

**Rapport définitif n° 2011-074 Juin 2013**

**Société anonyme d'HLM pour l'action sociale**

**(SAHLMAS)**

**Lyon (69)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2011-074

### SA D'HLM POUR L'ACTION SOCIALE (SAHLMAS) – 69

Président : Jean-Louis Augier  
 Directeur général : Fabien Rapatel  
 Adresse : 21, rue d'Aubigny  
 69003 LYON

Nombre de logements familiaux gérés : 278

Nombre de logements familiaux en propriété : 278

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1 519

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Bénéficiaires d'aide au logement (%) des logements familiaux	54,9	46,7	48
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	X	1,2	1,1
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	2,50	2,84	2,93
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,4	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	10,7	12,18	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7,5	12,2	

**Présentation générale de l'organisme** La Sahlmas est une petite société travaillant étroitement avec la Ville de Lyon pour la réalisation de résidence pour personnes âgées, gérées par le CCAS. Elle dispose également d'un parc constitué majoritairement de petits logements destinés prioritairement à des personnes seules et des ménages disposant de faibles ressources. La cession de ce parc fait partie des objectifs stratégiques de la société.

**Points forts**

- Excellente localisation des implantations.
- Fort soutien de l'actionnaire principal, la Ville de Lyon
- Population logée très sociale
- Niveau des loyers pratiqués faibles

**Points faibles**

- Taux de vacance élevé
- Inefficacité de la commission d'attribution des logements
- Absence d'une stratégie formalisée de la société pour les résidences pour personnes âgées
- Effort de maintenance déséquilibré des immeubles de logements familiaux
- Absence d'analyse financière prévisionnelle

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Irrégularités dans l'organisation et la passation des marchés
- Irrégularités dans le fonctionnement de la commission d'attribution des logements

*Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive*

**Conclusion** **La Sahlmas est une petite société d'HLM dont l'activité principale est la réalisation de résidences pour personnes âgées dans la ville de Lyon, son actionnaire principal. Ces résidences sont gérées par le CCAS de Lyon. La société dispose par ailleurs d'un parc réduit constitué majoritairement de petits logements destinés initialement à des personnes âgées vivant seules. Cette structure présente de nombreuses défaillances tant dans son mode de gouvernance que dans son management. Des manquements importants dans la passation de ses marchés ont été relevés lors du contrôle.**

**Son patrimoine, qui comprend 24 résidences pour personnes âgées et Ephaad dont 4 sont actuellement fermées, fait l'objet depuis 2010 d'un objectif non planifié de réhabilitation qui concernera à terme la moitié d'entre elles. Le changement de destination des foyers fermés est envisagé (logements étudiants et Ephaad). La stratégie de désengagement de la société pour ses logements familiaux n'est pas encore tout à fait définie en relation avec la Ville de Lyon.**

**La société joue un rôle social affirmé même si des dysfonctionnements importants ont été mis en évidence, notamment dans les modalités d'attributions qui génèrent un taux de vacance anormal compte tenu de la localisation des logements dans des quartiers de Lyon très demandés.**

**La situation financière est satisfaisante malgré un niveau des loyers faible. La réhabilitation des résidences est financée en grande partie par des subventions de la Ville de Lyon.**

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Pascal Vincent et Joël Vieille  
Chargé de mission d'inspection : Jean Claude Roffet  
Précédent rapport Miilos : n°00-183 de juillet 2001  
Contrôle effectué du 23 mai 2011 au 25 avril 2012  
Diffusion du rapport définitif : Juin 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° 2011-074

## SA D'HLM POUR L'ACTION SOCIALE (SAHLMAS) – 69

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIETE .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance .....	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.2.3 Passation des marchés.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>5</b>
3.1 LES RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES .....	5
3.2 LES LOGEMENTS FAMILIAUX .....	5
3.3 OCCUPATION DU PARC .....	5
3.4 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.4.1 Connaissance de la demande.....	6
3.4.2 Gestion des attributions.....	6
3.5 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.6 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	7
3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	8
3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	8
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>8</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	8
4.3 MAINTENANCE DU PARC.....	9
4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	9
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>9</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	9
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	11
5.2.1 Analyse de l'exploitation .....	11
5.2.2 Analyse de la structure financière .....	13
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	14
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	14
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>14</b>
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	14
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION .....	14
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	15
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>16</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société anonyme d'habitations à loyer modéré pour l'action sociale, dénommée Sahlmas, en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le dernier contrôle, objet du rapport n° 2000-183 de juillet 2001 présenté au conseil d'administration du 24 septembre 2001, soulignait que ce petit organisme jouait un rôle social affirmé, notamment pour l'accueil des personnes âgées. Il devait encore accroître ses efforts de gestion pour se mettre en parfaite conformité avec la réglementation propre aux organismes d'HLM et entreprendre par ailleurs la renégociation de certains marchés trop anciens en matière d'exploitation.

