

Rapport définitif n° 2011-106 Mai 2013

Société intercommunale de construction de

Molsheim et environs

«Foyer de la Basse-Bruche»

Molsheim (67)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF
N°2011-106

**SOCIETE INTERCOMMUNALE DE CONSTRUCTION DE
MOLSHEIM ET ENVIRONS (FOYER DE LA BASSE-
BRUCHE) – 67**

Président : M. Laurent Furst
 Directeur général :
 Adresse : 8, rue de la Boucherie
 67125 Molsheim Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 375

Nombre de logements familiaux en propriété : 357

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 134

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5.3	1.17	1.7
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	44.9	46.7	44.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	1.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.16	2.99	2.82
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.30		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	-2.49		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0.28 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-2.9 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17.7 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme La Sem « Foyer de la Basse Bruche » est un bailleur social qui intervient sur un secteur limité géographiquement à l'arrondissement de Molsheim (100 000 habitants). Au 1^{er} janvier 2012, son patrimoine immobilier, principalement implanté sur des secteurs attractifs, est constitué de 375 logements familiaux et 3 résidences pour personnes âgées gérées en direct (134 logements).

Points forts

- Gestion de proximité adaptée à la taille du patrimoine
- Patrimoine de qualité bien entretenu

Points faibles

- Insuffisante implication des associés dans la conduite des affaires de la société
- Non respect de la commande publique
- Manque de rigueur dans la gestion
- Absence de compétence dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage
- Stock d'impayés élevé
- Mauvaise situation financière

Anomalies ou irrégularités particulières

- Non respect de la procédure prévue par l'article L.223-19 du Code de Commerce pour les conventions intervenues entre la société et son gérant par personne interposée
- Non conformité de la procédure d'attribution des logements avec les dispositions du CCH
- Non conformité de la gestion des logements familiaux sociaux et des résidences sociales avec la réglementation
- Non respect des dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs
- Absence de procédure d'alerte sur la situation financière

Conclusion

Structure de 509 logements et équivalents, la Sem « Le Foyer de la Basse Bruche » dont l'activité est exclusivement locative, intervient sur un territoire dynamique. Elle est attentive à la qualité du service rendu aux locataires. Elle possède un patrimoine de qualité et bien entretenu.

De manière générale, la société doit accroître ses connaissances en matière de gestion du logement social.

Elle doit se conformer aux règles d'attribution des logements sociaux, assurer le suivi de l'occupation du parc et l'administration des contrats d'exploitation.

La société devra également respecter les règles de la commande publique (mise en concurrence et traitement des marchés).

Le redressement de la Sem à la situation financière dégradée est subordonné à sa recapitalisation, à des cessions de patrimoine et à la diminution notamment des frais de personnel. La gestion du quotidien devra être assurée avec rigueur notamment quant au suivi du développement patrimonial actuellement engagé.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Armand Vagner – M. Christian Guignard
Chargée de mission d'inspection : Mme Nilda Robinot
Précédent rapport Miilos : n°2004-013 de septembre 2004
Contrôle effectué du 11 octobre 2011 au 20 janvier 2012
Diffusion du rapport définitif : Mai 2013

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° 2011-106

SOCIETE INTERCOMMUNALE DE CONSTRUCTION DE MOLSHEIM ET ENVIRONS « FOYER DE LA BASSE BRUCHE » – 67

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 REDEVANCES	9
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.3.1 Rythme de construction depuis les 6 dernières années et objectifs de production	11
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	14
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	14
4.6 AUTRES ACTIVITES.....	15
4.6.1 Gestion de logements pour le compte de tiers.....	15
4.6.2 Gestion d'une copropriété.....	15
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.1 PREAMBULE	15
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
5.3 ANALYSE FINANCIERE.....	16
5.3.1 La rentabilité de l'exploitation	17
5.3.2 De l'autofinancement net aux résultats d'exercice.....	18
5.3.3 Les bilans fonctionnels.....	19
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	21
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	21
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	22
6.1 PERIODE VERIFIEE	22
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	22
6.2.1 Les cotisations de base et les taxes additionnelles	22
6.2.2 Le prélèvement sur les ressources financières	22
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	22
7. CONCLUSION	23

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société anonyme d'économie mixte locale « Foyer de la Basse Bruche » en application des dispositions combinées de l'article L.481-1 et des articles L.451-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « 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 l'organisme contrôlé des dispositions législatives et réglementaires qui régissent sa mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers ».

Le précédent contrôle de la société d'économie mixte locale « Foyer de la Basse Bruche » effectué en 2004 par la Miilos, avait mis en exergue une situation financière mauvaise sur l'exercice 2002, des impayés élevés et une inadéquation d'une partie du patrimoine à la demande locative. Par ailleurs, il avait relevé des erreurs de comptabilisation et quelques irrégularités dans les baux. Enfin, il avait noté un développement patrimonial de qualité.

Le précédent rapport de contrôle de la Miilos, communiqué aux associés de la société, a été débattu au sein du comité de direction de la société sans toutefois avoir fait l'objet d'une délibération par l'assemblée générale.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Distante de 25 km de Strasbourg, siège de plusieurs institutions européennes, la ville de Molsheim bénéficie d'un tissu économique dynamique.

La pression de la demande de logements sur l'arrondissement y est modérément soutenue.

Un programme local de l'habitat approuvé en 2000 fixe les perspectives pour le territoire de la communauté de communes de Molsheim-Mutzig.

Créée en 1956, la Sem « Foyer de la Basse Bruche » intervient sur un secteur limité géographiquement à l'arrondissement de Molsheim qui compte près de 100 000 habitants. Elle a recentré son activité sur la gestion locative pour notamment permettre aux jeunes ménages et aux personnes âgées de rester dans leur commune d'origine. Elle a mis un terme à l'activité de promotion immobilière en 2006 et a cessé de collecter les fonds 1 % logement en 2010.

Au 1^{er} janvier 2012, son patrimoine immobilier, principalement implanté sur des secteurs attractifs, est constitué, de 375 logements familiaux et 3 résidences pour personnes âgées gérées en direct (134 logements). En outre, la société détient notamment 300 aires de stationnement (garages et parkings) et 8 locaux divers (associatifs, sociaux, commerciaux et professionnels).

	Logements collectifs	familiaux individuels	Foyers et résidences	Total
Logements conventionnés	353	3	134	490
Logements non conventionnés	19			19
Nombre d'unités	372	3	134	509

Son patrimoine n'étant implanté ni en zone urbaine sensible (Zus), ni en zone rurale à revitaliser (ZRR), la Sem n'est pas impliquée dans les opérations de renouvellement urbain en cours sur le Bas-Rhin.

La société assure également la gestion du patrimoine privé de la commune de Duttlenheim (8 logements et 7 locaux divers) ainsi que celle d'une copropriété "La cour des bouchers" à Molsheim (14 lots).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Les organes dirigeants

La Sem « Foyer de la Basse Bruche » a conservé la forme de société à responsabilité limitée conformément à la dérogation prévue pour les départements d'Alsace et la Moselle à l'article L. 2542-28 du code général des collectivités territoriales. Elle est présidée depuis 1995 par M. Laurent Furst, conseiller général du Bas-Rhin, président de la communauté de communes de la région de Molsheim-Mutzig, maire de Molsheim et gérée depuis 1994 par (l'intéressé a été révoqué le 17 mars 2012 par l'assemblée générale des associés).

Son capital social est aujourd'hui de 230 k€ divisé en 200 parts sociales, réparti entre les villes de Molsheim, Mutzig, Dorlisheim, Dinsheim et la communauté de communes de Molsheim-Mutzig (68 %) et le Cil Plurial (32 %).

Selon ses statuts, la gouvernance de la société est assurée par une assemblée générale des associés, un gérant et un comité de direction.

2.2.1.1.1 L'assemblée générale des associés

L'assemblée générale est composée des 5 membres associés de la société, elle ne comprend aucun représentant des locataires ce qui est conforme à ses statuts. Au sein de cette assemblée, la communauté de communes de la région de Molsheim-Mutzig, gagnerait à être représentée par une personnalité autre que le maire de Molsheim qui y siège déjà en qualité de 1^{er} magistrat de sa ville.

L'assemblée générale des associés s'exprime par des décisions collectives ordinaires et extraordinaires valables si elles sont adoptées par des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Les décisions ordinaires ont notamment pour objet de donner à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés et de statuer sur les comptes d'un exercice. Les décisions extraordinaires portent sur toute question comportant modifications des statuts, continuation de la société en cas de perte des $\frac{3}{4}$ du capital social, approbation de cessions de parts à des tiers.

2.2.1.1.2 Le comité de direction

Le comité de direction est, de fait, composé des mêmes personnes que l'assemblée générale des associés. Elus pour une durée de 3 ans par l'assemblée générale des associés, les 5 membres sociétaires (4 au titre des collectivités territoriales et un au titre du collecteur 1 % logement) siègent dans les 2 instances. Les communes de Molsheim, Dinsheim et Mutzig sont obligatoirement représentées chacune par un mandataire/délégué désigné par le conseil municipal. Le comité de direction donne des directives impératives à la gérance en ce qui concerne : l'achat ou la vente de terrains, la mise en construction d'immeubles et l'ordre chronologique des constructions à réaliser et plus généralement sur toutes les questions dépassant la gestion courante des affaires sociales en dehors de celles réservées à l'assemblée générale, dont la valeur est comprise entre 100 k€ et 500 k€.

2.2.1.1.3 La gérance

Le gérant, conformément à la loi, a vis à vis des tiers les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société, contracter en son nom et l'engager pour tous les actes et opérations entrant dans l'objet social. Toutefois, à titre de règlement intérieur, les engagements dépassant le cadre normal des affaires sociales courantes ne pourront être conclus qu'après décision du comité directeur ou de l'assemblée des associés. Sont visés notamment les emprunts autres qu'auprès des établissements de crédits et la mise en construction d'immeubles. De même, toute opération dont la valeur dépasse la somme de 50 k€ doit être soumise à l'autorisation préalable

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

du comité de direction et toute opération dépassant 300 k€ à la décision de l'ensemble des associés..

Il convient de noter que l'imbrication des compétences rend difficile l'identification des responsabilités de chacun.

2.2.1.2 *Le fonctionnement de la société*

L'assemblée adopte des résolutions ordinaires généralement relatives à la signature ou au prolongement de baux emphytéotiques, aux différents stades d'engagement d'une opération de construction (lancement des procédures administratives et financières, engagement des procédures d'appel d'offres, engagement des travaux...), le recours, le cas échéant, à un nouvel emprunt de consolidation et enfin annuellement à l'approbation des comptes.

Les décisions extraordinaires des 10 dernières années ont porté, au 1^{er} décembre 2004, sur l'extension de la compétence territoriale de la société à l'arrondissement de Molsheim et sur le relèvement du seuil de compétence du gérant à 500 000 € pour les questions dépassant la gestion courante. Ce montant n'a pas toutefois pas été repris lors de la remise à jour des statuts au 30 novembre 2009. Et enfin le 30 novembre 2009, il a été décidé de la restructuration de l'actionnariat (retrait de 2 actionnaires du secteur concurrentiel et entrée de la communauté de communes de Molsheim-Mutzig), et de l'augmentation du capital.

Le comité de direction adopte des résolutions relatives à des travaux de réparation, à l'engagement d'études de faisabilité de projets de réhabilitation qui seront ensuite présentés à l'assemblée générale ou à la demande de découverts bancaires, le gérant étant mandaté pour les mettre en oeuvre.

Des procès-verbaux des réunions de chacune de ces instances sont systématiquement établis et consignés dans des registres distincts ; ils rendent compte des décisions prises sans évoquer de débats.

