

Rapport définitif n° 2013-034 Février 2014

Société des Nouvelles Résidences (SNR)

Levallois-Perret (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-034 SOCIETE DES NOUVELLES RESIDENCES (SNR) – 92

Gérante de la SCI : Mme Pirlot-Fages
Adresse : 18 B, rue de Villiers
92 300 Levallois-Perret

Nombre de logements familiaux gérés : 1613

Nombre de logements familiaux en propriété : 2062

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 88

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	10.00	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	4.57	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7.79		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	2.10		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.74	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	24.13	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.56	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme *SNR est une société non HLM appartenant au secteur immobilier du CIL ASTRIA. La société possède plus de 3400 logements dont plus de 2 000 sont conventionnés.*

Points forts

- Patrimoine attractif et bien entretenu
- Perspectives financières favorables

Points faibles

- Absence de développement du parc

Anomalies ou irrégularités particulières

- Contingent préfectoral non respecté sur certains programmes
- SLS non appliqué
- Informations obligatoires non fournies aux locataires

Conclusion La société SNR gère un patrimoine attractif de plus de 2 000 logements conventionnés qu'elle déconventionne progressivement.

Ses perspectives financières étant redevenues favorables, elle s'est fixée un objectif de construction de l'ordre de 40 logements par an, ce qui paraît peu ambitieux. Les orientations de ce développement restent à concrétiser, en liaison avec le CIL Astria, en précisant notamment les populations visées, les produits et les politiques de loyer.

La volonté de conserver le statut de société civile immobilière de la SNR s'accompagne d'une insertion juridiquement contestable dans un groupe de sociétés distinctes aux fonctions similaires. Une réflexion d'ensemble sur l'organisation de ce pôle immobilier mériterait d'être engagée.

Enfin, le contrôle a fait apparaître des irrégularités qui nécessitent les correctifs appropriés : contingent préfectoral non respecté sur certains programmes, SLS non appliqué.

Précédent rapport Miilos : n°2007-126 d'août 2008
Contrôle effectué du 7 mars 2013 au 16 juillet 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° 2013-034

SOCIETE DES NOUVELLES RESIDENCES (SNR) – 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
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.2.1 Connaissance de la demande	5
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	6
3.2.3 Gestion des attributions	7
3.3 LOYERS ET CHARGES	8
3.3.1 Loyers 8	
3.3.2 Supplément de loyer solidarité (SLS)	9
3.3.3 Charges 9	
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	12
4.2.1 Dénonciation.....	12
4.2.2 Contentieux.....	12
4.2.3 Echéance des conventions.....	13
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production.....	13
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC	14
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	14
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	14
5.2 ANALYSE FINANCIERE	15
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	18
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	18
6. CONCLUSION	19

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la société des nouvelles résidences SNR 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* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de la société SNR a été réalisé en 2008. Il faisait apparaître un parc attractif mais une absence de développement. Quelques irrégularités étaient également relevées : contingent préfectoral en déficit, dépassement de plafonds de ressources....

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La Société des Nouvelles Résidences (SNR), société civile immobilière filiale du CIL Astria, détenait en 2012, 3 411 logements, dont 2 062 conventionnés, et une résidence pour personnes âgées de 88 logements.

Créée en 1978, la SNR appartient au secteur immobilier non HLM du groupe Astria. Elle fonctionne en symbiose avec l'OGIF (SA) et la Soguim (SARL). Depuis janvier 2013, deux SCI du groupe, APEC Location Locapec et APEC Résidence se sont intégrées à ce périmètre.

La société détient des logements de catégorie intermédiaire, financés en PLI, PLA CFF et PCL. Son parc conventionné est aux 3/4 situé en Île-de-France, les logements restants se situent dans l'Oise, le Rhône et l'Isère. 20 logements sont en zone urbaine sensible (ZUS) à Beauvais. La SNR n'a pas livré de logements neufs depuis 1995.

La SNR a déjà déconventionné 1 231 de ses logements et prévoit de poursuivre cette politique. Le contrôle de la Miilos porte sur la gestion du parc de logements conventionnés que détient encore la SNR et sur la sortie du régime conventionné de 827 logements entre 2007 et fin 2012.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital de la SNR, d'un montant de 107 202 640,50 €, est détenu par trois associés collecteurs de la PEEC : Astria (89,5 %), Procilia (4,6 %) et Logeo (5,9 %).

La gérante de la SCI est depuis 2001, Mme Pirlot-Fages, mandataire social à titre gratuit, qui assure également les fonctions de directeur général adjoint de l'OGIF et directeur du patrimoine pour les sociétés OGIF/SNR/ Soguim APEC Location. Salariée de l'OGIF et de la Soguim, sa rémunération leur est partiellement remboursée par la SNR sur la base du nombre de logements gérés pour celle-ci.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La SNR faisait l'objet d'un plan de redressement depuis 1997, prévoyant l'incorporation au capital social de la moitié des créances des CIL associés et pour l'autre moitié des créances, un moratoire total de 15 ans sur les intérêts et le capital. Au 1^{er} janvier 2012, la société a repris le remboursement de ses emprunts et a la capacité financière de reprendre une activité de production, estimée à 40 logements par an.

Les associés, lors de l'assemblée générale ordinaire, qui se réunit chaque année, prennent connaissance du rapport annuel de gérance et votent des résolutions. Le précédent rapport de contrôle de la Miilos (2008) a été remis aux associés. Organisme non HLM, la SNR n'a pas conclu avec l'Etat de convention d'utilité sociale prévue à l'article L.445-1 du CCH.

Les statuts de la SNR sont encadrés par les dispositions des articles L.313-27 et L. 313-28 du CCH qui renvoient à l'article R.313-31-2 du CCH et à des clauses types. Les statuts de la société sont conformes à ces clauses types, qui prévoient notamment que le capital social doit être détenu à plus de 50 % par un CIL et limitent l'objet social à la réalisation d'opérations à finalité locative.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Partage des moyens avec l'OGIF et la Soguim

L'objet social de la SNR est la réalisation d'opérations à finalité locative et la gestion de logements. Elle fonctionne de façon imbriquée avec 2 autres sociétés non HLM : l'OGIF et sa filiale la Soguim, avec lesquelles elle partage activités, moyens, locaux et personnels. Début 2013, deux SCI du groupe ont été intégrées à ce périmètre de gestion¹ : l'APEC Location-Locapec (1 768 logements) et l'APEC Résidences (240 logements).

Le partage des moyens entre la SNR (SCI), l'OGIF (SA) et la Soguim (SARL) est basé sur une convention de 1995 dont les dispositions ne sont plus actualisées

Le calcul complexe des refacturations croisées entre sociétés ne favorise pas la transparence, d'autant plus que ces sociétés sont soumises à différents régimes fiscaux : en effet, les SCI sont transparentes fiscalement alors que l'OGIF et la Soguim sont assujetties à l'impôt sur les sociétés.

Les dispositions de la convention de 1995, auxquelles la SNR a adhéré par avenant de 1997, n'ont pas été actualisées depuis sa signature. Elles constituent toutefois l'unique fondement juridique de la refacturation des frais de fonctionnement exposés par chacune des sociétés.

En outre, la SNR constituant une personne morale de droit privé non commerçante ayant une activité économique au sens de l'article L.612-5 du code de commerce, cette convention devrait être approuvée par son assemblée générale au même titre qu'une convention réglementée.

2.2.2.2 Création d'une société en participation

Une société en participation, régie par les articles 1871 à 1872-2 du code civil, intitulée OGIF Services, a été créée le 17 décembre 2012, avec pour objet la gestion de fonctions supports (notamment les services de direction générale).