Il devait affiner les clés de répartition de ses frais généraux et réviser les conventions de location globale de ses foyers pour atteindre le nécessaire équilibre d'exploitation de son activité principale par une revalorisation de la redevance. Bénéficiant d'une situation financière satisfaisante, la société avait désormais les moyens d'effectuer la réhabilitation de ses immeubles locatifs.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Créée par le Maire de Lyon Louis Pradel, qui en fut le premier président dans les années 1960 pour réaliser des résidences pour personnes âgées ne disposant que de faibles ressources, la société dispose de 20 résidences pour personnes âgées (dont quatre fermées) et 4 Ehpad<sup>1</sup> implantés dans tous les arrondissements de Lyon, confiées en gestion au centre communal d'action sociale (CCAS) de la Ville de Lyon à l'exception d'une des résidences gérée par une association. La moitié de ces résidences comportent des logements loués à des étudiants, comptant au total pour 5 % des logements.

La Sahlmas est également propriétaire de cinq immeubles de logements familiaux situés dans les très recherchés troisième et sixième arrondissements de Lyon et comptant au total 278 logements construits entre 1970 et 1982. Constitués principalement de petits logements, ils étaient au départ destinés à des femmes seules de plus de cinquante ans. Seul le dernier immeuble réalisé est conventionné. La société n'a pas été en mesure de fournir des informations sur le financement d'origine des autres immeubles.

La Sahlmas est donc l'outil de la Ville de Lyon pour la réalisation des résidences pour personnes âgées gérées par le CCAS et, à titre secondaire, bailleur de logements familiaux à caractère social. La Ville de Lyon participe fortement au financement des opérations conduites par la Sahlmas.

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

Les statuts de la société ont été actualisés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2009. Le capital social est composé de 1 000 actions de 39 € chacune. La Ville de Lyon en possède 53,6 %, le CCAS 43,6 % et l'association P.A.P.A.V.L. (Présence et action auprès des personnes âgées de la Ville de Lyon) 1,5 %. Chaque administrateur possède une action conformément aux statuts.

---

<sup>1</sup> Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le conseil d'administration se réunit trois à quatre fois par an. Il n'y a pas, faute de candidats, de représentants des locataires au CA. Pour les assemblées générales, le maire de Lyon a donné chaque année depuis 2008 pouvoir de le représenter à Sylvie Guillaume, députée européenne, adjointe au maire de Lyon chargée des affaires sociales et de la solidarité et vice-présidente du CCAS (le maire étant président de droit) dont elle est la représentante au CA. Une seule personne physique contrôle donc de fait 98 % des voix, ce qui affaiblit considérablement la gouvernance de la société. Ainsi, l'assemblée générale des actionnaires du 17 juin 2011 ne comptait que deux actionnaires participants : Sylvie Guillaume et le président de la Sahlmas.

Le président est Jean-Louis Augier, ancien conseiller municipal et administrateur de la société depuis 2001. Il a succédé en septembre 2004 à André Bourgogne. Fabien Rapatel, recruté en 2005 comme directeur salarié de la société, le président assurant la direction générale, a été nommé directeur général en mai 2009.

Une convention d'utilité sociale (Cus) est en cours d'élaboration au moment du contrôle<sup>2</sup>.

### 2.2.2 Organisation et management

La société comprend six salariés. Le directeur général est secondé par une directrice adjointe et une assistante. Quatre gardiens sont chargés chacun d'un immeuble. Au moment du contrôle, le gardien de l'immeuble rue Chaponnay n'avait pas été remplacé dans l'attente de décision sur le devenir de la partie « résidence » de l'immeuble.

L'activité du directeur général est centrée sur le programme de réhabilitation des résidences, tandis que son adjointe tient la comptabilité et gère les immeubles de logements familiaux. Elle est épaulée par l'assistante qui assure aussi l'accueil de la société.

#### Obs 1 : Le management interne est très peu affirmé.

Les relations internes ne sont pas formalisées. Il n'existe aucune des composantes habituelles minimales du management, même malgré la petite taille de la structure (objectifs individuels et collectifs, entretiens d'évaluation périodique, réunions de service...).

### 2.2.3 Passation des marchés

#### Obs 2 : Des irrégularités ont été constatées dans l'organisation et la passation des marchés au regard des principes fondamentaux de la commande publique. L'organisme doit, sans délai, veiller à mettre en conformité ses pratiques en matière de commande publique avec la réglementation applicable.