Les 2 instances se réunissent généralement deux fois par an, le même jour. Dans l'intervalle des réunions semestrielles de l'assemblée générale, le comité de direction n'intervient qu'exceptionnellement.

La Sem ne participe à aucune structure de coopération (GIE ou autre entité) et ne détient aucune participation dans le capital d'autres sociétés.

Obs 1 : Malgré l'information régulière des deux instances sur l'évolution des différents dossiers, les associés n'exercent pas pleinement leurs prérogatives dans la conduite des affaires de leur société et dans le contrôle de son activité. Les documents présentés sont factuels et manquent d'analyse, les procès-verbaux ne rendent pas compte des débats.

- Les dossiers relatifs aux opérations immobilières sont très succincts et ne font pas apparaître tous les éléments relatifs à l'équilibre financier des opérations d'investissement et à l'évolution des chantiers. Enfin, le bilan définitif des opérations immobilières (constructions et réhabilitations) est très sommaire techniquement et financièrement (cf. 5.3 Analyse financière) ;
- La réalité de la situation financière n'a pas été pleinement appréciée, (cf. 5.3 Analyse financière) ;
- La politique des loyers et leur augmentation ne sont pas définies en assemblée générale ;
- La politique d'attribution des logements, faute d'informations consolidées relatives à la demande et au profil de la population logée, n'est pas arrêtée par les associés ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.1 et Obs. 3 : Nous avons pris acte que les deux instances n'ont pas exercé pleinement leurs prérogatives dans la conduite et le contrôle de l'activité de la société.

A l'initiative des associés, nous avons commencé à y remédier en engageant un auditeur en septembre 2011 pour une période de 6 mois. Au vu de la situation structurelle et financière de la société et afin de nous permettre de restructurer en profondeur et de mettre en place les outils de gestion et les différentes procédures permettant à la société de se mettre en conformité, nous avons prolongé le contrat de Gilbert Steck jusqu'au 31 décembre 2013.

Depuis notre entretien du 21 janvier 2012 un contrôle de gestion interne a été mis en place :

Une gestion rigoureuse à compter du 17 mars 2012 des suivis des chantiers en cours nous a permis d'éviter toute dérive par rapport aux différents marchés signés (ni avenants significatifs ou devis acceptés) dès qu'un avenant atteint 5% du lot une mise en

Il est pris note des précisions et informations complémentaires apportées par la société.

Les mesures annoncées sont de nature à améliorer la situation. Il appartient à la société de les poursuivre et d'en amplifier la portée.

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

concurrence est faite d'office. C'est de cette manière que les travaux des opérations d'Altorf, Schirmeck et Wangenbourg ont pu être maîtrisés et être en conformité avec les estimations.

La situation de trésorerie est suivie au jour le jour, et un prévisionnel relatif au besoin de financement par rapport au chantier en cours est mis en place.

La politique des loyers et leur augmentation seront définies en assemblée générale.

La politique d'attribution des logements a été clairement arrêtée, la nouvelle commission d'attribution se réunira tous les deux mois.

- Le contrôle n'est pas assuré au sein de la société. Ainsi par exemple, l'assemblée générale a été appelée à statuer, en 2007, sur l'acquisition, en pleine propriété, d'un ensemble immobilier à Soultz-les-Bains (presbytère, terrain et ancienne école) alors que ces biens avaient chacun déjà fait l'objet d'un bail emphytéotique signé par le président.

2.2.2 Organisation et management

Exerçant sa fonction en qualité de mandataire, le gérant, _____ bénéficie, au terme de l'article 18 des statuts de la société, d'une délégation générale de pouvoirs toutefois très encadrée par le comité de direction et l'assemblée générale dans le domaine financier.

Au 31 décembre 2011, la Sem emploie, outre son gérant, 28 salariés, à savoir, 5 employés administratifs, 4 ouvriers de régie et 19 employés d'immeuble à temps partiel (soit au total 13,74 équivalent temps plein).

La société manque d'expertise dans les domaines de la comptabilité (révision, établissement du bilan), de la gestion financière (étude prévisionnelle) et de la maîtrise d'ouvrage (études de faisabilité). Ces activités sont externalisées. Il en est de même du secrétariat des instances dirigeantes (rapport de gestion, procès-verbaux de l'assemblée générale et du comité de direction).

Malgré son insuffisance de compétences internes, la société a souhaité, dans les 5 dernières années, accroître significativement son offre nouvelle. Elle s'est lancée dans des opérations notamment de prise à bail emphytéotique et amélioration de bâtiments communaux de caractère dont certaines, pour diverses raisons, se sont révélées très fortement déficitaires (20 rue Mgr Barth à Boersch, presbytère à Soultz-les-Bains).

Obs 2 : Certains recrutements ont été effectués dans des conditions n'ayant pas respecté la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par les dispositions du code de commerce relatives au régime des conventions réglementées (article L.223-19 du code de commerce).

_____ bénéficie depuis 2005 d'un contrat de 3 heures/ mois pour réaliser un suivi informatique, _____ a obtenu un contrat (69 h en mai 2008) pour réaliser des travaux de peinture dans un logement, _____ ont aussi travaillé quelques mois en 2009 et 2011. Compte tenu de son rôle le gérant doit respecter la réglementation pour assurer la transparence sur ces recrutements.

Même si les sommes en jeu sont de faible importance, l'organisme doit veiller à assurer la transparence des recrutements et le respect du régime des conventions réglementées.

Obs 3 : Un suivi de gestion jusqu'à présent défaillant.

En raison d'une culture professionnelle essentiellement orale, la société ne disposait ni de méthodes de travail, ni d'outils de suivi adéquats (tableaux de bord) dans chacun de ses domaines d'intervention qu'il s'agisse de la maîtrise d'ouvrage, de la gestion locative (APL, vacance et rotation) ou des domaines financier et comptable (montage financier des opérations).

A l'initiative du président, un superviseur a été recruté, en septembre 2011, pour une durée de six mois afin de sécuriser le fonctionnement de la société (audit de la situation financière, réflexion sur la nouvelle organisation à mettre en place, révision des procédures d'achat) notamment sur le plan financier.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.2: Recrutements effectués sans respecter le code du commerce relatif au régime des conventions réglementées.

Les différents contrats de travail ont été résiliés avec effet immédiat le 31 janvier 2011, sans conséquence pour la société

Il appartient à l'organisme de sécuriser la conclusion de ses conventions au regard des règles du code de commerce relatives aux conventions réglementées qui ont pour objet de prévenir les risques de conflit d'intérêts.

Fin 2011, les bases d'un contrôle de gestion sont progressivement posées. Des procédures et processus encadrent l'activité (marchés) et des tableaux de bord ont été élaborés.

Par contre, les différents aspects fonctionnels du progiciel Estia restent insuffisamment exploités. Les extractions de données apparaissent délicates (vacance, rotation, ...). Une formation complémentaire des utilisateurs permettrait une meilleure appropriation de l'outil informatique.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

De taille modeste au regard des bailleurs sociaux du Bas-Rhin, la Sem « Foyer de la Basse Bruche » se dote actuellement des outils de gouvernance et de management qui lui faisaient défaut jusqu'à présent. Compte tenu des forts enjeux financiers auxquels elle est confrontée, la société doit accroître sa connaissance des règles de gestion du logement social et se donner les moyens d'un pilotage des activités qui soit professionnel et rigoureux accompagné d'un réel contrôle interne.

L'implication des instances délibérante et dirigeante dans la conduite des affaires de la société est à renforcer.

3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

La société n'établit pas de bilan comportant des informations de nature sociale sur la population logée dans son patrimoine.

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'exploitation des données communiquées par la Caisse d'Allocations Familiales du Bas-Rhin, met en exergue que près de 45% des locataires du parc conventionné bénéficient de l'APL, ce qui situe la population logée dans la moyenne régionale (44,8 %). Ce constat est confirmé par le niveau de ressources relativement faible des nouveaux entrants (44 % des plafonds de ressources).

La société n'a pu fournir de données statistiques sur les taux de vacance et de rotation. Ces indicateurs ne font l'objet d'aucun suivi mensuel au sein de la société.

La rotation calculée par la Miilos d'après les données de la commission d'attribution des logements s'établit à 13,91 % en 2011. Elle est en progression (8,84 % en 2009, 12,05 % en 2010) et se situe nettement au dessus de la moyenne régionale (9,1 %).

Les données de l'enquête 2009 sur l'occupation du parc social, en contradiction avec celles de l'enquête destinées à liquider le SLS, sont manifestement erronées.

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La mise en place d'un fichier partagé de la demande par l'association régionale des organismes HLM d'Alsace (Areal) permet à chaque bailleur social d'accéder depuis avril 2011 à l'ensemble des demandeurs sur les 2 départements (Bas-Rhin et Haut-Rhin).

Ce dispositif est de nature à favoriser une politique d'attribution appropriée à chaque bassin d'habitat par une meilleure connaissance du marché locatif et par l'adaptation des logements (typologie, aménagements spécifiques).

La Sem applique les modalités d'enregistrement départemental au numéro unique des demandes de logements. Le fichier est mis à jour en fonction de l'évolution des dossiers des demandeurs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Dans le cadre des droits de réservation (préfecture, communauté de communes, collecteur 1 % logement), les logements, non identifiés en tant que tels au sein du parc de la société, font l'objet d'une gestion par les flux.

La société a conclu avec 2 associations d'insertion des baux glissants pour loger des personnes défavorisées dont elles assurent l'accompagnement social (3 baux au total en 2010). Le dispositif a débouché sur l'établissement d'un bail classique en 2009.

Les objectifs assignés à la société par l'accord collectif départemental 2010/2012 (8 relogements de ménages prioritaires par an) n'ont pas été atteints au cours des années 2010 et 2011, faute de proposition présentée par la Préfecture.

3.2.3 Gestion des attributions

Une unique commission d'attribution des logements a été installée. Si la rédaction de son règlement intérieur, nouvellement établi, n'appelle pas d'observation particulière, sa mise en œuvre est critiquable.

Obs 4 : La composition de la commission et la procédure d'attribution des logements conventionnés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires en vigueur :

- La composition actuelle de la commissions d'attribution des logements prévue à l'article L. 441-2 du CCH, également applicable aux Sem en vertu du I de l'article L. 481-2 du CCH (5 membres représentant les associés), ne respecte pas les dispositions des § II et III de l'article R. 441-9 du CCH. Un des 6 membres de cette instance doit obligatoirement être un représentant des locataires. En outre, un représentant d'une association menant des actions d'insertion ou en faveur du logement doit être désigné.
- Le rythme des réunions de cette instance n'est pas conforme à l'article R. 441-9 du CHH qui dispose que « La commission se réunit au moins une fois tous les 2 mois ».
- La commission n'exerce pas pleinement son rôle. Elle entérine, a posteriori, les attributions effectuées directement par le gérant en concertation avec les maires des communes concernées.

Cette pratique est critiquable au regard des dispositions du CCH selon lesquelles les commissions procèdent à l'examen des demandes et attribuent les logements (articles L. 441-2 et R. 441-3, circulaire du 27 mars 1993). En effet, le droit d'attribuer un logement ressort de la compétence exclusive de la commission d'attribution.

Nonobstant l'irrégularité de la procédure, les plafonds de ressources ont été respectés.

Par ailleurs, le compte rendu annuel de l'activité de la commission d'attribution des logements n'est pas, conformément à l'article R. 441-9 du CCH, présenté à l'assemblée générale.