Elle met en place une nouvelle modalité de gestion des moyens partagés entre OGIF, SNR, Soguim et APEC Location Locapec. Les dépenses internes sont réparties entre les associés en fonction du nombre de logement qu'ils détiennent.

Cette société en participation ne dispose pas de la personnalité morale et n'est pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

¹ Ces sociétés étaient avant 2013 gérées par la SA d'HLM Domaxis

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Remarques :**2.2.2. Organisation et management. Partage des moyens avec l'OGIF et la SOGUIM****2.2.2.1. Partage des moyens avec l'OGIF et la SOGUIM**

L'article L 612-5 du code de commerce énumère limitativement les conventions qui doivent être approuvées par l'assemblée générale.

La convention de partage des moyens est signée entre la SNR, l'OGIF et la SOGUIM.

• Elle n'est pas signée entre Madame PIRLOT-FAGES, l'OGIF et la SOGUIM.

• Dans l'OGIF et la SOGUIM, Mme PIRLOT-FAGES n'est pas :

- associé indéfiniment responsable ;
- gérant ;
- administrateur ;
- directeur général ;
- directeur général délégué ;
- membre du directoire ou du conseil de surveillance ;
- actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%.

Dans l'OGIF et la SOGUIM, Mme PIRLOT-FAGES est directeur général adjoint et directeur du patrimoine, non mandataire social ; la convention de partage des moyens ne répond donc pas à la définition des conventions réglementées de l'article L 612-5 du code de commerce.

Remarques (2.2.2.1)

Les dispositions de l'article L. 612-5 du Code de commerce trouvent à s'appliquer à la convention signée entre la SNR, l'OGIF et la SOGUIM en raison du fait que l'un des associés de la SNR, à savoir ASTRIA, est également administrateur de l'OGIF. En effet, les dispositions de l'article L. 612-5 2ème alinéa du Code de commerce précisent : *« Il est de même des conventions passées entre cette personne morale et une autre personne morale dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, le directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % est simultanément administrateur ou assure un rôle de mandataire social de ladite personne morale. »*

2.2.2.3 Partage des effectifs

La SNR emploie directement 43,4 ETP, dont 12,8 au siège et 30,6 personnels d'immeubles.

L'organisation des effectifs dans le périmètre géré (sociétés SNR, OGIF et Soguim²) repose sur un organigramme et des effectifs communs : une direction générale encadre 7 directions (patrimoine, juridique, financière et moyens généraux, ressources humaines, technique et maîtrise d'ouvrage, cette dernière étant partagée avec la SA d'HLM France-Habitation). Les trois sociétés, auxquelles s'est ajoutée en 2013 la SCI APEC Location Locapec, font partie d'une unité économique et sociale (UES) aux termes d'un accord de 2004 avec les organisations syndicales représentatives.

Les personnels de l'UES (226 ETP) effectuent des prestations pour l'ensemble des sociétés du périmètre. Ils ont généralement un contrat de travail avec l'une des sociétés, leurs prestations faisant l'objet de refacturation aux deux autres sociétés en fonction d'une clé de répartition, généralement le nombre de logements détenus.

Certains employés ont un double contrat de travail : 5 SNR/OGIF et 1 SNR/Soguim.

La situation de la direction de la maîtrise d'ouvrage au sein de l'ensemble est particulière. En effet, l'activité de cette direction est également partagée avec la SA d'HLM France Habitation : sur les 21 salariés, 13 sont salariés d'OGIF, 7 disposent d'un double contrat de travail France-Habitation/OGIF et une d'un double contrat OGIF/Astria.

En revanche, les personnels d'immeubles de la SNR ont tous un contrat de travail avec la SNR.

2.2.2.4 Pouvoir adjudicateur

Depuis 2011, en sa qualité de filiale de CIL, la SNR a décidé d'appliquer la réglementation relative aux organismes dotés de la qualité de pouvoir adjudicateur. Un comité d'appel d'offres attribue les marchés de services, de fournitures et de travaux passés par la SNR, l'OGIF et ses filiales, et la Soguim conformément aux dispositions fixées par l'ordonnance du 6 juin 2005 et le décret du 30 décembre 2005.

Toutefois, ne sont pas mises en concurrence des prestations importantes.

C'est le cas notamment : des prestations effectuées par l'OGIF et la Soguim pour le compte de la SNR ; des mandats de gestion de 449 logements de la SNR par deux sociétés externes (cf. infra).

2.2.2.5 Partage de la gestion locative et mandats de gestion donnés à tiers

SNR et OGIF détiennent 32 000 logements au total, (dont environ 26 700 pour l'OGIF), gérés en commun par 6 pôles de gestion localisés à Aubervilliers, Montreuil et La Défense. En 2013, s'y sont ajoutés 2 008 logements³ appartenant à APEC location et APEC résidences.

449 logements conventionnés situés hors d'Ile-de-France sont donnés en gestion à deux sociétés extérieures : 429 logements à Lyon et Grenoble sont gérés par la SARL Amallia services (mandat de gestion de 2006), et 20 logements situés à Beauvais sont gérés par Tandem Immobilier, agence immobilière à vocation sociale (mandats de gestion de 2005).

Ces mandats de gestion sont renouvelables chaque année par tacite reconduction, sans pouvoir excéder respectivement une durée totale de 12 ans et 10 ans.

² et depuis 2013, l'APEC location et l'APEC résidences

³ une partie du parc de la SCI APEC location locapec est conventionnée

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Assurant une activité de gestion locative et technique d'un patrimoine de catégorie intermédiaire dont 60 % est encore conventionné, la SNR fonctionne de façon imbriquée avec la société non HLM OGIF, de taille plus importante, dont elle utilise en grande partie les moyens pour fonctionner, ainsi qu'avec la Soguim et l'APEC.

La volonté de conserver son statut de société civile immobilière contraint la SNR à adopter des modalités de fonctionnement juridiquement contestables et financièrement complexes.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

En décembre 2012, un peu moins de 10 % des locataires (parc total) percevaient une aide au logement, soit 241 pour l'APL et 97 pour l'AL.

Comparés aux données 2009 de l'ensemble des bailleurs sociaux de la région Ile-de-France, les résultats des enquêtes OPS réalisées en 2009 et 2012 sur le parc conventionné de la SNR, font apparaître une occupation peu sociale. Ainsi, en 2012, seulement 5 % des locataires ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS alors que près de 40 % d'entre eux ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS.

Il est à noter que la plupart des conventions signées avec l'Etat autorisent un plafond de ressources PLUS majoré de 35 %. La société attribue en conséquence ces logements à des ménages salariés de la classe moyenne.

L'évolution des ressources des locataires entre 2009 et 2012, résumée dans le tableau ci-dessous, doit s'interpréter en tenant compte de l'abaissement des plafonds de ressources⁴ de 10,3 % à partir de juin 1999.

Données enquête OPS	Familles mono- parentales	Ressources inférieures à 20 % des plafonds	Ressources comprises entre 20 % et 60 % des plafonds	Ressources supérieures à 100 % des plafonds
SNR OPS 2012	11,8 %	5,0 %	18,5 %	39,8 %
SNR OPS 2009	13,5 %	4,5 %	26,1 %	25,0 %
Région IdF OPS 2009	19,4 %	17,7 %	45,3 %	8,0 %

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La SNR connaît la demande uniquement au travers des dossiers de candidature qui lui sont adressés par ses réservataires.