Les marchés des SAHLM sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005<sup>3</sup>, (article L. 433-1 du CCH) et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005<sup>4</sup>. La Sahlmas ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique issus de l'article 6 de l'ordonnance susmentionnée :

- Les règles internes :

La société n'a pu fournir de règles internes antérieures à décembre 2006 relatives aux passations des marchés.

Le procès verbal du CA du 14 décembre 2006 prévoyait un ensemble de règles internes de publicité et de mise en concurrence pour les marchés de fournitures et services et les marchés de travaux.

<sup>2</sup> Le retard dans l'élaboration de la Cus est dû à l'attente de la parution du décret du 4 janvier 2012 relatif aux Cus-foyers.

<sup>3</sup> Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics

<sup>4</sup> Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance du 6 juin 2005

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Obs 1 :** Le management interne est en effet très peu formalisé et correspond à la taille de la structure (deux personnels administratifs hors directeur) néanmoins un effort sera réalisé sur les entretiens annuels d'évaluation.

La Miilos prend note de l'engagement de la société qui reste toutefois à concrétiser.

**Obs 2 :** Accord sur la remarque, depuis lors les pratiques se sont normalisées, notamment en matière de prestations intellectuelles (AMO...). Par ailleurs la SAHLMAS cède son patrimoine de logements familiaux et n'aura plus d'ici peu de logements à entretenir.

La société n'a pas fourni de pièces justificatives de la « normalisation » de ses pratiques. Par ailleurs, même si la société ne possède plus à terme de logements familiaux, elle reste propriétaire des résidences pour personnes âgées et, à ce titre, doit respecter les principes fondamentaux de la commande publique.

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° 2009-15 du 7 mai 2009 relative aux procédures de recours applicables aux contrats de la commande publique.

Elles ont été assouplies lors du CA du 25 octobre 2007. Son compte rendu évoque l'examen et la validation d'un tableau qui ne figure pas dans le registre des comptes rendus. Un tableau sur lequel est indiqué « CA du 25 octobre 2007 » et faisant référence à un décret du 26 décembre 2007, donc postérieur, a été fourni lors du contrôle. Le tableau ne prescrit pas de publicité ni de mise en concurrence pour les marchés de fournitures et services inférieurs à 60 000 € HT. Il ne prescrit pas de publicité pour les marchés de fournitures et services inférieurs à 206 000 € HT et pour les marchés de travaux inférieurs à 1 000 000 € HT.

Ces modalités de passation des marchés dont le montant est inférieur aux seuils au-delà desquels une procédure formalisée est obligatoire (article 7 du décret du 30 décembre 2005) ne permettent pas de garantir le respect par la Sahlmas des principes fondamentaux de la commande publique (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures), qui nécessitent impérativement la mise en œuvre de mesures de publicité et de mise en concurrence appropriées aux caractéristiques du marché.

● Les pratiques relevées :

De façon récurrente, la société a passé ces dernières années des commandes sans mise en concurrence pour des prestations de service ou des travaux dont les montants se situaient en dessous des seuils des procédures formalisées. Les principaux cas constatés par la Miilos sont les suivants :

- audit d'accessibilité des RPA et Ehpad (45 000 € HT) en 2008 ; maîtrise d'œuvre de remise en état de 123 logements dispersés dans une quinzaine de résidences pour personnes âgées (81 000 € HT) en 2009 : ces commandes ont été passées au même bureau d'études ;
- conseil administratif et juridique : depuis 2009, la Sahlmas s'adresse au même cabinet au coup par coup (69 600 € TTC en 2010) ;
- diagnostic de présence de légionelle dans le patrimoine (60 000 € HT) en 2008 ;
- deux commandes d'assistance à maîtrise d'ouvrage (10 000 € HT et 110 500 € HT) en 2009 pour l'étude et la réalisation d'un Ephaad à une société du groupe associatif pressenti pour la gérer ;
- diagnostic de désamiantage avant travaux de réhabilitation de quatre résidences (22 000 € et 26 000 €) en 2010 ;
- travaux d'entretien courant du patrimoine (hors exploitation de chauffage et ascenseurs) ou de remise en état des logements à la relocation : aucun ne fait l'objet de mise en concurrence ; ainsi, en 2010, un plombier a facturé 88 000 € de travaux, un artisan de papiers peints/peinture 46 000 €.

La société doit impérativement et sans délai mettre ses règles internes et ses pratiques en conformité avec les dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée.



### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La Sahlmas est l'un des outils de la Ville de Lyon pour la réalisation de résidences pour personnes âgées gérées par le CCAS, également actionnaire de la société. L'insuffisance de management interne et le mode de fonctionnement du conseil d'administration ne permettent pas d'assurer une gouvernance équilibrée entre les différents actionnaires et les mandataires sociaux qu'illustrent les graves manquements relevés dans la passation des marchés de travaux et de services de la société.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 LES RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES

Les 16 résidences pour personnes âgées en service sont gérées par le CCAS ainsi que 3 des 4 Ehpad<sup>5</sup>. Le quatrième Ehpad est géré par la Pierre Angulaire (mouvement Habitat et Humanisme) depuis début 2011. Elles représentent 1 478 logements. Les conventions de gestion ont été signées entre 1965 et 2002. Des conventions tripartites spécifiques entre la Sahlmas, le gestionnaire et l'Etat ont été passées pour les dix résidences comportant au total 70 logements étudiants dispersés.

**Obs 4 : Les conventions de location de résidences au CCAS, défavorables à la Sahlmas, n'ont pas été mises à jour, contrairement à l'engagement pris dans le dernier rapport de contrôle de la Miilos. La société doit y procéder sans délai.**

Le dernier rapport de la Miilos soulignait en 2000 la nécessité d'actualiser les conventions passées avec le CCAS, tant pour tenir compte des évolutions de la réglementation que des insuffisances dans le calcul de la redevance au détriment de la Sahlmas. La rémunération de gestion est en effet calculée forfaitairement sur la base du prix de revient de l'opération, sans actualisation annuelle. Dans sa réponse au rapport de la Miilos, le président s'engageait à mettre à jour les conventions, ce qui n'a pas été fait. La Sahlmas doit y procéder sans délai.

### 3.2 LES LOGEMENTS FAMILIAUX

### 3.3 OCCUPATION DU PARC

Le taux de réponse à l'enquête triennale d'occupation du parc (OPS) pour les 278 logements familiaux en 2009 a été de 98 %.

Les trois quarts des logements sont occupés par des personnes seules et 10 % par des familles monoparentales. La population logée est âgée, 47 % des titulaires de bail ayant plus de 65 ans. Comme l'indique le tableau ci-dessous, la population logée est très modeste en termes de

<sup>5</sup> Ehpad : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 4 :** Accord sur la remarque, de nouvelles conventions ont été négociées et validées avec le CCAS fin 2012 et doivent être signées d'ici quelques semaines

La Miilos en prend note.

ressources : en ce qui concerne les ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds, la Sahlmas en loge 25 % de plus que la moyenne des bailleurs de l'agglomération lyonnaise. Le rôle social incontestable joué par la Sahlmas est amplifié par la localisation très recherchée des quartiers dans lesquels ses logements familiaux sont situés à Lyon (cf. § 2.1), à proximité immédiate de très nombreux services.

Enquête d'occupation du parc social (OPS) 2009	Ménages aux ressources < 20 %	Ménages aux ressources < 60 %	Ménages aux ressources > 100 %	Bénéficiaires d'aides au logement (APL)
Sahlmas	23,1 %	73,7 %	3,1 %	54,9 %
Tous organismes (agglomération de Lyon)	18,4 %	62,8 %	7,6 %	48,3 %

**Obs 5 : Le taux de vacance commerciale de 3,2 % fin 2010 est beaucoup trop élevé au regard de la forte tension du marché. Il provient du mauvais fonctionnement de la commission d'attribution.**

Le taux de vacance globale fin 2010 est de 3,6 % (1,9 % pour le département du Rhône selon l'enquête EPLS<sup>6</sup> 2010). Il est cependant en baisse par rapport à 2009 et 2008 (4,7 %). Le taux de vacance technique étant de 0,4 %, la vacance commerciale ressort à 3,2 %, ce qui est particulièrement élevé, compte tenu de la très forte tension du marché du logement dans le centre ville de Lyon. Qui plus est, la vacance commerciale à plus de trois mois est de 1,5 % du fait de la gestion non réglementaire et inefficace des attributions (cf. observation n° 5).

La très faible rotation de 5,4 % (8,6 % pour le département du Rhône selon l'enquête EPLS pour 2010) conforte l'analyse ci dessous.

### 3.4 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.4.1 Connaissance de la demande

Les demandeurs sont orientés vers la Sahlmas par le bouche à oreille et les services du CCAS de la Ville de Lyon. La société a reçu 200 demandes de logement en 2010. Fin juin 2011, le stock est de 270 demandes de logements. Les répartitions par type de logement de l'offre et de la demande sont très différentes puisque 84 % des demandeurs se positionnent sur des logements d'au moins la taille de T2 tandis que ces logements ne représentent que 29 % du parc de logements familiaux de la Sahlmas. Les 44 demandeurs qui se positionnent sur les 167 T1 ont un délai d'attente théorique moyen de trois ans, compte tenu de la faible rotation, ce qui reste toutefois inférieur à ce qui est constaté dans les organismes HLM de l'agglomération lyonnaise.