Obs 5 : Plusieurs pratiques de gestion sont contraires à la réglementation :

- Les modalités de renouvellement du bail énoncées à l'article 3 ne respectent pas le principe du droit au maintien dans les lieux stipulé au chapitre 1er de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948. Ce droit ne peut être remis en cause qu'en cas de sous-occupation, de dépassement des plafonds de ressources ou d'occupation non justifiée d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.
- Le réajustement du loyer à l'expiration de chaque période triennale, prévu à l'article 6 du bail, est contraire aux articles L. 442-1 et R 442-3 du CCH qui disposent que les loyers des logements construits en application de la législation sur les HLM peuvent être révisés dans les conditions fixées par l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.
- L'établissement d'un bail unique pour le logement et l'aire de stationnement sans indication des conditions spécifiques de location du garage ou parking méconnaît l'obligation faite aux bailleurs sociaux de ne pas subordonner la location d'un logement à celle d'une aire de stationnement (article L. 442-6-4 du CCH).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.4 : La composition de la commission et la procédure d'attribution des logements conventionnés ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lors de la restructuration de la société et au vu des dysfonctionnements que vous nous avez signalés le 21 janvier 2012 nous avons aussi modifié nos statuts et entre autre l'article 16 :

« Le Comité de Direction est compétent pour mettre en place toutes commissions obligatoires ou facultatives et toute délégation de signature qu'il estime nécessaire.

Le Comité de Direction est notamment chargé de mettre en place :

- la Commission d'attribution des logements
- et la Commission d'appel d'offres

Les membres de la Commission d'Attribution des Logements et de la Commission d'Appels d'Offres sont désignés par le Comité de Direction parmi :

- les représentants titulaires ou suppléants des collectivités territoriales ou leurs groupements siégeant au Comité de Direction,
- les personnes physiques, s'il y a lieu, siégeant au Comité de Direction,
- les représentants permanents des personnes morales du secteur privé siégeant au Comité de Direction.

Chacune des Commissions élira en son sein son Président à la majorité absolue. Chacune des Commissions devra rendre compte de son activité à la prochaine réunion du Comité de Direction »

Depuis début novembre 2011, les réunions se déroulent tous les deux mois, et le rôle de la commission n'est pas d'entériné a posteriori

Les décisions prises sont de nature à répondre aux observations formulées dans le présent rapport.

Réponses de l'organisme

comme par le passé les attributions mais un vrai débat doit être instauré en respectant les critères d'attributions. Néanmoins, nous restons convaincus qu'entre deux réunions une concertation avec les maires des Communes sur les demandes de locataires en attente nous paraît plus avantageuse dans la mesure où cela évite des pertes de loyers. (d'où notre faible taux de logement vacant)

Nous avons pris acte qu'un des membres doit être un représentant des locataires et allons y remédier.

D'autre part, nous allons établir un compte rendu annuel de l'activité de la commission d'attribution des logements et ceci conformément à l'article R441-9 du CHH et qui sera présenté à l'assemblée générale statuant sur l'exercice 2012.

Obs.5 : Pratiques de gestion contraires à la réglementation.

Les modalités de renouvellement de l'article 3 ont été rectifiées : « le droit au maintien dans les lieux pourra être remis en cause qu'en cas de sous-occupation, de dépassement des plafonds de ressources ou d'occupation non justifiée d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ».

La mention relative au réajustement du loyer à l'expiration de chaque période triennale a été supprimée de nos baux.

Concernant l'établissement d'un bail unique pour le logement et l'aire de stationnement, vous indiquez : « que nous n'indiquons pas les conditions spécifiques de location du garage ou parking ». Nous vous informons que le bail unique concerne uniquement logement et parking, par contre nous avons déjà en place des baux distincts pour les logements et les garages.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris acte des modifications et dispositions complémentaires intégrées dans le corps du bail pour remédier aux lacunes observées. La nouvelle mouture du bail s'inscrit désormais dans le cadre réglementaire actuellement en vigueur.

- Les nouvelles dispositions sur le cautionnement édictées par la loi n°2009-323 du 15 mars 2009, d'application immédiate, n'ont pas été mises en œuvre par l'organisme. Le cautionnement par une personne physique ne peut être exigé sauf cas limitativement énumérés par l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.
- L'obligation de garnir les lieux loués de meubles et d'effets mobiliers de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement du loyer et de l'exécution des clauses du bail stipulée à l'article 9 - Obligations des parties - est considérée comme abusive compte tenu de l'exigence d'un dépôt de garantie (recommandation de la commission des clauses abusives n° 00-01, III-21).

Les baux sont à établir conformément à la réglementation en vigueur.

3.3 LOYERS ET CHARGES

Les taux des loyers au 1er janvier 2011 s'établissent comme suit :

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	Marge % maxi
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)</i>					
Parc social ancien réhabilité	100	11 251	2,75 €	2,75 €	0,09 %
PCL	37	4 398	3,87 €	4,82 €	19,62 %
Parc social (PLA)	32	3 452	3,62 €	3,64 €	0,49 %
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)</i>					
Parc social acquis-amélioré	28	2 251	4,42 €	4,42 €	0,01 %
PCL	54	4 091	6,20 €	7,87 €	21,27 %
Parc social (PLUS)	86	6 241	5,33 €	5,38 €	0,86 %
<i>Parc non conventionné</i>	19	1 849	4,47 €		

Les loyers ont été revalorisés chaque 1^{er} juillet en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) jusqu'en 2010. Appliquée à compter du mois de mars 2011, la revalorisation des loyers l'a été conformément aux dispositions de la loi de Finances 2011 (+0,67 %).

Les loyers pratiqués pour la majorité du patrimoine conventionné offrent une marge théorique de progression inférieure à 1 % au regard des taux conventionnels actualisés. Toutefois, cette marge est de l'ordre de 20 % s'agissant des logements financés en PCL (1/4 du parc) qui pour un tiers d'entre eux sont des types 4 et 5. Cet écart s'explique par la diminution du niveau des loyers opérée par la gérance en 2010 afin d'améliorer l'attractivité de ce parc, au demeurant excentré, et y réduire la vacance.

Le surloyer est appliqué aux locataires dès lors que leurs ressources excèdent de 20 % les plafonds. Au 1^{er} janvier 2012, 18 locataires y étaient assujettis (dont un locataire taxé d'office au maximum pour défaut de réponse) au titre de 2011 contre 8 en 2010 et 7 en 2009.

La régularisation des charges intervient en général au cours du 2^{ème} trimestre de l'année.

Il a été relevé des appels de charges fixés approximativement. Les provisions pour charges s'avèrent soit trop élevées soit insuffisantes au regard du montant des dépenses récupérables de l'année précédente (75 k€ en excédent, soit + 27 % ; 16 k€ en déficit, soit + 10 %). Ce manque de réactivité est à corriger pour mieux ajuster les provisions aux dépenses.

Obs 6 : Les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (8 % du montant de la taxe) sont refacturés indûment aux locataires.

Les charges locatives récupérables auprès des locataires sont limitativement énumérées par le décret n° 82-958 du 9 novembre 1982 modifié par le décret n° 86-1316 du 26 décembre 1986. Ne figurant pas sur la liste réglementaire, les frais de rôle n'ont pas le caractère de charges récupérables, ces débours sont à supporter par le bailleur. Ce point a été confirmé par la Cour de Cassation (Ch. Civ. du 19/02/2003).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.6: Les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères indûment refacturés aux locataires.

Nous avons pris acte de votre remarque et vous informons que les frais de rôle de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne seront plus affectés aux locataires.

Dont acte

3.4 REDEVANCES

La Sem exploite en direct les logements des 3 résidences sociales à Molsheim (2) et à Mutzig (1).

Obs 7 : Déjà dénoncées lors du précédent contrôle de la Miilos, les modalités de gestion des résidences sociales sont irrégulières. Elles ne sont pas conformes aux conditions définies par l'article L. 633-2 du CCH.

L'article L. 633-2 du CCH dispose que le contrat relatif au logement des résidents doit préciser notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

Les modalités de renouvellement du bail énoncées aux articles 2 et 3 ainsi qu'aux conditions particulières (contrat d'une durée de 3 ans reconductible dans les conditions fixées par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) sont contraires aux dispositions de l'article 8 de la convention APL qui stipule que le titre d'occupation est conclu pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction.

La gestion des résidences est à régulariser, dans les meilleurs délais, pour s'inscrire dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le montant cumulé des créances au bilan représente 17,7 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2010, ce qui est très supérieur à la médiane de référence des SA d'HLM de province (11,4 % en 2009). Relativement anciennes, elles sont d'une grande stabilité de 2007 (460 952 €) à 2010 (467 688 €). Elles concernent principalement des locataires sortis (70 %). 7 d'entre eux ont un impayé supérieur à 10 000 € dont un à plus de 18 000 €.

Hors loyers de décembre payables à terme échu, les créances douteuses s'élèvent à 324 537 € fin 2010 soit 12,3 % du quittancement, ce qui reste important. Parmi les locataires présents, l'impayé le plus important se montait à 11 355 € fin 2010. Il a été ramené à 7 500 € fin 2011 du fait d'un apport de la caution.

Les impayés proviennent essentiellement des groupes de Molsheim financés en PCL, aux loyers élevés.

68 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, ce qui est important.

Le nombre de procédures de résiliation de bail engagées est stable, 8 par an en 2010 et 2011.

Sur ces deux exercices aucune expulsion effective n'a été réalisée mais 5 locataires en 2010 et 4 en 2011 sont partis avant l'intervention de la force publique.

18 accords de paiement ont été conclus en 2010 et 12 en 2011.

Les efforts doivent être poursuivis pour réduire les impayés dont le niveau reste trop élevé. Les créances les plus anciennes devront, après relances restées infructueuses, être passées en pertes.

3.6 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité est assurée par une forte présence sur le territoire : 23 personnes (4 ouvriers de régie et 19 employés d'immeubles à temps partiel soit au total l'équivalent de 8 agents à temps plein) sont affectées à l'entretien des immeubles (réparations, nettoyage des communs, remise en état des logements avant relocation, ...). Le personnel participe également à la relation avec les locataires. La situation est adaptée au contexte local. Cette organisation garantit l'efficacité du service rendu aux locataires. D'ailleurs, une appréciation globalement positive des prestations offertes est portée par les locataires rencontrés au cours de la visite de patrimoine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.7 : Modalité de gestion irrégulière des résidences sociales signalées en 1999 et 2004.

Nous allons faire une étude de faisabilité en prenant contact avec des SEM qui ont mis en place cette gestion en partenariat avec un CCAS (par exemple sur Obernai), pour voir les modalités d'application. Une analyse approfondie de cette gestion sera effectuée.

La Miilos prend acte des engagements de la société sur ce point.

Divers : Impayés.

La charge des impayés représente 0,67% des loyers quittancés contre 0,50% en 2010 et 1.5% en 2009, ce qui est un ratio très correct au niveau de la gestion d'impayés sur un parc locatif.

C'est surtout le stock des impayés qui est très important et vous l'avez signalé il est quasiment stable depuis 2007. Ainsi, seul 30% de ce stock concerne des locataires encore présents dans le parc locatif.

Nous relançons régulièrement les huissiers pour les certificats d'irrecouvrabilité.

Dont acte

Obs 8 : La concertation avec les locataires est défailante au regard des obligations prévues aux articles 44 bis et 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (modifiée).

La Sem n'a pas adopté de plan de concertation ni installé de conseil de concertation. Elle est invitée à mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, les procédures prévues par la réglementation.

Les réclamations sont traitées en temps réel. Elles ne font pas actuellement l'objet d'un enregistrement. Un suivi formalisé de leur traitement est à mettre en œuvre pour notamment évaluer la réactivité de la régie et des prestataires (délais et qualité des interventions).