⁴ la loi MOLLE (mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) n°2009-323 du 25 mars 2009 prévoit l'abaissement de 10,3 % des plafonds de ressources à compter du 1^{er} juin 2009

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 : Avant d'attribuer un logement conventionné, les services de la SNR ne vérifient pas que le demandeur détient un numéro unique. Après la signature du bail, le demandeur n'est pas radié du fichier du numéro unique.

La SNR n'est pas service enregistreur de la demande de logement social. De ce fait, les demandeurs ne sont pas systématiquement répertoriés et inversement, ceux qui détenaient un numéro unique continuent de figurer dans le fichier en qualité de demandeur, Or, les dispositions de l'article R.441-2-8 a) du CCH prévoient que l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Gestion des réservations

La SNR, en sa qualité de société non HLM, n'est pas soumise à l'obligation de signer avec l'Etat une convention de réservation globale conforme aux dispositions de l'article R.441-5.

Les réservataires sont identifiés au logement. Plus de 90 % des logements sont réservés à un collecteur, principalement l'associé majoritaire Astria. De ce fait, la société ne gère en principe aucune demande d'attribution directe : tous les logements vacants sont proposés à un réservataire. Le tableau suivant récapitule les réservations de logements conventionnés indiqués par la société au 1^{er} janvier 2013.

Réservataire	Collecteur	Préfets	Mairies	Autres *	Sans réservataire	Total
En logements	1 866	155	10	29	2	2 062
En %	90,5 %	7,5 %	0,5 %	1,4 %	0,1 %	100 %

*Association des paralysés de France et Ministère de la Défense nationale

Obs 2 : Sur certains de ses programmes, la société n'a jamais mis en œuvre le contingent préfectoral prévu par les dispositions des conventions APL.

En 2013, ce déficit représente 44 logements auxquels il faut ajouter 46 logements dont les conventions APL ont été dénoncées entre 2008 et 2012. Sur la période contrôlée, le déficit du contingent préfectoral est au total de 90 logements.

Cette observation figurait déjà dans le précédent rapport de contrôle de la Miilos de 2007. Elle résulte des dispositions claires des conventions APL qui prévoient que le bailleur « s'engage à affecter, lors de la mise en service et au fur et à mesure des vacances, au minimum [...] % des logements du programme considéré à des familles ou à des occupants répondant à des critères de priorité définis par le préfet. Cette réservation porte au minimum sur un nombre entier de logements immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage »⁵.

Ces dispositions étaient directement applicables dès l'entrée en vigueur des conventions et la société aurait dû porter à la connaissance du préfet les vacances intervenues à concurrence du nombre de logements concernés par programme.

⁵ ce pourcentage varie selon les conventions

⁶ article 3 des conventions APL

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Effectivement la SNR ne figure pas au rang des personnes morales compétentes pour enregistrer les demandes de logement social (cf. dispositions du R441-2-1 du CCH et du décret du 29/04/2010).

Cette obligation n'est pas opposable à la SNR.

La Miilos ne conteste pas l'absence d'obligation applicable à la SNR en l'état actuel de la réglementation.

Cependant, pour le bon fonctionnement du fichier des réservations, il importe que la SNR, comme elle l'avait elle-même suggéré au cours du contrôle, informe le gestionnaire du fichier des attributions effectives, afin que la radiation puisse être effectuée.

Obs 2

Contingent préfectoral

Les conventions type conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les SEM en application de l'article L351-2 (3e) CCH sont régies par les dispositions de l'article R353-90 du même code pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une décision favorable de financement prise dans les conditions prévues aux articles R331-3 et R331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il faut rappeler que les personnes morales citées ci-dessus ne bénéficient pour le financement de leurs opérations d'aucune subvention de l'Etat (que ce soit pour l'achat du foncier ou pour la construction des immeubles). De ce fait le financement classique de leurs opérations se compose :

- de fonds propres
- de fonds relevant de la participation des employeurs à l'effort de construction
- d'un prêt locatif aidé (PLA/CFF devenu PLS) assorti d'une garantie hypothécaire et non d'une garantie communale

La réservation au bénéfice du préfet découle de l'application directe des dispositions des conventions concernées signées entre la SNR et l'Etat. Ces dispositions ne prévoient pas la signature par le préfet d'un arrêté.

Le nombre de logements faisant l'objet de cette réservation étant fixé dans la convention, la SNR n'a pas rempli ses obligations contractuelles envers l'Etat en s'abstenant de signaler au préfet les vacances portant sur un nombre de logements correspondant, même si la convention ne les identifiait pas logement par logement. Ceci était déjà signalé dans le rapport précédent.

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

Les clauses type découlant de l'article R353-90 prévoyait pour les opérations financées en PLA/CFF un article selon lequel l'organisme bénéficiaire du prêt s'engageait à « réserver x % de logements à des populations répondant à des critères de priorité définis par le Préfet ». Ces critères devaient faire l'objet d'arrêtés préfectoraux.

Il s'agissait donc d'une simple obligation de résultat globale sans affectation d'un contingent que l'organisme constructeur s'engageait à mettre à la charge des réservataires des logements construits.

Les contingents de logements qui ont pu être donnés aux Préfectures des départements et dont l'affectation précise figure dans cette hypothèse en annexe des conventions de conventionnement l'ont été au terme de négociations au cas par cas avec les services instructeurs des Directions Départementales de l'Equipement.

Il est à noter qu'aujourd'hui la convention type citée ci-dessus qui s'impose aux bailleurs privés ne comporte plus aucune clause de cette nature pour les opérations financées en PLS.

Ces logements étaient au 1^{er} janvier 2013 répartis dans les résidences suivantes :

Dpt	Code	Commune et n° de programme	Contingent préfets convention	Réservation effective par SNR	Déficit contingent préfets
60	4444	Beauvais 08	4	0	4
60	4441	Compiègne 08	5	0	5
94	4456	Créteil 54	10	0	10
94	4442	Gentilly 02	7	0	7
91	4434	Gif-sur-Yvette10	5	0	5
38	4461	Grenoble 02	10	5	5
94	4426	Kremlin Bicêtre 01	3	0	3
94	4430	Kremlin Bicêtre 02	2	0	2
69	4454	Villeurbanne 04	7	6	1
94	4449	Vitry-sur-Seine 17	2	0	2
Total			55	11	44

3.2.2.2 Vacance et rotation

En 2012, la vacance commerciale est de 1,76 %, le taux de rotation de 9,2 %. Ces taux concernent le parc total, conventionné ou non, de la SNR. Le taux de vacance supérieure à 3 mois n'a pas été communiqué.

Ensemble du parc	2008	2009	2010	2011	2012
Taux de rotation	9 %	8,2 %	10,4 %	9 %	9,2 %
Vacance globale	2,27 %	1,64 %	2,58 %	2,78 %	2,26 %
dont vacance commerciale	1,66 %	1,51 %	2,37 %	2,56 %	1,76 %

3.2.3 Gestion des attributions

La SNR n'est pas contrainte par la réglementation à mettre en place une commission d'attribution des logements (CAL). Dans chaque pôle, une instance intitulée « revue de dossier » statue sur l'attribution des logements, conventionnés ou non. Cette instance examine une fiche par candidat. Les dossiers refusés sont examinés en seconde instance au siège. En 2011, 346 logements ont été attribués. Un seul candidat est présenté, sauf exception, par logement vacant.

Obs 3 : Les documents remis aux locataires présentent deux irrégularités.

- Le décompte de surface corrigée n'est pas communiqué au locataire, contrairement aux dispositions des conventions signées avec l'Etat (ainsi qu'aux dispositions de l'article R.353-19 du CCH). Le bail mentionne toutefois la surface qui sert de base au calcul du loyer.