#### 3.4.2 Gestion des attributions

**Obs 6 : Le fonctionnement de la commission d'attribution est irrégulier et inefficace.**

La commission d'attribution des logements (Cal) ne se réunit qu'une fois par an, en février, ce qui n'est pas conforme à l'article R. 441-9 du CCH qui précise qu'elle doit se réunir tous les deux mois au minimum. Il n'y a pas de compte rendu signé. Des listes, par immeuble, de candidats « titulaires », correspondant aux logements vacants et de candidats « suppléants » sont établies à chaque Cal annuelle. Lorsque tous les candidats de ces listes ont été sollicités, les logements qui se libèrent en cours d'année restent vacants jusqu'à la Cal de l'année suivante. Cette gestion irrégulière et contre productive conduit la société à supporter une vacance deux fois plus importante que celle des organismes de logement social de l'agglomération (cf. § 3.3).

<sup>6</sup> EPLS : enquête sur le parc locatif social

## Réponses de l'organisme

---

## Nouvelles observations de la Miilos

---

**Obs 5 :** Accord sur la remarque en matière de données brutes néanmoins on peut malgré tout s'interroger sur la signification d'un écart de 1,3 % de vacance avec la moyenne départementale dans la mesure où le volume de logement concerné est de 274 unités ! L'écart représente 3 logements...

Le faible nombre de logements concernés ne justifie pas pour autant la vacance constatée qui est tout à fait anormale au regard de l'importance des besoins de logements sociaux non satisfaits dans le centre de Lyon.

**Obs 6 :** Accord sur les problèmes de rythme de la CAO. Compte tenu du faible nombre de logements disponibles à la relocation, il était difficile de mobiliser les membres de la commission

Au delà de la seule application de la règle de périodicité minimale de deux mois pour la réunion de la Cal (appelée à tort CAO par la société dans sa réponse), la société ne peut pas s'abriter sur de telles considérations pour retarder l'attribution de logements sociaux au regard de l'importance de la demande non satisfaite.

Les dossiers des 15 candidats ayant signé un bail en 2010 ont été examinés. Tous ces locataires ont des ressources nulles ou très faibles. Près de la moitié d'entre eux sortent de CHRS<sup>7</sup>.

### 3.5 LOYERS ET CHARGES

Pour les quatre immeubles non conventionnés (Ternois, Cuvier, Chaponnay et Louis Blanc 1), le taux de loyer moyen est au niveau très faible de 2,50 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée (3,01 €/m<sup>2</sup> pour le département du Rhône selon l'enquête EPLS pour 2010), soit 17 % de moins que la moyenne départementale. Dans le seul immeuble conventionné (Louis Blanc 2), la marge par rapport au taux plafond est de 8 %.

**Obs 7 : La société loue à des tiers des places de stationnement de son patrimoine à un coût inférieur de moitié au prix du marché.**

La société dispose de 146 places de stationnement souterrain sous les immeubles Louis Blanc 1 et Louis Blanc 2, au cœur du très attractif 6<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon. 43 d'entre-elles sont neutralisées du fait d'infiltrations d'eau. Sur les 91 places occupées, 38 sont louées à des locataires de l'office à 58 €/mois en 2011 et 53 à des tiers à 65 €/mois par mois. Or, une offre comparable est faite par la société « Lyon Parc auto » dans le même arrondissement au tarif de 132 €/mois, soit le double. La location par la Sahlmas à des tiers de places de stationnement à un tarif si bas est anormale et financièrement préjudiciable à la société.

En 2010, dix locataires étaient soumis au SLS, soit 3,8 % des ménages logés.

Concernant les charges, l'écart entre les provisions et les charges constatées est de 6 %. Il traduit cependant des situations différentes entre immeubles puisqu'il atteint 13,0 % pour l'immeuble Chaponnay et 11,8 % pour Louis Blanc 2.

Quatre immeubles de logements familiaux sur cinq sont raccordés au réseau municipal de chauffage urbain. Pour l'année 2010, le coût du chauffage urbain, incluant l'eau chaude sanitaire évaluée à 7 % par la Sahlmas, se monte au coût élevé moyen de 9,7 €/m<sup>2</sup> de surface chauffée, alors que le coût du chauffage (chaudière collective au gaz) du cinquième immeuble (Ternois) est de 6,6 €/m<sup>2</sup>.