La société n'a pas de politique spécifique en matière d'adaptabilité des logements pour les personnes à mobilité réduite alors que la population est vieillissante. Elle a toutefois réalisé le remplacement des baignoires par des douches dans un tiers des logements des foyers de personnes âgées.

3.7 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La Sem « Le Foyer de la Basse Bruche » remplit une mission sociale certaine dans son périmètre d'intervention. En outre, elle assure, avec le concours de son personnel, un service de proximité satisfaisant à ses locataires. Toutefois son action doit, dans les domaines des attributions de logements, de la gestion locative et de la concertation avec les locataires, s'inscrire dans le cadre réglementaire pour affirmer son rôle d'opérateur dans le domaine du logement social.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

La moyenne d'âge du patrimoine est de 30 ans. Près de la moitié des logements actuellement en service ont été construits avant 1970 et ont bénéficié d'une réhabilitation.

Près de 40 % du parc immobilier est couvert par un bail emphytéotique, ce qui se traduira, à terme, par une diminution sensible du parc locatif de la société.

Composé en quasi-totalité d'immeubles collectifs (uniquement 3 maisons individuelles), le parc est conventionné à hauteur de 95 % (soit 338 logements sur un total de 357), 19 logements ne le sont pas. Les 3 résidences pour personnes âgées (134 logements au total) sont conventionnées.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

La Sem « Le Foyer de la Basse Bruche » réalise, en centre-bourg, de petits ensembles immobiliers en fonction des attentes des communes (Boersch, Soultz-les-Bains, Still, ...).

Elle s'est dotée d'une Cus, ratifiée le 10 juin 2011, qui s'appuie sur un plan stratégique de patrimoine (PSP) adopté par le comité de direction le 16 juin 2010.

Dans le PSP, le patrimoine a été classé en 4 groupes sur la base d'une grille d'analyse prenant en compte l'état technique du bâti, la performance énergétique, la qualité du service rendu au locataire (environnement, services de proximité) et l'état du marché locatif ; il se révèle globalement attractif (77 %). Par contre, le PSP ne comporte aucune borne temporelle mais il formalise les orientations stratégiques et recense les besoins de maintenance.

Le Foyer de la Basse Bruche a signé, en 2010, une convention de partenariat avec la régie Énergies Strasbourg (ES) pour développer les énergies renouvelables dans son patrimoine et promouvoir les économies d'énergie. Dans ce cadre, 33 logements bénéficient d'une réhabilitation selon les normes BBC. Sont concernés par cette démarche, les programmes immobiliers situés sur les communes de Altdorf (11 logements), Schirmeck (14 logements) et Wangenbourg (8 logements).

Réponses de l'organisme

Obs.8 : Concertation avec les locataires.

Nous avons demandé à la Fédération Nationale des SEM de nous informer sur le contenu d'une telle organisation et de nous guider pour une mise en place au 2^{ème} semestre 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos prend acte de l'engagement de la société à respecter la réglementation en la matière..

Fin 2011, le président de la société a décidé, compte tenu de la situation financière difficile, de différer la réalisation des travaux de 9 projets qui avaient été avalisés par l'assemblée générale (soit 27 logements et des locaux professionnels).

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 6 dernières années et objectifs de production

L'évolution (hors foyers et gestion pour tiers) est synthétisée dans le tableau synoptique ci-après :

Années	Parc au 1er janvier	Constructions et acquisitions-améliorations	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2005	287	3	290	1,05 %
2006	290	9	299	3,10 %
2007	299	9	308	3,01 %
2008	308	5	313	1,62 %
2009	313	13	326	4,15 %
2010	326	31	357	9,51 %
2011	357	18	375	5,04 %
Total	287	88	375	30,66 %

Obs 9 : La politique patrimoniale conduite de 2006 à 2011 est inadaptée à la réalité de la situation financière de la SEM.

La Sem « Le Foyer de la Basse Bruche » a augmenté significativement son offre locative au cours de la période examinée, en particulier en 2010 et 2011. De plus, les mises en service en 2012 devraient porter sur 66 logements. L'accroissement s'appuie essentiellement sur des opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration.

Limité à la production de 4 logements/an à partir de 2015, le développement patrimonial envisagé (après achèvement des opérations actuellement en cours) revient à un niveau compatible avec une situation financière dont le redressement est envisagé par les associés de la société avec une série de mesures à l'étude (recapitalisation à hauteur de 1 M€, refinancement de la dette pour un montant de 2 M€, rééchelonnement des prêts, cession de biens immobiliers pour environ 1,2 M€, reprise de certains projets déjà engagés par d'autres opérateurs).

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

4.3.2.1 Observations générales

La Sem « Le Foyer de la Basse Bruche », en lien étroit avec les communes d'implantation, est attentive aux opportunités qui se présentent. Toutefois, elle est confrontée à des difficultés financières de nature à constituer un frein à son développement patrimonial futur.

Obs 10 : La Sem ne dispose pas du potentiel humain et des compétences lui permettant d'assurer pleinement la maîtrise d'ouvrage de ses opérations immobilières.

Si le gérant a le souci de la qualité des réalisations, il ne formalise qu'au minimum son action de maître d'ouvrage (très peu de courriers, absence de note interne, très peu de rapports à l'attention de l'assemblée), n'élabore aucun dossier de programmation ou de financement. Si cette pratique lui a permis de suivre sans trop de dommage les petites opérations de constructions neuves, elle ne suffit pas pour faire face à la croissance de la production annuelle, notamment s'agissant d'opérations de réhabilitation complexes. Une part de son rôle de maître d'ouvrage est de fait externalisée aux maîtres d'œuvre.

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Obs.9 : Politique patrimoniale inadaptée.

Le fait de gérer 5 à 6 chantiers en moyenne par an depuis 2010, était en effet inadapté à notre société. De plus, seul le gérant faisait le suivi des chantiers (sans déléguer) et en négligeant complètement son rôle de contrôleur de gestion entre les marchés passés et les factures réglées aux sociétés.

En 2013, deux chantiers (Boersch et Grendelbruch) démarrés en 2011, seront terminés. Ces deux chantiers ont été interrompus suite à notre décision d'arrêter de travailler avec la société de

La cour d'appel de Colmar nous a suivis dans notre requête. Il y a eu, par voie de presse, un nouvel appel d'offres pour le lot Gros Œuvre pour Boersch et Grendelbruch, et les travaux ont pu redémarrer en octobre 2012.

La politique patrimoniale retenue par les associés de la Sarlem est de faire, à compter de 2013 (et non 2015), un chantier par an et uniquement si toutes les mesures et études ont été entreprises pour déterminer leur faisabilité technique et d'en garantir un équilibre financier.

Obs.10 : Manque de compétences permettant d'assurer pleinement la maîtrise d'ouvrage.

En effet, si on traite 5 à 6 chantiers à la fois, on ne peut pas être efficace. De surcroît, si on ne formalise rien par écrit, la porte est ouverte

Il est pris note des explications de la société

Les mesures adoptées par la société en matière de développement patrimonial répondent aux enjeux auxquels elle est confrontée.

Dans sa réponse apportée le 11 mars 2013, l'ancien gérant de la société confirme que le seul dossier formalisé était celui du « ...conseil Général et la CDC basé

Réponses de l'organisme

à tout et à tous : on fait confiance à tout le monde et de ce fait, on donne « carte-libre » aux architectes qui, (on s'en est rendu compte par la suite) pour certains, défendaient les entreprises et non le Foyer de la Basse Bruche.

Mais tout cela devient évident à partir du moment où on analyse le contrat du Maître d'œuvre : si ce contrat mentionne un forfait d'honoraires ou un pourcentage calculé sur le total des travaux réalisés, les intéressés ont plutôt intérêt à accepter des avenants. C'est ce qui s'est passé !

D'où la décision de faire un chantier par an, avec un appel d'offres pour une mise en concurrence en premier lieu d'un Maître d'œuvre.

Nouvelles observations de la Miilos

sur l'estimation de l'architecte

S'agissant de l'externalisation d'une partie du rôle de maître d'ouvrage aux différents maîtres d'œuvre, l'ancien gérant, répond : « C'est exact je n'ai pas la formation et la compétence d'un architecte, ce que ni Monsieur Furst, ni les associés n'ignoraient. S'il y a des coûts supplémentaires c'était suite à des vices cachés ou à des erreurs commises par les architectes » ;

La Miilos confirme son observation et prend acte de l'engagement de la société de respecter les règles de la commande publique relative à la mise en concurrence.

L'examen de la maîtrise d'ouvrage a porté sur les années 2008 à 2010. Le prix de revient et les conditions de financement des programmes immobiliers sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Financement	Nbre de logts	SH moyen	Prix final / Prix initial	Prix au logt	Coût final en € TTC / m ² SH				Structure du financement en %			
					Foncier	Bâti-ment	Honos	Total	Prêt ppal	Autres prêts	Sub-ventions	FP
PLUS CN	15	75	1,04	140 955 €	0 €	1 554 €	191 €	1 745 €	53 %	12 %	20 %	15 %
PLUS AA	33	69	1,53	149 520 €	80 €	1 868 €	216 €	2 163 €	43 %	9 %	19 %	29 %
Total	48	71	1,41	146 843 €	52 €	1 756 €	207 €	2 014 €	46 %	10 %	19 %	25 %

Les prix de revient des opérations sont élevés. Les opérations d'acquisition-amélioration (20, rue Monseigneur Barth à Boersch, presbytère à Soultz-les-Bains), affichent des coûts pouvant atteindre 3 194 €, ce qui est particulièrement important compte-tenu de l'impact très limité du foncier et des prix habituellement relevés sur la région Alsace.

Obs 11 : L'équilibre d'exploitation, calculé suivant les paramètres de la circulaire du 29 mai 1997 relative au financement des logements locatifs sociaux, n'est pas atteint pour plusieurs opérations, faute de définition suffisante des programmes de travaux.

Si les opérations récentes présentent une qualité technique et architecturale qui participe à la conservation du patrimoine alsacien (maisons à colombages de Boersch, Still, ...), leur prix de revient, par contre, n'est pas maîtrisé. En 2010, le surcoût par rapport aux montants initiaux contractés représente environ 10% du montant prévisionnel des travaux (soit 1,5 M€). Faute de fonds propres, l'équilibre financier des opérations n'est pas atteint.

De manière générale, il est observé que les immeubles repris par bail emphytéotique présentent un état de vétusté avancé qui aurait nécessité d'engager des études préalables techniques et économiques approfondies pour éclairer les choix de l'assemblée générale de la société. Ce défaut de vision d'ensemble a conduit à des déséquilibres importants dus au besoin de travaux supplémentaires découverts en cours de chantier et à une insuffisante sollicitation financière des collectivités locales concernées (Boersch 20, rue Mgr Barth, Soultz-les-Bains presbytère).

De plus, actuellement en voie d'achèvement, l'opération d'acquisition-amélioration de l'abbatiale de Altdorf, (11 logements), contrainte par son classement à l'inventaire des bâtiments historiques, manque de rationalité et de fonctionnalité (distribution des logements, configuration des pièces et volume des parties communes).

4.3.2.2 Contrôle de l'opération de Boersch

Le contrôle a porté sur l'opération d'acquisition-amélioration de 4 logements située 20, rue Monseigneur Barth à Boersch, terminée et habitée au moment de l'inspection. Un bail emphytéotique a été consenti, le 20 juillet 2007, (durée initiale de 50 ans portée à 60 ans au bénéfice de la société avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2006), moyennant un loyer annuel de 150 € révisable en fonction des variations de l'indice du coût de la construction.