- Les avis d'échéance de loyer ne font pas apparaître le montant du loyer maximal applicable au logement, contrairement aux dispositions de l'article R.445-13 du CCH.

Les avenants aux conventions APL autorisant des majorations de plafonds de ressources (PLUS généralement majoré de 35 %), ou les lettres des préfets autorisant ces majorations, dont certains faisaient défaut lors du précédent contrôle de la Miilos, ont tous été communiqués par la SNR lors du présent contrôle.

Le contrôle de 60 dossiers d'attribution en 2011 et 2012 de logements conventionnés dans deux pôles de gestion à Montreuil et La Défense n'a pas fait apparaître de dépassements de plafonds de ressources. Toutefois, le montant des ressources du candidat pris en compte n'est pas systématiquement le revenu fiscal de référence, contrairement aux dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1987 (art.4), mais le revenu imposable, qui peut être d'un montant inférieur, exposant la société au risque de dépassement du plafonds de ressources.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

L'article R353-19 du CCH concernant la production du décompte de surface corrigée est inséré dans la section 1 du chapitre III relatif au régime juridique des logements conventionnés. Cette section 1 concerne les conventions conclues entre l'Etat et les organismes d'HLM à loyer modéré.

Cette obligation n'est pas opposable à la SNR.

De la même façon l'article R445-13 du CCH concernant l'obligation de faire apparaître le loyer maximal sur l'avis d'échéance est inséré dans la section 5 du chapitre IV. Ce chapitre vise les dispositions applicables aux conventions d'utilité sociale entre l'Etat et les organismes d'habitation à loyer modéré.

D'ailleurs cet article est rédigé ainsi qu'il suit : « L'organisme d'habitation à loyer modéré porte sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement. ».

Cette obligation n'est pas opposable à la SNR.

Observation levée.

La société n'est pas tenue par ces dispositions qui effectivement ne sont applicables qu'aux organismes HLM.

La société a accepté 13 candidats DALO depuis 2009.

Année	2009	2010	2011	2012
Candidats logés	1	5	4	3

SNR n'a pas signé d'accord collectif départemental.

Six conseillères sociales assurent l'accompagnement social des 32 000 locataires du parc SNR /OGIF. Lors des procédures de dénonciation des conventions accompagnées de hausses de loyers (cf.para.4.2.1), les conseillères sociales peuvent être amenées à enquêter sur la situation de certains locataires, de façon à les informer sur les aides auxquelles ils sont éligibles et à proposer l'adaptation du nouveau montant de loyer à leurs ressources.

La société pratique une politique active en faveur des personnes à mobilité réduite : une chargée de mission traite la problématique spécifique des personnes à mobilité réduite et la SNR détient à Ablon une résidence de 18 logements adaptés réservés par l'Association des paralysés de France.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Sur les loyers des logements conventionnés, la société pratique les taux plafonds des conventions et sa marge d'augmentation par rapport à ceux-ci est inférieure à 1 %. Le tableau suivant récapitule les taux d'augmentation du parc conventionné depuis 2008 :

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Augmentation au 1er janvier	-	-	-	+ 0,67 %	+ 1,90 %	+ 2,15 %
Augmentation au 1er juillet	+ 1,36 %	+ 2,38 %	- 0,06 %	+ 1,45 %	-	-
Recommandations ministérielles, LFI 2011 ou IRL 3 ^e trimestre	+ 2,70 %	+ 2,38 %	+ 1,00 %	+ 1,10 %	+ 1,90 %	+ 2,15 %

Le contrôle a permis de vérifier que les loyers des logements conventionnés sont au 1^{er} janvier 2013 inférieurs ou équivalents aux taux plafonds actualisés des conventions. En outre, à cette date, les loyers des logements non conventionnés financés en PLI⁷ ne dépassent pas les taux plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 2004 modifié.

Les logements conventionnés de la SNR sont tous de catégorie intermédiaire, leur loyer moyen est de ce fait, supérieur au loyer moyen des logements sociaux pour l'Ile-de-France⁸. Ainsi, le loyer mensuel moyen 2013 s'élève à :

- 4,57 € / m² surface corrigée (RIF 2012 : 3,6 €/m²)

- 7,79 € / m² surface habitable (RIF 2012 : 7,3 €/m²)

⁷ Logements non conventionnés dont le loyer est encadré par les dispositions de l'article R.391-7 du CCH et par l'arrêté du 29 juillet 2004 modifié soit pour 2013 : 18,17 € / m² de SU en zone A bis et 15,14 € en zone A.

⁸ les données moyennes RIF citées sont tirées de l'enquête RPLS 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.3.2 Supplément de loyer solidarité (SLS)

Obs 4 : La SNR n'applique pas le supplément de loyer solidarité (SLS), en méconnaissance des dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006. Le non respect de cette obligation est passible de la pénalité prévue à l'article L.441-11 du CCH, soit 50 % des sommes exigibles non mises en recouvrement.

Les dispositions de l'article L.441-13 du CCH prévoient en effet que les dispositions relatives au SLS sont applicables « aux personnes morales autres que les organismes HLM et les SEM, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'APL en application des 2° et 3° de l'article L.351-2 ». Cette disposition s'applique au parc locatif conventionné de la société.

La modification de l'article L.441-14 du CCH par la loi ENL du 13 juillet 2006 a élargi le champ d'application du SLS. Depuis, le SLS s'applique aux opérations financées par certains prêts, destinés à produire du logement à loyer intermédiaire, subordonnés à la passation d'une convention APL, dont les PLA CFF. En revanche, les opérations financées par un PCL restent exemptées de l'application du SLS⁹.

3.3.3 Charges

La SNR a fait une mauvaise interprétation de l'application de l'article 2 du décret n° 87-713 du 26 août 1987 pour le secteur libre et de l'article 2 du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pour le secteur HLM relatifs à la récupération des dépenses auprès des locataires. Ainsi, elle a dû rembourser la somme totale de 315 763 € à 85 locataires. Le TGI de Paris (20^{ème}), dans un jugement rendu le 17 juillet 2008, a condamné la SNR à rembourser des sommes indues à plusieurs locataires. Dans ses attendus, le juge a précisé que ne sont récupérables que les salaires versés aux gardiens et employés d'immeubles accomplissant cumulativement et seuls l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. Or, il s'avère que la société a eu recours à une entreprise extérieure un jour par semaine pour entretenir les parties communes. Il en est de même en ce qui concerne les frais de télésurveillance et les charges liées à la location des bacs roulants qui ne font pas partie de la liste des charges récupérables.

La société a bien remboursé aux locataires les provisions déjà encaissées et pris en charge à son compte (en charges exceptionnelles) les frais relatifs à l'article 700 (12 150 €), aux actes judiciaires (34 821 €) et aux intérêts de retard (6 239 €), soit un total de 53 210 €.

Des sur-provisionnementnements supérieurs à 20 % sont constatés en 2011 sur les 4 groupes suivants :

Groupe	Communes	Nombre de logements	Ratio provisions / charges réelles totales	Ratio chauffage	Ratio ascenseur
4388	Paris 95	156	121 %	137 %	169 %
4434	Gif-Sur-Yvette 10	55	121 %	SO	SO
4436	Saint-Denis 25	19	122 %	SO	SO
4422	Issy-Les-Moulineaux 05	24	136 %	SO	1300 %

Des explications pour ces dépassements ont été fournies par la société. Une vigilance particulière sur ces groupes paraît cependant souhaitable.

⁹ hormis les logements financés par des PCL consentis depuis 2002 aux organismes HLM en application de l'article R.353-11 du CCH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

L'article L.441-14 du CCH prévoit que les logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers appartenant aux bailleurs autres que les organismes HLM sont hors du champ d'application du SLS.