### 3.6 TRAITEMENT DES IMPAYES

Fin 2010, le total des créances locatives (hors foyers) représente 7,5 % des loyers et charges appelés, soit un ratio très inférieur à la médiane des sociétés d'HLM (11,8 % en 2009<sup>8</sup>). Les créances impayées et les admissions en non valeur sur la période représentent 5 % du quittancement, ratio également inférieur à la médiane 2008 des sociétés d'HLM à 7,1 %<sup>9</sup>.

En k€	2007	2008	2009	2010
Clients non douteux (C/411)	82	84	616*	46
Clients douteux	50	37	26	27
<i>Dont locataires partis</i>	36	25	20	20
Créances passées en perte	3	11	11	0
Total des créances locataires (hors foyers)	917	959	948	969
<b>Créances en % du quittancement (hors foyers)</b>	<b>14,7 %</b>	<b>13,7 %</b>	<b>11 %</b>	<b>7,5 %</b>

\* dont 549 k€ sur foyers

Compte tenu du faible niveau des loyers pratiqués, le nombre (sept locataires) et le montant des impayés sont peu importants. Plus de la moitié des créances douteuses (15 k€) correspond aux deux dernières expulsions réalisées en 2005 et 2008. Ces dossiers n'ont pas fait l'objet d'un passage en perte, la société continuant à récupérer chaque année une partie de ses créances (750 € en 2010).

<sup>7</sup> CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale

<sup>8</sup> Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages – Ratios Bolero 2009 des sociétés d'HLM (France entière)

<sup>9</sup> Dossier individuel de situation (DIS) 2008 établi par la fédération des SA d'HLM

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 7 :** Accord sur le remarque, la SAHLMAS pensait bien faire en limitant le montant de ses places toutefois il s'agissait probablement d'une erreur. La question est de toute façon réglée compte tenu de la cession du patrimoine logement familial.

La Miilos en prend acte.

### 3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Chaque immeuble dispose d'un gardien ou d'un agent d'entretien (un gardien pour les deux immeubles Luis Blanc 1 et 2). Ceux-ci sont logés sur place. Le gardien de l'immeuble Chaponnay n'a pas été remplacé (cf. § 2.2.2).

La visite de patrimoine a montré un état général d'entretien et de maintenance courante correct des parties communes.

### 3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société joue un rôle social affirmé. Cependant, d'importants dysfonctionnements ont été constatés dans la gestion locative, notamment dans les attributions, conduisant à un taux de vacance anormalement élevé. L'activité annexe de location de places de stationnement à des tiers doit se faire avec une plus grande efficacité aux conditions financières du marché.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

La Sahlmas est propriétaire de logements familiaux et de résidences spécialisées pour personnes âgées incluant des logements étudiants.

Le patrimoine de logements familiaux est constitué de cinq immeubles comprenant 278 logements situés au centre-ville dans les troisième et sixième arrondissements de Lyon.

Nom du programme	Code postal	Nbre de logements	Nbre de places de parking en sous-sol	Année de mise en location	Type financement d'origine
TERNOIS	69003	55	0	1970	
CUVIER	69006	70	0	1974	Non conventionné
CHAPONNAY	69003	41	0	1976	
LOUIS BLANC 1	69006	58	33	1976	
LOUIS BLANC 2	69006	54	70	1982	PLA

La typologie des logements familiaux est très particulière, puisque 61 % d'entre eux sont des T1 et 24 % des T3.

Les 16 RPA en fonctionnement et les 4 Epad sont situés dans les différents arrondissements de Lyon. A une exception près (Epad Smith), leur mise en service s'est étalée entre 1965 et 1978. Ces résidences comprennent entre 42 et 77 logements (étudiants compris) avec une moyenne de 67 logements.

### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La société a défini un plan stratégique de patrimoine (PSP) validé en CA en mai 2010. Celui-ci ne portait que sur le patrimoine de logements familiaux. A l'été 2011, le PSP n'avait pas fait l'objet d'un commencement d'exécution, mais le CA du 28 octobre 2012 a défini une nouvelle stratégie.

**Obs 8 : La nouvelle stratégie patrimoniale définie par le CA en octobre 2011 doit être complétée, tant pour les logements familiaux que pour les résidences pour personnes âgées.**

La stratégie définie consiste à se désengager de la gestion des logements familiaux classiques et conforter l'offre de logements pour étudiants pour lesquels Lyon accuse un déficit important. Pour cela, les résidences Louis Blanc 1 et 2 et la résidence Cuvier seront cédées à d'autres bailleurs sociaux. La résidence Ternois sera démolie et fera place à un CHRS ou une résidence pour étudiants. Mais l'avenir de la résidence Chaponnay (40 logements familiaux) n'est pas

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 8 :** Accord sur la remarque, le PSP a été modifié et complété dans le cadre de l'adoption de la CUS.