L'ensemble de l'opération estimée à 611 300 € HT par le maître d'oeuvre, a atteint 793 208 € HT, en clôture, compte tenu notamment de l'importance des travaux supplémentaires (+108 %) en matière de gros œuvre.

Il convient de rappeler que la Sem qui exerce une activité de construction et de gestion de logements sociaux est soumise aux règles de la commande publique, comme le prévoit expressément le CCH (Art. L.481-4), dans le cadre de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics y compris en-dessous du seuil des procédures formalisées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.11 : L'équilibre financier non atteint pour plusieurs opérations.

Il y avait déjà un problème de formalisme au départ dans la présentation du projet lors des AGO avec un prix de revient des travaux qui était présenté en hors taxes et qui ne tenait pas compte des différents honoraires des bureaux d'études et divers prestataires (notaire, assurance dommage et ouvrage etc...).

De plus, le fait d'acquiescer trop facilement aux desiderata de certains organismes (COOP par exemple) et ne pas savoir dire NON à certains élus sur des souhaits de prestations disproportionnés par rapport à ce qui se fait dans le logement social, n'a pas aidé à équilibrer certains projets.

On peut aussi émettre un doute sur les capacités de certains Maîtres d'œuvres à résister aux demandes spécifiques et virulentes de

sans faire appel aux conseils d'un bureau d'étude structure etc. et sans nouvelle mise en concurrence. Les travaux étaient réalisés par le gros œuvre avec une validation de l'avenant par le gérant sans devis au préalable et une fois les travaux réalisés.

Lors de l'AGO du 08 décembre 2012, il a été décidé de renégocier la durée de tous les baux emphytéotiques sur lesquels la durée des prêts est supérieure à la durée des baux.

Comme le rapport le souligne, qu'il s'agisse des marchés de travaux, des contrats d'exploitation et de la non mise en concurrence de l'expert comptable et du commissaire aux comptes, certaines pratiques ont conduit au déséquilibre financier des opérations immobilières engagées dans un passé récent. La situation financière de la société s'en trouve être durablement impactée.

Le bilan financier des opérations tel qu'il est transmis dans sa réponse par l'ancien gérant de la société est très incomplet dans la mesure où il ne présente pour chaque opération que les loyers au regard des remboursements des emprunts sans aucune prise en compte des frais de gestion de la structure

Obs 12 : L'absence de traçabilité des procédures internes de l'organisme en matière de marché méconnaît le principe fondamental de transparence des procédures prévu à l'article 6 de l'ordonnance précitée. Les procédures mises en œuvre sont source d'insécurité juridique et l'organisme s'expose à un risque contentieux.

En l'absence de procédure écrite, le maître d'ouvrage décide au cas par cas de la forme de mise en concurrence. Ainsi, pour cette opération, le maître d'œuvre a été choisi, par le gérant, après consultation par courrier, de trois professionnels sur la base du mieux disant économique. Le marché de maîtrise d'œuvre, au demeurant très succinct, ne comporte aucune obligation spécifique en terme de prix d'objectif. Les honoraires résultent de l'application d'un pourcentage (en l'occurrence 10 %) sur le montant des travaux hors taxes, tel qu'il ressort du décompte général définitif. Alors que le coût prévisionnel des honoraires s'élevait à 55 954 € HT, assis sur le résultat de la consultation des entreprises, il a atteint le montant définitif de 70 343,71 € HT, après remise exceptionnelle de 9 000 € HT.

Obs 13 : Les marchés de travaux de l'opération présentent de nombreuses irrégularités au regard des règles de la commande publique.

S'agissant des marchés de travaux, le choix des entreprises a été réalisé sur la base d'un règlement de consultation établi par le maître d'œuvre qui précise que l'appel d'offre restreint est le mode de mise en concurrence retenu pour cette opération. Cependant, il convient de noter que le montant prévisionnel du marché est inférieur aux seuils des procédures formalisées et que les termes de la consultation ne visent pas, de manière expresse, les dispositions applicables aux procédures formalisées. Les conditions de jugement des offres précisent que le choix sera effectué sur le critère du mieux-disant (rapport qualification/prix) et avec possibilité pour le maître d'ouvrage de négocier les marchés. La commission d'appel d'offre est constituée des membres de l'assemblée générale et du gérant. Elle s'est réunie au moment de l'ouverture des offres et pour l'attribution des marchés sur la base des offres définitives.

Si l'on se réfère aux caractéristiques de l'appel d'offres restreint tel qu'il est défini dans le cadre de la procédure formalisée, l'application qu'en a fait l'organisme appelle les observations suivantes :

- L'article 28 du décret n°2005-1248 du 30 décembre 2005 interdit la négociation en matière d'appels d'offres.
- Les marchés n'ont pas fait l'objet d'un rapport de présentation permettant de retracer les grandes lignes de la procédure suivie.
- L'appel d'offre restreint, n'a pas été mis en œuvre dans ses différentes composantes. Aucune publicité n'a été assurée avant de réaliser le choix des entreprises (de 3 à 8 selon les lots) qui ont été sollicitées directement par courrier sur la base d'une liste établie par le maître d'œuvre et complétée par le gérant de la Sem (par ajout de l'entreprise qui sera attributaire du lot gros œuvre). L'absence de toute publicité préalable est contraire aux principes de libre accès à la commande publique et de non discrimination.
- Sous réserve du fait que la négociation est interdite en matière d'appel d'offres, aucun rapport ne rend compte des négociations menées qu'il s'agisse de l'attribution du lot n°1 gros œuvre (remise de 4 % consentie par l'entreprise attributaire recommandée par le gérant de la Sem) ou des modalités de regroupement des lots n°3 zinguerie et n°4 étanchéité. Cette absence de transparence ne permet pas de s'assurer du respect du principe d'égalité de traitement des candidats.
- Des travaux supplémentaires ont été confiés, sur la base de devis acceptés comme avenants puis factures, au coup par coup, à l'attributaire du lot n°1 gros œuvre directement par le gérant de la Sem qui les a validés sans intervention en amont du maître d'œuvre. Ces travaux ont conduit au versement d'acomptes avant vérification de leur exécution par le maître d'œuvre.

Réponses de l'organisme

Obs.12 : Absence de traçabilité des procédures internes de l'organisme en matière de marché, manque de transparence de procédures prévu à l'article 6 de l'ordonnance.

Nous sommes entièrement d'accord avec vos commentaires, et cela rejoint notre analyse faite en Observation 10.

Le seul souci que nous rencontrons c'est pour tous les chantiers programmés jusqu'en 2017 : le gérant sortant a déjà signé le contrat d'architecte ! Donc plus de possibilité de changer mais nous essayerons de les renégocier différemment en mettant en place des paramètres de sécurité pour notre société.

Obs.13 : Les marchés de travaux de l'opération présentent de nombreuses irrégularités au regard des règles de la commandes publiques.

Vos différentes remarques et commentaires sur ce point précis nous semblent pertinents et non discutables.

En effet nous avons pris différentes mesures pour pallier à ces manquements :

- La mise en place en octobre 2011 d'une procédure relative à la commande publique signée par le président et qui a été adressée par lettre recommandée à chaque architecte et qui sera remis à chaque fois lors d'un appel d'offres.

- Le changement de nos statuts article 16 avec la nomination d'une commission spécifique d'appel d'offres qui se mettra en place lors du premier trimestre 2013. Mais nous n'avons pas attendu la mise en place de cette structure pour nous conforter dans la légalité, nous avons appliqué, dès juin 2012 pour le chantier d'Avolsheim, la procédure intégrale prévue dans le cadre d'une commande publique, avec signature d'ordre de service etc....

- Vu les dérives constatées sur différents chantiers et des formalismes non respectés avec des passations de marchés douteux, nous avons demandé par l'intermédiaire de notre avocat, d'ordonner une expertise judiciaire sur les différents chantiers évoqués. Le Tribunal a ordonné cette expertise en date du 06 septembre 2012. Cette expertise judiciaire est en cours et nous attendons le premier rapport relatif au chantier de Boersch.

Nouvelles observations de la Miilos

La renégociation des contrats de maîtrise d'œuvre si elle est envisageable sera appréciable dans un souci de saine gestion

La société partage le constat de la Miilos énoncé dans le présent rapport. Les éléments apportés par l'ancien gérant ne l'infirmes pas

Il est pris note des actions mises en œuvre par la société pour la préservation de ses intérêts..

- Les travaux supplémentaires ont bouleversé l'économie générale du projet, dont le coût est passé de 559 k€ HT au moment de la consultation des entreprises à un coût final de 793 k€ HT sans qu'une nouvelle consultation ne soit lancée.
- Les travaux supplémentaires n'ont été soumis ni à la commission d'appel d'offres, ni à l'approbation des organes délibérant et dirigeant de la société.

Il appartient maintenant à l'organisme de faire preuve de vigilance pour sécuriser juridiquement ses contrats au regard des obligations précitées afin de prévenir les éventuels contentieux liés à la passation de marchés entrant dans le champ de l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique.

Enfin, les délais prévisionnels d'exécution des travaux (12 mois) ont été dépassés, le chantier déclaré ouvert le 1^{er} juin 2008 a été achevé le 1^{er} décembre 2009 (soit 6 mois supplémentaires).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite du patrimoine a permis de constater, outre la qualité des immeubles, leur bon état d'entretien général. Toutefois des traces d'incivilité ont été relevées dans le quartier "Les Genêts" à Molsheim sur l'immeuble du 14 rue de Champagne (10 logements) qui réclame une vigilance accrue de la société.

Une attention particulière est portée à la maintenance des équipements. Ainsi l'effort financier consenti est supérieur au coût médian des organismes de logements sociaux (de 632 € à 985 €/logement selon les années, montants toutefois à relativiser car ils comprennent également des investissements immobiliers non identifiés en tant que tels). Les travaux portent notamment sur le remplacement des fenêtres et des revêtements de sol, la modernisation des installations sanitaires et électriques, le remplacement de baignoires par des douches, la peinture des halls d'entrée et cages d'escaliers, etc.

Le diagnostic technique de repérage de l'amiante (DTA) réalisé, en 1998, sur l'ensemble du parc immobilier par un cabinet de contrôle agréé n'a révélé aucune situation préoccupante.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé en 2008 pour la totalité des logements du patrimoine, mais n'est pas joint aux baux de location.

La totalité des phases de modernisation des 3 ascenseurs qui équipent les résidences sociales a été réalisée en 2006. Un diagnostic est à mener par un bureau d'études indépendant pour s'assurer de la conformité des travaux.

Obs 14 : La passation de plusieurs contrats d'exploitation et d'entretien n'a pas respecté les principes fondamentaux de la commande publique (liberté d'accès à la commande, égalité de traitement des candidats, transparence des procédures) énoncés par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Les marchés de maintenance des installations de chauffage et des ascenseurs (au nombre de 3) ont été conclus, de gré à gré, plusieurs fois de suite, avec les mêmes entreprises.

En outre, les 3 contrats de maintenance des ascenseurs conclus avec le même prestataire comportent une clause de tacite renouvellement, sans limitation de durée, ce qui est un manquement à l'obligation de mise en concurrence périodique.

Il en résulte une forte dépendance de la société par rapport à un petit nombre d'entreprises et de prestataires. Ces contrats devront être mis en concurrence à leur échéance.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Jusqu'à présent, la société n'a pas envisagé de vendre en bloc ou individuellement son patrimoine compte tenu de sa taille restreinte.