Une analyse écrite argumentée de ce texte, des travaux parlementaires et du contexte historique, qui montre que les PLA – CFF et les PLS entrent dans la catégorie des prêts échappant au SLS, a été fournie à la mission d'inspection.

Un contentieux devant le juge judiciaire entre la SNR et un locataire, ou une association de locataires, qui estimerait que le SLS n'est pas exigible, n'est par ailleurs pas à exclure.

La Miilos confirme son observation, qui résulte des textes applicables comme précisé dans l'instruction technique ministérielle relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité (mise à jour en 2010) - « *Champ d'application du SLS* » pages 5 et 6.

Il résulte de l'instruction technique que la modification par la loi ENL du 13 juillet 2006 des dispositions de l'article L.441-14 du CCH a conduit à un élargissement du champ d'application du supplément de loyer solidarité. Depuis cette loi, le supplément de loyer solidarité s'applique aux opérations financées par les prêts suivants :

- PLA CCF, PPLS, PCLS et PLS. Ces prêts sont destinés à produire du logement à loyer intermédiaire. Le PLA CCF, a été introduit par la loi n°77-1 du 3 janvier 1977. A partir de 1996, il s'est successivement nommé PPLS, puis PCLS et enfin PLS (en vigueur depuis 2001). Ces prêts sont subordonnés à la passation d'une convention APL.

- PCL (prêt conventionné locatif), uniquement consentis depuis 2002 aux organismes hlm en application de l'article R.353-11 du CCH. Les autres opérations financées par un PCL, et ce quelle que soit la nature du juridique du bailleur, restent exemptés de l'application du supplément de loyer solidarité.

Les logements détenus par la SNR qui ont été financés par des PLA CFF entrent par conséquent dans le champ d'application des dispositions relatives au supplément de loyer solidarité.

Le tableau suivant récapitule les immeubles dont les charges totales sont supérieures à la médiane Ile-de-France (25,78 €/m²) :

Groupe	Commune	Nombre de logements	Coût chauffage €/m2	Coût ascenseur €/ m2	Coût total €/m2
4388	Paris 95	156	8,77	2,29	34,47
4456	Créteil 54	53	8,36	0,98	36,06
4384	Nanterre 13	71	7,34	1,94	37,87
4432	Ablon 01	18	0,00	4,32	47,23

Concernant les trois groupes 4388, 4456 et 4384, les surcoûts sont générés par un système de chauffage urbain au coût assez élevé (CPCU) et des frais de nettoyage assez conséquents engagés pour recruter un personnel de proximité (employés d'immeuble) ainsi que des entreprises du secteur privé lors des jours de repos ou fériés.

Le groupe 4432 est une petite résidence (18 logements) qui accueille des personnes à mobilité réduite d'où des aménagements spéciaux tels que les ascenseurs. Les autres postes de frais (entretien, eau et nettoyage) sont supérieurs aux médianes car ils sont répartis sur un petit nombre de logements réduisant d'autant les économies d'échelle.

Il est à noter que la société s'est engagée dans un processus d'amélioration de la qualité du service rendu auprès de ses locataires notamment la réduction des charges et l'entretien de son patrimoine. Ainsi, elle a obtenu en 2009 la certification ISO 9001.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des impayés sur la période 2007-2011 est la suivante :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires simples (c/4111)	2479	2481	2603	2456	2616
Créances douteuses (c/416)	1640	1700	1669	1764	1698
Admission en non valeur (c/654)	141	19	37	42	77
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	4260	4200	4308	4261	4391
En % des loyers et charges	8,71%	8,49%	8,69%	8,15%	8,56%

Les taux d'impayés sont très inférieurs à la médiane « Référents Boléro » (15,83 %). Le taux de recouvrement sur 12 mois glissants est compris entre 99,3 % et 100 %.

Au niveau du pôle de gestion, le traitement des impayés est géré par le rédacteur contentieux (phase pré-contentieuse et uniquement les locataires sortis) et deux chargés de gestion locative (locataires présents).

Une commission d'impayés comprenant le responsable de pôle de gestion, le chef de service de la gestion locative, le gestionnaire des dossiers et la conseillère sociale se réunit tous les deux mois pour examiner les créances non soldées et décider des voies d'exécution à mettre en œuvre. A partir de la deuxième lettre de rappel, il est proposé aux locataires de rencontrer une conseillère sociale afin de trouver une solution amiable et notamment la mise en place d'un plan d'apurement de la dette.

Le suivi des tableaux de bord et de la gestion des impayés est effectué sur le logiciel IKOS et le progiciel Business Object.

Concernant les admissions en non valeur ou créances passées en « pertes et profit », les principales causes de non recouvrement sont l'insolvabilité et le départ des locataires à l'étranger.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion locative des 34 000 logements du groupement est répartie en six pôles de gestion, plus deux sociétés mandataires de la SNR à Lyon et à Beauvais (cf. para.2.2). La SNR emploie 27 gardiens et 5 employés d'immeubles. La quasi totalité des gardiens occupe un logement de fonction et dispose d'un local d'accueil dont l'informatisation est en cours.

Les gardiens assurent des tâches administratives et de contact avec les locataires : ils collectent les chèques de loyers, suivent les impayés, assurent la saisie des réclamations et les états des lieux. Ils effectuent généralement l'entretien ménager des parties communes et la sortie des ordures ménagères. Une plate-forme d'accueil téléphonique centralisée permet de renseigner les locataires ou de les orienter sur le pôle de gestion compétent. Un numéro géré par une société extérieure permet aux locataires de signaler les problèmes rencontrés en dehors des heures ouvrées.

La SNR a mis en place en 2009 un système de management de la qualité conforme au référentiel ISO 9001.

La société effectue chaque année depuis 2008 une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de locataires du groupement¹⁰. Au vu de ces résultats, des plans d'actions concrets sont établis par pôle de gestion. Les résultats de cette enquête servent également au calcul global de l'intéressement des salariés. La principale source d'insatisfaction notée est la qualité des échanges avec la société (30 % d'insatisfaits). Un logiciel de traitement des réclamations est mis en place.

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un plan de concertation locative a été signé en 2008 par l'OGIF et la SNR avec les organisations représentatives de locataires. Le conseil de concertation se réunit deux fois par an, il est consulté sur l'entretien du patrimoine, les travaux de réhabilitation, les accords et conventions, et les charges locatives. Il est notamment informé de la non reconduction des conventions. Des réunions de concertation locales se tiennent également avec les associations de locataires dans les pôles de gestion (80 réunions en 2012).

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SNR détient un patrimoine de catégorie intermédiaire, dont les plafonds de ressources sont généralement majorés par rapport au PLUS. De ce fait, 40 % de la population logée dispose de ressources supérieures à ces plafonds.

La SNR, en sa qualité de société non HLM, n'est pas assujettie à l'intégralité de la réglementation applicable aux ESH. Elle est toutefois tenue par les engagements pris dans le cadre des conventions APL, notamment le contingent préfectoral et par la réglementation relative au supplément de loyer solidarité.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 1^{er} janvier 2013, le patrimoine de la SNR compte au total 3 501 logements répartis sur 73 opérations, dont :

- 2 062 logements encore conventionnés ;
- une résidence pour personnes âgées à Villeurbanne de 88 logements, gérée par l'AREFO.

Il comprend également 26 commerces, locaux artisanaux et d'activité ainsi que deux crèches.