La Miilos en prend acte. Sur la base du document concerné qui lui a été envoyé par la société, l'observation est levée.

arrêté dans le PSP. Sa destination dépend de celui de la résidence Boileau attenante (75 logements) dont le CCAS a abandonné la gestion en 2011. L'avenir de ces résidences doit être précisé rapidement, la conservation en gestion par la Sahlmas d'un seul groupe de logements familiaux n'étant pas souhaitable.

Par ailleurs, la société ne dispose pas de PSP pour ses résidences pour personnes âgées bien qu'elle soit une société anonyme ne rendant compte de sa gestion qu'à son CA. Une stratégie d'ensemble permettrait de mettre en particulier en cohérence l'avenir des logements familiaux, la transformation de logements familiaux et de résidences pour personnes âgées en logements étudiants et la poursuite nécessaire du programme engagé de réhabilitations ou transformation en Ehpad des résidences pour personnes âgées.

#### 4.3 MAINTENANCE DU PARC

##### **Obs 9 : L'effort de maintenance du patrimoine de logements familiaux consenti au cours des dernières années est fortement déséquilibré.**

Des travaux de rénovation des halls et des ascenseurs ont été réalisés entre 2005 et 2008 dans les immeubles Louis Blanc 1 et Louis Blanc 2 (40 % du patrimoine et un coût au logement de 10 k€). En revanche, très peu de travaux ont été effectués pour la maintenance ou l'amélioration des autres immeubles (hors logements eux-mêmes). Une telle concentration de l'effort financier dans les immeubles Louis Blanc 1 et Louis Blanc 2 est d'autant plus excessive que ce sont les plus récents et que, comme l'a montré la visite exhaustive du patrimoine de logements familiaux, les besoins de mise à niveau sont importants dans les autres immeubles, lesquels n'ont jamais fait l'objet de réhabilitation ou d'amélioration. Il est aussi relevé que quatre immeubles de logements familiaux sur cinq n'ont pas été conventionnés, ce qui aurait pu être fait à l'occasion de réhabilitations. L'essentiel de l'effort de maintenance porte sur des interventions dans les logements lors des relocations (cf. § 5.2.1.3).

Dans les résidences pour personnes âgées, un plan de réhabilitation a été lancé en 2010 (quatre résidences) ; une seconde tranche de quatre résidences est programmée pour 2012 mais il n'y a pas de planification pour la rénovation des autres résidences.

Les contrats d'exploitation des ascenseurs et des chaufferies ont été passés régulièrement et n'appellent pas de remarques particulières. Les diagnostics techniques amiante (DTA) ont été réalisés en 2007.

#### 4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

En l'absence de développement, l'activité patrimoniale de la Sahlmas consiste à maintenir et adapter le patrimoine existant. Pourtant, La société ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine pour son activité principale (résidences pour personnes âgées). Le plan stratégique de ses immeubles de logements familiaux doit être complété. Pour ces derniers, l'effort de maintenance consenti au cours des dernières années est fortement déséquilibré.

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

#### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'organisation de la fonction comptable n'a pas été modifiée depuis le dernier contrôle. Une mission d'assistance est confiée au cabinet d'expertise comptable « Fiduciaire Lyonnaise » depuis 1998. La prestation initiale a été complétée en 2006 par une mission sociale portant sur la gestion des salaires et des charges sociales.

La répartition des travaux entre le cabinet et la société fait l'objet d'un tableau annexé à la lettre de mission. La Sahlmas enregistre les opérations courantes et le cabinet assure les contrôles de régularité et de cohérence, l'établissement des comptes annuels et les déclarations fiscales et

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

---

**Obs 9 :** Accord sur la remarque, mais petit correctif, les travaux ont été décidés et validés en CA le 20 janvier 2003 et les travaux de la première tranche réalisés à l'été 2004. Vu.

sociales. Au sein de la société, les enregistrements comptables sont réalisés par la directrice adjointe sur le logiciel SAGE 100. Elle est également en charge de la gestion de la trésorerie.

Le commissariat aux comptes (CAC) est effectué depuis 1995 par le cabinet Borel et associés (Villeurbanne). Pour les quatre derniers exercices étudiés, il n'a été formulé aucune réserve.

Le mandat du commissaire aux comptes et la mission réalisée par le cabinet comptable sont reconduits sans mise en concurrence, en méconnaissance des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 (cf. observation n° 2).