Cependant, la vente d'une quinzaine de logements à un bailleur social en 2012 est une des voies explorées par les associés pour surmonter les difficultés financières actuelles de la société.

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

Obs.14 : Passation de plusieurs contrats d'exploitation et d'entretien sans respecter les principes fondamentaux de la commande publique.

Concernant les trois contrats relatifs aux ascenseurs, (et comme nous l'avons constaté lors de votre passage), ce sont des contrats d'une durée de 5 ans renouvelable par tacite reconduction, mais dont les prochaines échéances n'arrivent à terme que dans 3 ans et demi. Nous les avons notés dans un échéancier pour mettre en place la mise en concurrence fin 2016.

Concernant le chauffagiste, nous l'avons rencontré courant octobre 2012 pour la mise en place d'une tarification 2013 avec une remise de 10% et pour nous permettre d'avoir plus de lisibilité dans les forfaits MO et déplacements.

Pour les contrats d'entretien de chauffage, nous procéderons en octobre de cette année à une mise en concurrence. Le seul

Il est pris acte des engagements de la société d'inscrire son action dans le cadre législatif et réglementaire.

Nonobstant les explications relatives au marché de maintenance des installations de chauffage fournies par l'ancien gérant de la société, il n'en demeure pas moins que les principes fondamentaux de la commande publique ont été transgressés

Réponses de l'organisme

inconvenient sera les interventions des week-ends. En effet pour l'instant, nous avons pris d'autres chauffagistes mais certains refusent d'intervenir les week-ends. Ceci sera formalisé dans notre appel d'offres sous forme de critère, afin d'éviter toutes surprises.

Toutes les autres interventions, en dehors des contrats d'entretien, font l'objet et ceci depuis février 2012 d'une mise en concurrence avec un minimum de 3 devis.

Le contrat d'assurance Groupama sera mis en concurrence dès cette année.

Nouvelles observations de la Miilos

4.6 AUTRES ACTIVITÉS

4.6.1 Gestion de logements pour le compte de tiers

La SEM gère, depuis 2005, 19 logements non conventionnés et 7 locaux divers, biens composant le patrimoine privé de la commune de Duttlenheim.

Officialisées par les délibérations des instances de la collectivité et de la Sem, les prestations n'ont pas fait l'objet d'une convention de gestion formalisée.

4.6.2 Gestion d'une copropriété

Partie prenante, la Sem assure la gestion de la copropriété « La cour des bouchers » à Molsheim comportant 14 lots (dont 12 logements et 2 locaux professionnels).

Les honoraires de syndic font l'objet, chaque année, d'une proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La Sem « Le Foyer de la Basse Bruche » possède un parc de logements de bonne qualité et bien entretenu. Elle conduit une politique de maintenance qui contribue à son attractivité.

Elle doit se conformer aux obligations prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 pour ses achats de fournitures, de services et de travaux destinés à la conduite de son activité locative sociale.

Elle doit renégocier les contrats d'exploitation qui font l'objet de tacite reconduction.

Le développement patrimonial de la société est hypothéqué par une situation financière dégradée consécutive aux coûts non maîtrisés des opérations, en particulier les acquisitions-améliorations.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 PRÉAMBULE

Obs 15 : Les mandats du commissaires aux comptes et les missions confiées au cabinet d'expertise comptable n'ont jamais été mis en concurrence. La commande passée au cabinet comptable ne fait l'objet ni de formalisation, ni de délibération.

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé par l'assemblée générale du 30 juin 2011 pour une nouvelle période de 6 exercices (clôture des comptes 2016) sans publicité ni mise en concurrence. La mission confiée au cabinet d'expertise comptable n'a pas été formalisée par une lettre de commande. Les factures font apparaître, selon les années des prestations diverses telles que l'établissement du prévisionnel, des travaux sur bilan, l'assistance au dossier de financement des opérations, l'assistance à l'élection des délégués du personnel, l'assistance à l'élaboration du rapport de gestion, l'établissement des procès-verbaux de l'assemblée générale et du comité directeur.

Le mandat donné au commissaire aux comptes comme la mission de l'expert comptable font partie des services comptables, d'audit, de tenue de livres et constituent donc des marchés au sens de l'ordonnance du 6 juin 2005 et de l'article 8-9° de son décret d'application n°2005-1742 du 30 décembre 2005. Ces contrats auraient dû faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence afin d'assurer le respect des principes fondamentaux du droit de la commande publique.

Le commissaire aux comptes et l'expert comptables sont régulièrement présents aux réunions du comité de direction et de l'assemblée générale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.15: Les mandats du commissaire aux comptes et l'expert comptable n'ont jamais été mis en concurrence.

En effet cela se faisait par tacite reconduction !

Le contrat de l'ancien expert comptable [redacted] a été résilié le 18 octobre 2011 à fin d'exercice comptable au 31 décembre 2011.

Notre sentiment est qu'il y avait une grande complicité entre le Gérant et l'Expert Comptable qui n'a cessé, autant en Comité de Direction qu'en Assemblée Générale, de tenir des propos extrêmement positifs aux actionnaires alors même que la société connaissait une situation compliquée.

Le 18 octobre 2011 nous avons lancé un avis d'appel d'offres pour la recherche d'un nouvel expert comptable et avons respecté le formalisme légal. Et une lettre de mission a été établie entre les parties avec les tarifications.

Concernant le commissaire aux comptes : son

Il est pris note des précisions complémentaires apportées par la société.

Réponses de l'organisme

contrat ayant été renouvelé lors de l'A.G.O du 30 juin 2011 pour une durée de 6 ans. Nous procéderons à une mise en concurrence en bonne et due forme en juin 2016.

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Les écritures sont passées par la société assistée, de 2006 à 2010, par le cabinet pour la production des documents de synthèse (grands livres, balances, bilans, comptes de résultat et annexes).

Le compte de résultat manque de lisibilité, les charges de personnel récupérables n'étant pas distinctes des autres charges. Elles sont enregistrées au compte de résultat mais avec les charges non récupérables et compensées en produits par le compte « transfert de charges ». Cette pratique a pour effet de modifier la présentation du compte de résultat et les ratios de gestion. Il en a été tenu compte dans le calcul de ces derniers.

Le compte de résultat présente également au niveau de la numérotation des comptes des loyers et charges récupérées comptabilisés au c/706 « prestations de service », des incohérences avec la balance générale et le grand livre qui enregistrent à juste titre ces produits respectivement aux c/702 et 703.

La Sem doit homogénéiser ces documents et s'inspirer davantage du guide comptable des Sem immobilières.

Pour faciliter l'analyse de l'exploitation il est recommandé également de ventiler le c/702 en autant de sous-comptes qu'il est nécessaire (différencier notamment les loyers des foyers et des garages des loyers des logements conventionnés).

Il a été également relevé des erreurs d'imputation :

- une part importante de dépenses (entretien courant) et des factures d'électricité sont comptabilisées au c/615-3, compte qui n'existe plus. Une ventilation rigoureuse doit être réalisée entre les comptes « achats non stockés » c/606, « entretien courant » (c/615 21) et « gros entretien » (c/615 23),
- les excédents d'acomptes sur provisions pour charges récupérables doivent être comptabilisés au c/419-5 et non pas au c /468-61 et les insuffisances d'acomptes au c/418-5,
- les dépenses liées aux sinistres sont comptabilisées en exploitation et compensées au crédit pour certaines d'entre elles par les indemnités d'assurance. La règle de non compensation doit s'appliquer. De plus ces dépenses et indemnités sont à inscrire respectivement en charges et produits exceptionnels.

5.3 ANALYSE FINANCIÈRE

Alors que son activité est exclusivement consacrée à la gestion de logements locatifs sociaux, la Sem n'est pas, de par son statut, astreinte au respect des instructions comptables spécifiques aux organismes HLM.

Obs 16 : Les dérives des coûts d'opérations, le recours à des emprunts dits « emprunts fonds propres », l'évolution du bilan et l'autofinancement net ne sont pas commentés dans le rapport de gestion 2010

Document factuel et détaillé, le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale du 30 juin 2011 contient les comptes mais également les coûts des opérations achevées dans l'année.

Pour chacune des opérations le montant prévisionnel et le coût final sont mentionnés (Boersch 480 k€/848 k€, Still 530 k€/963 k€, Dinsheim 560 k€/721 k€) sans commentaire de l'écart qui est souvent significatif et sans analyse des conséquences sur les équilibres d'exploitation.

Plus généralement, les informations données portent sur les conditions d'emprunts, les montants annuels des remboursements et les loyers perçus mais aucun calcul complet de l'équilibre d'exploitation par opération n'est présenté et aucune explication n'est donnée à propos du recours aux « emprunts fonds propres ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.16 : Les dérives des coûts d'opérations, le recours à des emprunts de consolidation. Rapport de gestion incomplet.

Nous avons mis en place des outils de gestion simples mais précis et ceci dès fin novembre 2011.

suiti des chantiers avec son calcul d'équilibre financier en tenant compte de tous les critères et en incluant le coût du financement des fonds propres.

Tous ces éléments figurent en détail dans le rapport de gestion 2011.

suiti rigoureux des chantiers en cours avec interdiction formelle aux architectes d'accepter des avenants sans nous en avoir parlé, et dès qu'un avenant est proposé : si

Il est pris acte de toutes les mesures déjà prises ou envisagées suite au contrôle de la Miilos

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

inférieur à 5% mise en concurrence avec trois devis (travail effectué par le gérant et le contrôleur de gestion) si supérieur à 5% une mise en concurrence avec un accord préalable de la commission d'appel d'offres.

Cette gestion rigoureuse depuis le 17 mars 2012 a déjà fait ses preuves. En effet nous avons enregistré sur la terminaison des chantiers d'Altorf, Wangenbourg et Schirmeck en tout 53300 € d'avenants dont un sur Schirmeck de 38182 € TTC dont le fournisseur nous a adressé une copie du devis signé par Monsieur avant son départ en Mars 2012 ! Cet avenant a été remis à l'expert judiciaire pour vérification.

Concernant la terminaison de Still 2, cette opération est beaucoup plus hypothétique. En effet, tous les avenants étaient déjà signés par Monsieur et certains engagements pris avec la COOP sont discutables avec un loyer de 718 € mensuel soit 8616 € an pour des travaux estimés à environ 150 000 € en sachant que l'emprunt de consolidation sur ces travaux coûte 6375 €/an, et qu'aucune contribution financière n'a été demandée à la COOP.

Concernant la terminaison de Still 2, cette opération est beaucoup plus hypothétique. En effet, tous les avenants étaient déjà signés par Monsieur et certains engagements pris avec la COOP sont discutables avec un loyer de 718 € mensuel soit 8616 € an pour des travaux estimés à environ 150 000 € en sachant que l'emprunt de consolidation sur ces travaux coûte 6375 €/an, et qu'aucune contribution financière n'a été demandée à la COOP.

Le rapport de gestion conclut sur le compte de résultat qui reste excédentaire sur la période contrôlée (2006 à 2010). Il n'évoque ni le fonds de roulement net global, ni l'évolution de la trésorerie.

Pour apprécier la situation financière du « Foyer de la Basse Bruche », entité assimilable à un organisme HLM compte tenu de son activité uniquement locative sociale, la Miilos s'appuie sur des indicateurs tels que l'autofinancement net et le fonds de roulement net global qui permettent d'appréhender plus précisément la situation financière de la société. Sur ces mêmes bases, le précédent rapport de contrôle avait constaté une situation financière médiocre. Celle-ci s'est encore dégradée depuis 2002.