¹⁰ L'échantillon de 750 locataires a été étendu à 1000 locataires en 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ce parc est récent ; mis en service entre 1981 et 1995, son âge moyen est de 25 ans. Les financements se répartissent comme suit :

Financement	PLA CFF	PCL	PLI	Libre	Total
Logements	2 566	795	123	17	3 501

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La mise en œuvre de la stratégie patrimoniale de la SNR reste à préciser.

La société, après une période de difficultés financières, connaît maintenant des perspectives favorables (cf. 5.3 ci-dessous). Outre une politique active de déconventionnement qu'elle prévoit de poursuivre (cf. 4-2 ci-dessous), elle affiche un objectif de développement de 40 logements par an, qui paraît peu ambitieux. La mise en œuvre concrète de cet objectif reste en outre à préciser. Les orientations de développement ne sont pas non plus plus précisément définies en termes de populations logées et de politique de loyers notamment.

4.2.1 Dénonciation

La SNR dénonce les conventions APL passées avec l'Etat arrivées à leur date d'échéance et réévalue subséquemment les loyers des logements concernés après signature d'un avenant au bail du locataire en place. Au 31 décembre 2012, ce sont 26 opérations totalisant 1 231 logements qui ont été déconventionnées à échéance. Deux conventions représentant 174 logements ont cependant été prorogées (Ablon 01 et Paris 95).

Pour mémoire, après leur date d'échéance, les conventions dites APL sont renouvelées tacitement par périodes triennales. Le bailleur peut y mettre fin en les dénonçant, au moins 6 mois avant la date d'expiration, par acte notarié ou acte d'huissier de justice. Ces logements, après expiration de la convention, continuent durant 5 ans à être pris en compte dans l'inventaire « loi SRU » en application des dispositions de l'article L.302-5 du CCH.

La société applique les dispositions de l'article L.411-5-1 du CCH qui impose au bailleur de logements conventionnés, deux ans au moins avant la date d'expiration, d'informer chaque locataire, les maires et les préfets de son intention de ne pas renouveler la convention. Si le déconventionnement a pour conséquence de faire passer la commune sous le seuil « SRU » ou si la commune est déjà en dessous de ce seuil, l'avis consultatif du préfet est requis.

Une réunion d'information des locataires est organisée dans les locaux de la SNR. La société propose à ses locataires en place, la signature d'un nouveau bail conforme au droit commun des baux d'habitation, et six mois avant la prise d'effet de ce bail, une réévaluation du loyer conforme aux dispositions de l'article 17-C de la loi du 6 juillet 1989.

4.2.2 Contentieux

Le déconventionnement, lorsqu'il est assorti d'une proposition de hausse de loyer, peut générer un contentieux de la part des locataires en place. Le tableau suivant fait le point sur la situation des quatre dernières résidences déconventionnées (en nombre de locataires concernés) :

Procédure	Suresnes 24	Versailles 07	Montrouge 08	Issy-les-Moulineaux 05	Total	En %
Accord direct	28	41	48	4	121	68 %
Accord en commission de conciliation	4	4	-	1	9	5 %
Saisine du tribunal d'instance	24	5	7	11	47	27 %
Total	56	50	55	16	177	100 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'issue du contentieux n'a pas eu un fort impact sur les loyers concernés. Pour deux résidences (Suresnes et Versailles¹¹), le tribunal a fixé le nouveau loyer à un montant un peu inférieur à celui proposé par la SNR, et pour deux résidences (Montrouge et Issy-les-Moulineaux), le tribunal a confirmé le nouveau loyer proposé par la SNR.

4.2.3 Echéance des conventions

Toutes les conventions des logements actuellement détenus par la société seront arrivées à échéance en 2024. Le tableau suivant récapitule les dates d'échéance des conventions du patrimoine encore conventionné (hors conventions ANAH), soit 2 062 logements, réparti par commune.

Echéance des conventions	Logements	Taux de logements sociaux de la commune de localisation
En 2013 et 2014	169	< 20 %
	-	20 % ≥ 25 %
	-	> 25 %
En 2015 et 2016	332	< 20 %
	-	20 % ≥ 25 %
	184	> 25 %
En 2017 et 2018	633	< 20 %
	80	20 % ≥ 25 %
	136	> 25 %
Après 2018	138	< 20 %
	42	20 % ≥ 25 %
	348	> 25 %
Total	2 062	

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

La dernière mise en service d'une opération par la SNR remontait à 1995. En 2011, 5 logements ont été créés par modification d'un logement et d'un local.

En 2012, dans le cadre d'une opération d'aménagement, la SNR a cédé à la SPLA Rueil Aménagement un immeuble de 17 logements et a acté l'acquisition de 28 logements en VEFA à Rueil, financés en PLS, pour un coût de 5,373 M€, dont la construction est en cours.

A l'issue de son plan de redressement, en janvier 2012, la société prévoit de reprendre un développement modéré de 40 logements par an, financés majoritairement en PLS, sans qu'un projet précis ne soit défini.

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

La SNR peut s'appuyer pour ses opérations de développement sur une direction de la maîtrise d'ouvrage de 21 personnes, commune aux sociétés de l'UES et à la SA d'HLM France Habitation.

¹¹ Pour Versailles, le jugement du tribunal d'Instance a été confirmé en appel.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La société avait recours aux subventions de l'ANAH pour réaliser les travaux d'entretien et d'amélioration de ses immeubles. Depuis 2011, la réorientation des financements de l'ANAH ne le permettant plus, elle doit utiliser davantage de fonds propres.

Le parc de la SNR est récent ; la société n'a pas de plan stratégique de patrimoine au sens de l'article L.411-9 du CCH, mais elle s'est fixé en 2007, des orientations à 10 ans dans le cadre d'un plan de patrimoine. Celui-ci est complété par des programmes triennaux prévoyant ravalements, amélioration des parties communes, rénovation d'installations électriques. Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés, sauf pour les maisons individuelles.

Les convecteurs de chauffage électriques qui équipent une part importante du parc sont remplacés progressivement par des produits plus performants (radiateurs à inertie). D'ores et déjà, 60 % de ces équipements sont remplacés, avec l'objectif de renouveler tous les appareils en 2016. Quelques ravalements (5 résidences) avec isolation thermique ont été entrepris.

En 2008, après un sinistre, la SNR a dû reconstruire un immeuble de 13 logements (Paris 103) pour 1,6 M€, opération financée par l'ANAH, en contrepartie d'un conventionnement de 9 ans et par le ministère de la défense, contre la réservation de logements pour 20 ans. En 2011, la SNR a réalisé la réhabilitation lourde d'un bâtiment (Paris 106) attaqué par les insectes xylophages.

Les contrôles techniques obligatoires des ascenseurs ont été réalisés. Dans le respect de la réglementation, il a été procédé à la mise aux normes des appareils avant le 31 décembre 2010. La deuxième tranche de travaux est réalisée.

La visite de patrimoine a permis de constater que les immeubles visités, à Nanterre, Rueil et Suresnes étaient bien entretenus.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SNR avait interrompu toute activité de construction et fonctionnait depuis 1997 dans le cadre d'un plan de redressement. Depuis 2012, elle a la capacité financière de reprendre une activité de production modérée. Au moment du contrôle, hormis une opération en VEFA à Rueil, elle n'a pas de projet arrêté de développement. Son patrimoine est bien entretenu. La SNR mène une politique constante de sortie du régime conventionné qui la conduira, sauf exception, à n'avoir plus aucun logement sous convention APL dès 2024.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière commune aux trois sociétés OGIF-SNR- Soguim (membres de l'UES) est dotée d'une direction comptable chargée du suivi de la gestion des six pôles, de la comptabilité générale de l'OGIF-SNR- Soguim et des SCI. Elle comprend également un service de contrôle de gestion pour établir les tableaux de bord et pour le contrôle interne.

Le commissaire aux comptes a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, 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 société à la fin de l'exercice.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 ANALYSE FINANCIERE

La formation de l'autofinancement est synthétisée dans le tableau ci-dessous pour la période 2007-2011 :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	23558	24227	24862	25118	25358
Coût de gestion hors entretien	-3891	-4430	-4420	-4625	-4641
Entretien courant	-1553	-1493	-1435	-1912	-1918
GE	-1436	-1228	-1461	-823	-1632
TFPB	-2280	-2739	-2974	-3070	-3103
Flux financier	594	617	218	75	64
Flux exceptionnel	565	-599	-53	-314	72
Autres produits d'exploitation	351	353	450	465	377
Pertes créances irrécouvrables	-141	-19	-37	-42	-77
Intérêts opérations locatives	-2891	-2519	-2282	-1958	-1816
Remboursements d'emprunts locatifs	-7543	-7670	-7934	-7132	-6543
Autofinancement net¹²	5335	4498	4933	5783	6141
% du chiffre d'affaires	22,53 %	18,47 %	19,72 %	22,93 %	24,13 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Le niveau de l'autofinancement de la société est relativement stable sur la période étudiée et représente en moyenne 21,55 %, soit très supérieur à la moyenne du secteur (médiane SA HLM IDF 2010 : 12,11 %).

• Produits

Les loyers progressent en moyenne de 1,8 % par an. Cette augmentation résulte principalement des remises à niveau du loyer des commerces et des hausses annuelles réglementaires.

Les produits financiers sont en forte décroissance et ont été divisés par 9 sur la période 2007-2011. Cette diminution reflète la baisse des taux de rendement sur les marchés financiers et du volume de la trésorerie.

• Charges

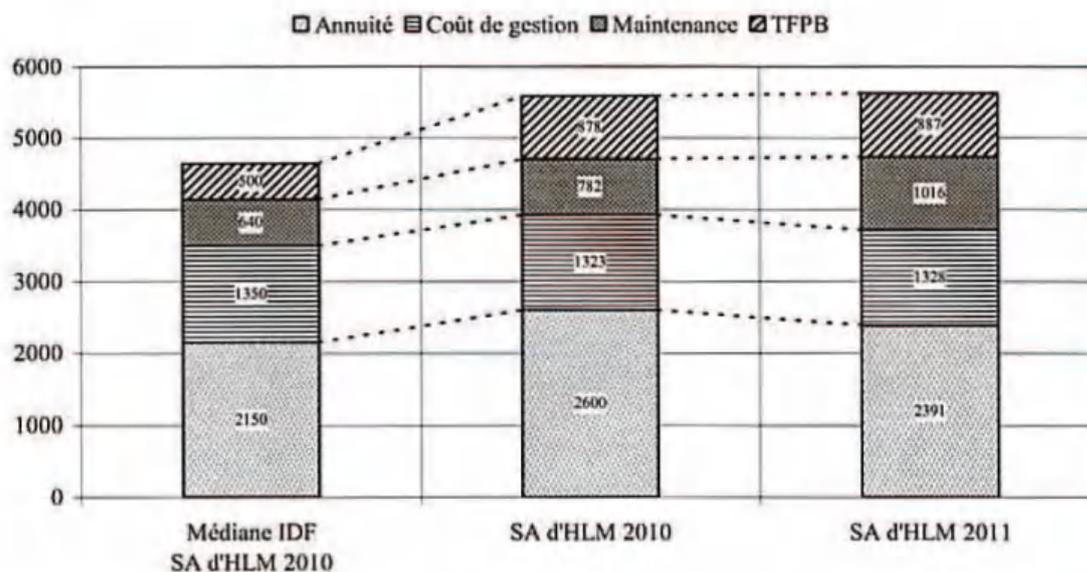
Les principaux postes de charges sont analysés dans le tableau ci-dessous et comparés aux médianes « BOLERO »

En €/logement	Médiane Ile-de-France	SA d'HLM	SA d'HLM
	SA d'HLM 2010	2010	2011
Annuité	2150	2600	2391
Coût de gestion	1350	1323	1328
Maintenance	640	782	1016
TFPB	500	878	887

¹² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



Les ratios annuités locatives / nombre de logements de la société soit 2 600 €/logt en 2010 et 2 391 €/logt en 2011 sont supérieurs à la médiane SA HLM IDF 2010 (2 150 €/logt). Cependant comparée au niveau des loyers, l'annuité locative représentait 36,2 % en 2010 et 33 % en 2011 soit très inférieure à la médiane (42,21 % en 2010). En effet, le montant moyen du loyer / logement (conventionné et parc privé), soit 6 400 €/logt est très supérieur à la médiane IDF (4 510 €/logt).

Le coût de gestion hors entretien de la SNR (1 325 € en moyenne par logement) est sensiblement de même niveau que la médiane SA HLM IDF, soit 1 350 €/logt. On observe une forte augmentation des charges externes relatives au personnel détaché non récupérable, aux agents de proximité et des prestations externes (taux de progression 7,5 %/an) sans corrélation avec le niveau d'activité. Il est à noter qu'une convention pour la répartition des charges communes a été signée en 1995 entre la SNR, la Soguim et OGIF. Les trois clefs de répartition retenues sont le taux d'emploi ou au prorata du service rendu, la superficie des locaux (m²) et l'effectif moyen des salariés

Le niveau de la maintenance demeure très élevé avec un ratio de 782 €/logement en 2010 et 1 016 €/logement en 2011 alors que la médiane se situe à 610 €/logt en 2010. Ce surcoût reflète l'effort de maintenance que la SNR a produit à partir de 2011 pour mettre en sécurité ses bâtiments (télé-surveillance) et mettre aux normes son installation électrique, remplacer les cabines d'ascenseur et les appareils de chauffage, effectuer les rénovations thermiques (60 % du parc était rénové à fin 2012). Le coût moyen de remise en état est de 2400 €/logt et peut atteindre 12 000 €/logt dans des cas exceptionnels.

Le ratio TFPB/logt est de 878 € en 2010 et de 887 € en 2011 soit très supérieur à la médiane (640 €/logement). En effet, la société ne bénéficie pas de l'abattement de 30 % accordé pour les logements situés en ZUS. Par ailleurs, compte tenu de l'ancienneté du patrimoine, la société ne bénéficie plus de l'exonération de la CRL (15 années) ni de la TFPB (25 années).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- **Étude plus particulière des fonds disponibles**

L'analyse du haut de bilan relative à sa structure et son équilibre est la suivante :

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	93296	100691	109791	116275	124194
Provisions pour risques et charges	3366	3594	1903	1820	693
<i>Dont PGE</i>	<i>3071</i>	<i>3370</i>	<i>1232</i>	<i>1505</i>	<i>240</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	103872	106971	110193	110813	116202
Dettes financières	115786	108025	100038	92800	86090
Actif immobilisé brut	300092	307005	312417	316818	323560
Fonds de Roulement Net Global	16227	12276	9508	4890	3619
Autres actifs d'exploitation	6586	6246	5347	4949	5025
Provisions d'actif circulant	1671	1733	1731	1914	1766
Dettes d'exploitation	2542	2280	2651	2512	2365
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation (A)	2373	2233	966	524	894
Créances diverses (+)	1387	943	1494	1714	1199
Dettes diverses (-)	1878	2320	1902	1805	1976
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (B)	-490	-1377	-408	-91	-777
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B+C)	1882	857	558	433	117
Trésorerie nette	14345	11419	8950	4457	3502

- **Capitaux propres**

Ils augmentent en moyenne de 7,4 % par année. Cette progression résulte de l'incorporation des résultats bénéficiaires et des subventions reçues pour l'investissement. Le ratio d'autonomie financière (ressources permanentes/capitaux permanents) passe de 45,5 % en 2007 à 59,2 % en 2011, soit très supérieur à la médiane SA HLM IDF 2010 (36,35 %).