- La rentabilité sur les 4 derniers exercices est inexistante. De 2007 à 2010 l'autofinancement est négatif en cumulé de -320 k€. (cf. § 5.3.1 suivant) ;
- Le fonds de roulement net global (FRNG) à terminaison des opérations est fortement négatif (-1 925 k€) ;
- Le bas de bilan fait apparaître l'évolution de la trésorerie négative de 922 k€ en 2009 (et non pas de 722 k€) et de 180 k€ en 2010.

5.3.1 La rentabilité de l'exploitation

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers	1 737	1 769	1 827	1 865	1 988
Coût de gestion hors entretien	-462	-498	-540	-616	-736
Entretien courant	-130	-161	-259	-251	-203
Gros entretien	-144	-199	-181	-189	-171
Taxe foncière PB	-105	-111	-118	-125	-133
Flux financier	14	14	17	8	18
Flux exceptionnel	-1	-3	36	-5	4
Autres produits d'exploitation	178	198	225	294	314
Pertes créances irrécouvrables	-5	-31	-21	-23	-17
Intérêts opérations locatives	-346	-369	-422	-403	-418
Remboursements d'emprunts locatifs	-641	-635	-691	-660	-707
Autofinancement net¹	94	-25	-128	-106	-61
% du chiffre d'affaires	5,43%	-1,43%	-7,03%	-5,69%	-2,91%

Obs 17 : L'autofinancement net est négatif sur les quatre derniers exercices.

Il s'explique par le coût élevé :

- de la maintenance (761 € au logement) compte tenu de la qualité d'entretien du patrimoine et de l'absence de comptabilisation en renouvellement de composants. Avec une maintenance moyenne, le gain d'autofinancement serait de 105 k€,
- des annuités d'emprunts qui représentent 56,6 % des loyers alors que la médiane de province des SA d'HLM se situe à 47,2 % ;
- des frais de gestion qui sont en forte augmentation sur la période (61 % de hausse). Ils s'élèvent à 1 218 € au logement en 2010, la médiane étant de 1 026 € en 2009. Ils sont composés essentiellement de frais de personnel qui représentent 1 057 € au logement (811 € régie exclue) alors que la médiane de référence est de 607 €. Ils ont augmenté hors régie de 55 % sur la période du fait de 2 recrutements (en équivalent temps plein) et des hausses appliquées au salaire brut du gérant.

¹ 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. 17 : Autofinancement net négatif

L'organisme n'a pas répondu à l'observation n° 17

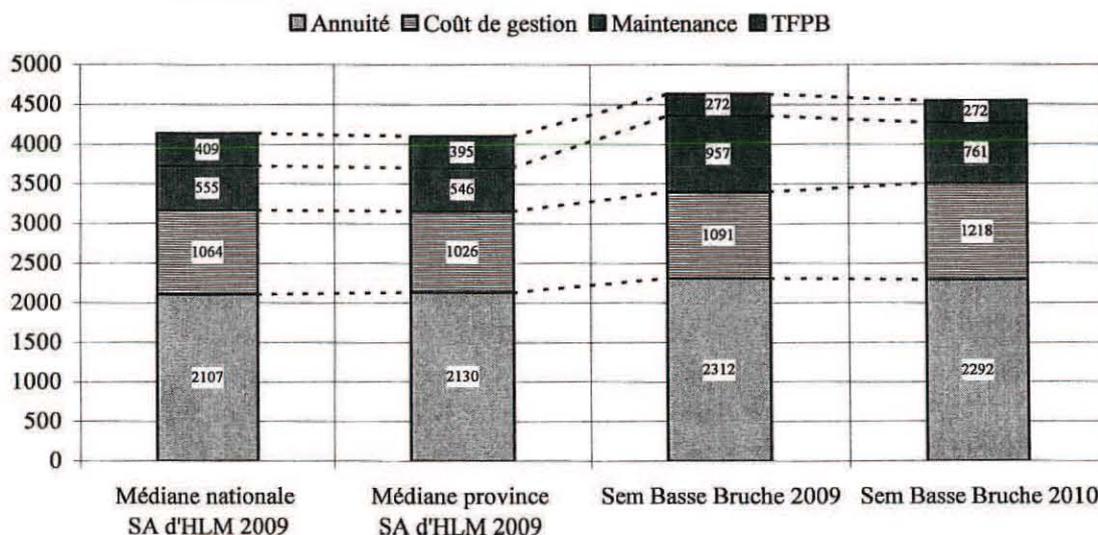
Par ailleurs le niveau des loyers est moyen (3 842 € au logement, la médiane de référence étant à 3 953 € en 2009).

La taxe foncière est modérée.

La perte financière sur la vacance est faible, de l'ordre de 30 k€ en 2010.

Ramenées au logement, les charges de 2009 et 2010 de la Sem sont récapitulées dans les tableaux et graphique ci-après et comparées aux médianes nationale et de province des SA d'HLM de 2009 :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2009	Médiane province SA d'HLM 2009	Sem Basse Bruche 2009	Sem Basse Bruche 2010
Annuité	2 107	2 130	2 312	2 292
Coût de gestion	1 064	1 026	1 091	1 218
Maintenance	555	546	957	761
TFPB	409	395	272	272



En résumé, les difficultés d'exploitation de la Sem tiennent essentiellement au niveau élevé de la maintenance, à l'importance des annuités d'emprunts et des frais de gestion.

5.3.2 De l'autofinancement net aux résultats d'exercice

en k€	2006	2007	2008	2009	2010
Autofinancement net	94	-25	-128	-106	-61
Remboursement d'emprunts locatifs	641	635	691	660	707
Capacité d'autofinancement	735	610	563	554	646
Dotations nettes	-489	-492	-498	-523	-605
Plus values sur cessions	-8	-4	-2	-14	-5
Résultat d'exercice	238	114	63	17	36

La courte durée (20 à 25 ans) de remboursements d'une partie des emprunts contribue à l'obtention d'un résultat supérieur à l'autofinancement net pour chaque exercice.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3.3 Les bilans fonctionnels

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	2 960	3 067	3 920	4 733	5 526
Provisions pour risques et charges	14	14	14	14	8
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	7 764	8 307	8 883	9 464	10 167
Dettes financières	8 231	7 976	9 174	10 621	15 688
Actif immobilisé brut	19 388	20 133	21 972	25 449	31 171
Fonds de Roulement Net Global	-419	-767	19	-617	218
FRNG à terminaison des opérations²					-1 925
Stocks (toutes natures)	96	96	96	96	0
Autres actifs d'exploitation	573	530	1 066	1 632	1 858
Provisions d'actif circulant	297	306	306	310	303
Dettes d'exploitation	104	100	100	124	355
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	268	220	756	1 293	1 199
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	557	563	552	988	802
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-557	-563	-552	-988	-802
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-289	-343	204	305	398
Trésorerie nette	-130	-425	-185	-922	-180
Concours bancaires	205	505	325	973	299
Trésorerie du bilan actif	76	80	141	51	119

5.3.3.1 Capitaux propres et provisions

La progression des capitaux propres est due principalement aux subventions liées aux opérations qui passent de 1 852 k€ en 2007 à 4 188 k€ en 2010, la situation nette (capital, réserves et résultats, à l'exclusion des subventions) progressant seulement de 229 k€ sur la période étudiée.

Les ressources internes qui comprennent, outre les capitaux, les provisions, représentent 26,1 % des capitaux permanents, ce qui est inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (28,1 %).

Il n'y a pas de provision pour gros entretien.

5.3.3.2 Dettes financières

Elles augmentent fortement en 2010, de 5 067 k€. Les emprunts réalisés sur cet exercice s'élèvent à 6 274 k€ dont 1 200 k€ (au total 2 000 k€ fin 2011) appelés « emprunts fonds propres » au taux de 4,25 % sur 15 ans. Les autres emprunts (CDC) sont affectés en quasi-totalité à cinq opérations : Still 1^{ère} et 2^{ème} tranches pour 1 343 k€, Schirmeck 1 055 k€, Altorf 822 k€, Griesheim 806 k€ et Boerch 414 k€.

² 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

5.3.3.3 *Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison des opérations*

Obs 18 : Le FRNG est très nettement insuffisant sur la période et même négatif sur trois exercices. En 2010, il ne redevient positif que par l'encaissement d'emprunts supérieur aux dépenses supportées. A terminaison des opérations en cours il est déficitaire de 1 925 k€.

Le fonds ne représente fin 2010 que 0,28 mois de dépenses moyennes et évolue de la manière suivante sur la période 2007 à 2010 :

En k€	2007	2008	2009	2010	cumulé
FRNG en début de période	-419	-767	19	-616	-419
Capacité d'autofinancement PCG exercice	610	563	554	646	2 373
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-635	-691	-660	-707	-2 693
S/T Autofinancement net	-25	-128	-106	-61	-320
Dépenses d'investissements (A)	-778	-1 860	-3 580	-5 755	-11 973
Financs. comptabilisés (empr. + subv.+cap.propres) (B)	469	2 771	2 996	7 143	13 379
S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)	-309	911	-584	1 388	1 406
S/T Autofinancement disponible après investissement	-334	783	-690	1 327	1 086
Cessions d'actifs			53		53
Divers	-14	3	2	-493	-502
S/ Total Autres flux du bilan	-14	3	55	-493	-449
S/T Variation du FRNG au cours de l'exercice	-348	786	-635	834	637
FRNG EN FIN D'EXERCICE	-767	19	-616	218	218

L'autofinancement net étant négatif sur chaque exercice (-320 k€ en cumulé), le FRNG ne redevient positif en 2008 et 2010 que du fait de l'encaissement de financements extérieurs supérieurs aux investissements. Ceux-ci sont importants sur les deux derniers exercices. Sur la période 2007 à 2010 ils atteignent pratiquement les 12 000 k€.

Le solde positif de trésorerie des investissements d'un montant de 1 388 k€, correspond à l'encaissement des emprunts se substituant aux fonds propres inexistantes et au décalage, sur les programmes en cours, entre la mobilisation anticipée des financements d'une part et les dépenses d'autre part.

Les 493 k€ de « divers » concernent le remboursement d'un emprunt relais en attente de l'encaissement d'une subvention du même montant.

5.3.3.4 *Fonds propres disponibles*

Ils sont quasi-inexistants fin 2010 puisqu'ils s'élèvent seulement à 31 k€ compte tenu de l'encaissement de l'emprunt « fonds propres » de 1 200 k€. Sans celui-ci, il serait constaté une insuffisance du même montant.

5.3.3.5 *Bas de bilan et trésorerie*

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation (1 199 k€) provient des actifs d'exploitation composés essentiellement des subventions à recevoir (1 324 k€). Malgré les financements externes (§ 6.2.3.3) la trésorerie nette reste négative. Elle a généré des découverts bancaires de 299 k€ en 2010 avec des taux d'intérêt très élevés, voisins de 10 % par an (70 k€ de charges financières supplémentaires).

5.3.3.6 *Conclusion sur l'analyse financière de la période*

Fin 2010, la situation financière apparaît déjà comme particulièrement délicate avec un autofinancement net et un FNRGT négatifs, une trésorerie nette déficitaire et le recours à des emprunts « fonds propres ».

Cette analyse se confirme à la lecture du résultat d'exercice de 2011 communiqué postérieurement à la clôture du présent contrôle. Il est déficitaire de 272 k€. Au 10 janvier 2012, en tenant compte des sommes dues aux fournisseurs et des besoins en financement des

Réponses de l'organisme

Obs. 18 : Le Fond de roulement net global très insuffisant quasiment 0 !

On peut mettre en avant différentes explications, dont certaines erreurs de gestion : par exemple régler les fournisseurs à réception de facture avec un escompte de 2% alors que parallèlement on fait recours à des découverts de trésorerie qui coûte au minimum le triple.