- **Dettes financières**

Le stock de dettes financières baisse régulièrement chaque année. Ainsi, il passe de 115 786 k€ en 2007 à 86 090 k€ en 2011. Il est à noter que le moratoire de 15 ans pour le remboursement des emprunts du 1 % établi dans le cadre du plan de redressement a pris fin le 31 décembre 2011. Au 31 décembre 2012, le taux actuariel était de 3,13 % et la durée résiduelle de 14 ans. Il n'existe pas de produits structurés. Les emprunts à taux fixe représentent 98,79 % du volume de la dette et les taux indexés (TME) 1,21 %.

- **Provision pour gros entretien**

La société détermine sa provision pour gros entretien en se basant sur un plan triennal de travaux. Les écritures de constatation de la provision, de la reprise et des ajustements (programmes abandonnés, plus ou moins value sur les opérations..) sont conformes à la réglementation.

- **Fonds de roulement net global (FRNG), besoin en FDR et trésorerie**

Le FRNG se dégrade constamment, principalement à cause de la diminution des ressources externes (voir commentaire supra). Ainsi, les emplois longs sont de moins en moins financés par des ressources longues, ce qui entraîne un déséquilibre permanent de la structure du haut de bilan.

Le besoin en FDR d'exploitation s'améliore progressivement du fait d'une réduction assez conséquente des subventions à recevoir, inhérente à un moindre développement des constructions.

La trésorerie est la résultante de la différence entre le FRNG et le besoin en FRN d'exploitation et hors exploitation. Son niveau est passé de 14 335 k€ en 2007 à 3 502 k€ en 2011. Elle représentait 7 mois de dépenses mensuelles en 2007 et 1,68 mois en 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le plan prévisionnel a été établi sur la période 2013-2022, soit une période de 10 ans. Les hypothèses économiques retenues ont été les suivantes :

- loyers 1,5 %, pertes financières 1,9 %, charges d'exploitation directes 2 %, entretien + réparations + REL 2 %, salaires et charges sociales 2 % et participation + intéressement égal à 8 % de la masse salariale (forfait social à 20 %) ;
- pertes sur créances irrécouvrables 0,5 %, impayés 0,5 %, autres produits et charges d'exploitation 2 % ;
- produits financiers sur VMP 1,5 % de la trésorerie moyenne sur deux ans ;
- le financement des travaux se fait à hauteur de 50 % par emprunt (durée 15 ans au taux moyen de 4,5 %) et une injection de fonds propres de 50 %. Quant aux constructions neuves, le financement par emprunt représente 80 % dont 61 % sous forme de PLS durée 30 ans au taux de 3,8 %, 19 % PECC durée 25 ans au taux de 1,5 % et 20 % de fonds propres.
- production de 40 logements par an, surface moyenne 60 m2, loyer plafond PLS mensuel 11,37 €/m2 et prix de revient 220 k€ par logement avec dérive de 2 %.

Le plan prévisionnel pour la période 2013-2022 est le suivant :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Production de logements	0	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Loyers potentiels	27338	27929	28714	29517	30338	31177	32034	32910	33804	34719
Trésorerie en début d'exercice	9374	10931	12556	17537	19785	21667	24409	27396	30664	34149
Livraison programmes neufs	-4873	-4557	-6537	-9525	-9716	-9910	-10108	-10311	-10517	-10727
Travaux d'amélioration	-6118	-6863	-7000	-7140	-7283	-7428	-7577	-7728	-7883	-8041
Nouveaux emprunts constructions	5191	1880	7471	7620	7773	7928	8087	8248	8413	8582
Fonds propres 50% amélioration	0	3431	3500	3570	3641	3714	3788	3864	3941	4020
Autofinancement net	7356	7684	7547	7723	7466	8438	8797	9194	9530	10141
% autofinancement net/loyers	27%	28%	26%	26%	25%	27%	27%	28%	28%	29%
Participation et intéressement	131	134	136	139	142	145	148	151	154	156
Trésorerie de fin d'exercice	10931	12556	17537	19785	21667	24409	27396	30664	34149	38125

On constate un niveau élevé de rentabilité financière avec un autofinancement net compris entre 27 % et 29 % par rapport aux loyers. Même si l'on déduit les 20 % de fonds propres pour financer les constructions neuves, le niveau de la trésorerie reste confortable.

A ce jour, 28 livraisons sont à effectuer sur la période 2013-2014 et concernent l'opération en VEFA de Rueil-Malmaison (avenue Paul Doumer).

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société disposant d'une bonne capacité financière, doit mobiliser l'ensemble de ses ressources pour développer son parc. La production de 40 logements par an est un objectif tout à fait réalisable sous réserve d'obtenir les propriétés foncières adéquates. Son objectif visant à loger des salariés qui ne peuvent pas bénéficier d'un logement HLM et dont les ressources sont insuffisantes pour se loger sur le marché libre lui permet de capter des ressources financières stables et plus élevées que la moyenne des bailleurs sociaux.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CONCLUSION

La société SNR gère un patrimoine attractif de plus de 2 000 logements conventionnés qu'elle déconventionne progressivement.

Ses perspectives financières étant redevenues favorables, elle s'est fixée un objectif de construction de l'ordre de 40 logements par an, ce qui paraît peu ambitieux. Les orientations de ce développement restent à concrétiser, en liaison avec le CIL Astria, en précisant notamment les populations visées, les produits et les politiques de loyer.

La volonté de conserver le statut de société civile immobilière de la SNR s'accompagne d'une insertion juridiquement contestable dans un groupe de sociétés distinctes aux fonctions similaires. Une réflexion d'ensemble sur l'organisation de ce pôle immobilier mériterait d'être engagée.

Enfin, le contrôle a fait apparaître des irrégularités qui nécessitent les correctifs appropriés : contingent préfectoral non respecté sur certains programmes, informations obligatoires non fournies aux locataires, SLS non appliqué.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Remarques sur conclusion

- La SNR a récemment décidé de doubler son objectif de production de logements neufs (80 logements par an au lieu de 40).

- La réglementation prévoit que l'activité de construction et de gestion des logements des filiales des organismes collecteurs peut être exercée indifféremment par des sociétés civiles ou des sociétés anonymes.

C'est ainsi que la SNR a été historiquement constituée sous la forme de société civile immobilière.

Une fusion de la SNR avec l'OGIF, autre filiale non HLM du CIL Astria, a été envisagée mais il n'a pas été donné suite à ce projet en raison de ses conséquences comptables pour la SNR et ses associés collecteurs, principalement un rattrapage d'amortissements dérogatoires en raison du passage de la société à l'impôt sur les sociétés, qui aurait généré d'importantes pertes comptables.

Par ailleurs une fusion de l'OGIF dans la SNR aurait un coût fiscal exorbitant (sauf dérogation accordée par l'administration fiscale) dont le paiement engagerait des ressources financières qui ne seraient plus alors consacrées à la construction et à l'entretien ; par ailleurs cette fusion nécessite l'accord unanime des actionnaires de l'Ogif, ce qui, compte tenu du nombre d'actionnaires en déshérence, est impossible à obtenir.

Réponses apportées par Madame Corinne Pirlot-Fages, gérante de la société des Nouvelles Résidences (SNR) – 92.

Lettre du 24 janvier 2014.