Ce problème de trésorerie est latent et date même d'avant 2010. Malheureusement, le fait de l'avoir artificiellement masqué aux associés lors de l'AGO du 30 juin 2011, a été dommageable pour la société.

En effet, le plan prévisionnel de trésorerie présenté lors de cette AGO faisait apparaître une nécessité de consolider son fond de roulement de 3 M€ (alors qu'on nous a tout de même présenté un Fonds de roulement positif de 218 K€ à fin 2010 €).

Car ce qui a volontairement été oublié d'être précisé aux associés, c'est que ce fond de roulement n'était uniquement positif qu'en utilisant un artifice qui consistait à encaisser en 2010 des emprunts et des subventions sur des chantiers qui n'ont été démarrés que fin 2011 et ceci pour une somme totale de 1,8 M€ !

Autre artifice utilisé : c'est l'utilisation, auprès des banques, de facilités de trésorerie qui se montaient à fin 2011 à 860 K€! ceci sans en avertir les associés, ce qui est contraire à nos statuts.

Si tous ces éléments financiers avaient été mis en avant lors de l'AGO du 30 juin 2011, nous n'aurions jamais démarré les chantiers de Grendelbruch, Boersch 2, Wangenbourg, et Schirmeck, ce qui nous aurait permis d'étaler dans le temps ces opérations dont le prix de revient final sera de l'ordre de 4,5 M€.

Nouvelles observations de la Miilos

Les bilans des exercices 2009 et 2010 attestent de l'existence de découverts de trésorerie pour respectivement 973 k€ et 299 k€.

Il est rappelé (cf. présent rapport) que le FRNG redevient positif en 2008 et 2010 du fait de l'encaissement de financements extérieurs supérieurs aux investissements.

L'assemblée générale ne pouvait ignorer la fragilité du fonds de roulement puisqu'elle a autorisé un emprunt de consolidation de 3 000 000 €, lors de sa séance du 30 juin 2010.

Le solde positif de trésorerie des investissements fin 2010 d'un montant de 1 388 k€ correspondait à l'encaissement des emprunts contractés pour pallier l'inexistence des fonds propres et le décalage, sur les programmes en cours, entre la mobilisation anticipée des financements d'une part et les dépenses d'autre part.

Les chiffres de 2011 n'étaient pas connus au moment du contrôle. Il est pris note de ces informations.

opérations en cours, l'insuffisance de trésorerie s'élève à 3 844 k€ Si la société n'obtient pas d'aide extérieure, elle se trouvera rapidement en cessation de paiement.

D'ailleurs, au cours de sa séance de travail du 23 juin 2012, l'assemblée générale ordinaire a pris acte que « le commissaire aux comptes n'est pas en mesure de certifier les comptes tant que toutes les décisions du plan de restructuration ne sont pas concrétisées sur le plan juridique ». De plus, « compte tenu de la situation financière très dégradée, elle n'a pas donné au gérant de l'époque quitus pour sa gestion de l'exercice 2011 ».

5.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Compte tenu de la mauvaise situation financière, une étude prévisionnelle a été menée en collaboration avec le superviseur qui a notamment recensé les besoins de trésorerie sur les opérations en cours.

La simulation s'appuie sur les comptes de 2010 et le compte de résultat prévisionnel mis à jour au 30 septembre 2011. Il est envisagé un taux du livret A de 2,25 % en 2012 puis 2,75 % les années suivantes. Une hausse annuelle des loyers de 1,7 % est prévue à compter de 2012.

Les investissements se limitent aux dépenses restant à supporter pour terminer les opérations en cours. D'un montant de 12 567 k€, elles correspondent à la livraison de 66 logements en 2012, 10 en 2013, 11 en 2014 et 3 en 2015. Il n'est pas envisagé de ventes dans l'étude pour mieux déterminer les besoins de financement. Les cessions constitueront toutefois un axe de redressement fort au même titre que des augmentations de capital.

L'étude tient compte de la réalisation d'un emprunt de consolidation de 2 000 k€ dont le contrat a été signé au début de 2012 auprès du Crédit Mutuel au taux de 4 % sur 15 ans.

Elle donne les résultats suivants :

En k€	rappel					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Autofinancement net	-61	-128	-156	92	61	84
<i>Autofi.net en % chiffre d'affaires</i>	<i>-2,92%</i>	<i>-6,07%</i>	<i>-6,51%</i>	<i>3,51%</i>	<i>2,22%</i>	<i>2,95%</i>
Investissements		-5 370	-3 170	-1 848	-770	-1 409
Subventions encaissées		20	376	500	300	200
Emprunts encaissés pour investissements		2 146	1 070	1 174	595	1 338
Emprunts de consolidation		800	2 000			
Remboursement des emprunts de consolidation			-97	-210	-241	-251
Incidence sur le FRNG et la trésorerie		-2 532	23	-292	-55	-38
Montant du FRNG au 31/12	218	-2 314	-2 291	-2 583	-2 638	-2 676
<i>FRNG en mois de dépenses 2010</i>	<i>0,28</i>	<i>-2,99</i>	<i>-2,96</i>	<i>-3,34</i>	<i>-3,41</i>	<i>-3,46</i>

La rentabilité est fortement négative sur 2011 et 2012 (- 6 % du chiffre d'affaires). Elle devient légèrement positive ensuite du fait des décalages entre les loyers des opérations nouvellement mises en service et les annuités d'emprunts correspondantes, mais demeure insuffisante.

Malgré l'encaissement de l'emprunt de consolidation d'un montant de 2 000 k€, l'évolution du FRNG s'avère fortement négative à compter de 2011.

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

La situation financière est mauvaise fin 2010 et s'est encore aggravée en 2011 et 2012. Malgré l'encaissement, en 2012, des 2 000 k€ de l'emprunt de consolidation, le FRNG serait très insuffisant sur les années à venir (en projection : de - 2 314 k€ en 2011 à -2 676 k€ en 2015).

Le redressement de la société décidée par l'assemblée générale des associés du 21 janvier 2012 s'opèrera par des cessions patrimoniales (de l'ordre de 1 200 k€) et des augmentations de capital (1 000 k€) ajoutées à une réduction drastique des frais de gestion.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PÉRIODE VÉRIFIÉE

Les exercices comptables 2007 à 2010 ont été vérifiés.

6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

6.2.1 Les cotisations de base et les taxes additionnelles

Elles ont été correctement calculées et réglées.

6.2.2 Le prélèvement sur les ressources financières

La Sem n'est pas soumise à ce prélèvement.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Aucun écart n'a été constaté entre les montants réglés et ceux calculés lors du contrôle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

Obs 19 : Structure de 509 logements et équivalents, la Sem « Le Foyer de la Basse Bruche » dont l'activité est exclusivement locative, intervient sur un territoire dynamique. Elle est attentive à la qualité du service rendu aux locataires. Elle possède un patrimoine de qualité et bien entretenu.

De manière générale, la société doit accroître ses connaissances en matière de gestion du logement social.

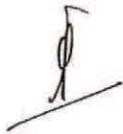
Elle doit se conformer aux règles d'attribution des logements sociaux, assurer le suivi de l'occupation du parc et l'administration des contrats d'exploitation.

La société devra également respecter les règles de la commande publique (mise en concurrence et traitement des marchés).

Le redressement de la Sem à la situation financière dégradée est subordonné à sa recapitalisation, à des cessions de patrimoine et à la diminution notamment des frais de personnel. La gestion du quotidien devra être assurée avec rigueur notamment quant au suivi du développement patrimonial actuellement engagé.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

La chargée de mission d'inspection



Armand Vagner



Christian Guignard



Nilda Robinot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs.19 : Conclusions.

Nous avons mis en place un plan de restructuration :

- Augmentation de capital de 500 250 € (1ère Tranche) actée par AGE le 08 décembre 2012 et désormais réalisée.
- Vente à HSA Domial 25 logements sur Molsheim pour 1,650 M€ ce qui a dégagé après avoir remboursé le capital restant sur le prêt initial un net Cash de : 1,115 M€ acte de vente définitif avec versement de la somme le 20 novembre 2012
- Les deux décisions précédentes étaient déterminantes pour l'obtention d'un prêt de consolidation de 2 M€ auprès du Crédit Mutuel de la Région de Molsheim, déblocage des fonds le 20 janvier 2012.
- Cession des opérations Odratzheim et Rosenwiller à HSA Domial, ce qui nous a permis de récupérer 100 K€ de frais engagés. Conventions signées le 28 décembre 2012
- Cession avec reprise du bail emphytéotique du bâtiment Rohfritsch à la Ville de Molsheim actée par le conseil municipal de la Ville de Molsheim par délibération du 27 avril 2012.
- Cession de l'opération Wangen à OPUS 67, ce qui nous a permis de récupérer 42 K€ de frais engagés. Convention signée le 22 mai 2012
- Mise en place de nouveaux statuts actée en AGE le 08 décembre 2012
- Décisions prises en AGO du 23 juin 2012 : On travaillera sur un chantier par an ce qui permettra de le suivre correctement et un budget 2013 à 2018 « Gros entretien a été validé » pour environ 250 K€/an.
- Les autres chantiers qui avaient fait l'objet d'une validation lors de différentes AGO ont été étalés dans le temps de 2013 à 2018, avec demande spécifique faite à la gérante et au contrôleur de gestion de refaire les études techniques et financières avant de s'engager dans les travaux.
- Augmentation de capital de 500 250 € (2ème tranche) décidée lors de l'AGE du 08 décembre 2012, demande par écrit a été faite début janvier 2013 à chaque associé afin de faire délibérer dans sa collectivité le montant de son apport en capital au courant de l'année 2013 pour pouvoir débloquer les

Les décisions adoptées par les associés sont effectivement de nature à garantir la pérennité de la société. Il n'en demeure pas moins vrai qu'une vigilance particulière est à apporter à la gestion de la société au cours des prochaines années.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

fonds au plus tard en janvier 2014.

Par ailleurs la société connaît une réduction de ses frais de fonctionnement, notamment de sa masse salariale suite au départ du gérant. Les autres frais de fonctionnement font l'objet d'une attention particulière avec des négociations, ce qui nous a permis de réduire certains frais et d'en maîtriser d'autres.

D'un point de vue général, nous pensons que l'ensemble des mesures prises sont de nature à assurer la pérennité de la société même si sur la période de 2013-2018, les marges de manœuvre, en termes de gestion, restent extrêmement modestes.

C'est dans cette période que se jouera l'avenir de la société qui gardera néanmoins toujours la possibilité de pouvoir procéder à des cessions d'actifs.

Il convient d'ailleurs de noter un élément grandement satisfaisant pour la société : aucun de nos actionnaires n'a souhaité se retirer, ni revendre la société à un groupe important.

L'attachement de nos actionnaires est finalement l'élément le plus positif pour l'avenir de la société.

Votre rapport provisoire d'inspection du 06 décembre 2012 a été adressé aux actionnaires en date du 22 janvier 2013 et le projet de réponse le 31 janvier 2013.

Le rapport ainsi que la réponse ci-dessus ont été présentés et adoptés à l'unanimité des associés lors d'un comité de direction qui s'est tenu le samedi 09 Février 2013 à 10h00.

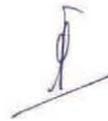
Fait pour valoir ce que de droit :

Le 09 février 2013

Laurent Furst Martine Zerringer
Président Gérante

La Miilos note la prise en compte par la SEM des observations formulées à l'occasion du contrôle.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Armand Vagner



Christian Guignard

La chargée de mission d'inspection



Nilda Robinot