L'analyse des différents documents comptables témoigne d'une gestion comptable sérieuse. Les vérifications effectuées appellent les remarques suivantes :

- la société comptabilise au compte 7046 « résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales » les redevances facturées au gestionnaire des foyers (2 544 k€) ainsi que les montants des taxes foncières (466 k€) et assurances (19 k€) payés par la Sahlmas, remboursés par le gestionnaire dans le cadre des conventions de location, mais non compris dans le montant de la redevance.

Ces remboursements ne pouvant pas être assimilés à des charges locatives récupérables, il serait plus pertinent de les comptabiliser au compte 7085 « frais accessoires facturés ». Il convient de noter que pour la déclaration de base à la CGLLS (cf. infra paragraphe 6), la société ne déclare que le montant réel des redevances et ne prend pas en compte ces deux éléments ;

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, comptabilisée dans le compte idoine (c/63513), n'apparaît pas cependant dans les charges récupérables (minimisant l'écart des charges récupérées par rapport aux charges récupérables), alors qu'elle fait bien l'objet d'une récupération auprès des locataires (26 k€) ;

- il convient de relever qu'en 2007, deux études portant sur le diagnostic des foyers ont été comptabilisées en charges d'exploitation « honoraires divers » pour 468 k€. Au regard de l'objet de ces études et de leurs montants, leur comptabilisation en immobilisations incorporelles au titre des « frais de recherche et de développement » aurait paru plus justifié (possibilité d'amortissement sur cinq ans). Cette comptabilisation explique le montant très élevé du coût de gestion en 2007 dans le tableau ci-après retraçant l'évolution de l'autofinancement qu'il minimise ainsi sur cet exercice ;

- pour la tenue des états des dettes financières, en cas de sortie de composants, il est nécessaire de tenir compte dans les remboursements au cours de l'exercice des emprunts transférés de la ligne « financements définitifs » à la ligne « composants locatifs sortis à l'actif ». Ce montant ne doit pas être pris en compte pour le calcul de l'autofinancement net, de la même manière que celui des remboursements anticipés (sur démolitions, ventes ou renégociation de la dette) ;

- la tenue des fiches de situation financières et comptables n'est pas correcte pour les opérations en cours. Il n'est pas tenu compte des dépenses prévisionnelles et des plans de financement arrêtés par le CA, mais seulement du montant des travaux et des dépenses engagés. La société a procédé aux corrections signalées lors du contrôle. Le calcul du fonds de roulement à terminaison au paragraphe 5.2.2 tient compte de ces modifications.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

### 5.2.1 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net (en k€)	2007	2008	2009	2010
Loyers	3 754	3 809	3 795	3 245*
<i>Dont loyers des foyers</i>	<i>3 076</i>	<i>3 117</i>	<i>3 078</i>	<i>2 518*</i>
Coût de gestion hors entretien	- 890	- 528	- 475	- 531
Maintenance (entretien courant et gros entretien)	- 148	- 191	- 224	- 270
TFPB	- 574	- 584	- 619	- 622
Flux financier	124	69	19	6
Flux exceptionnel	26	- 1	- 88	12
Autres produits d'exploitation	142	128	173	641*
Pertes créances irrécouvrables	- 3	- 11	- 11	0
Impôt sur les sociétés	- 65	- 47	- 54	- 51
Intérêts opérations locatives	- 639	- 634	- 621	- 369
Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 295	- 1 332	- 1 399	- 1 642
<b>Autofinancement net</b>	<b>433</b>	<b>678</b>	<b>496</b>	<b>417</b>
En % du chiffre d'affaires	11,2 %	17,2 %	12,5 %	10,7 %
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>374</b>	<b>601</b>	<b>404</b>	<b>232</b>

\*loyers des foyers retraités en 2010

La rentabilité de la société est satisfaisante sur l'ensemble de la période étudiée, avec un autofinancement net<sup>10</sup> dégagé sur les quatre derniers exercices représentant près de 13 % de son chiffre d'affaires, niveau légèrement supérieur à la médiane des sociétés d'HLM (12 % en 2009). Il est à noter que le quart de l'autofinancement net en 2010 est généré par une activité annexe (location d'emplacements pour des antennes relais de téléphonie mobile). Net de cette activité annexe, l'autofinancement locatif s'établit seulement à 8,5 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires – stable sur la période en l'absence de développement patrimonial - est constitué à 77 % par le montant des redevances des foyers (et des facturations TFPB<sup>11</sup> et assurances), illustrant le caractère atypique de cet organisme d'HLM. Il convient donc de relativiser les comparaisons avec les ratios habituellement utilisés dans l'analyse financière des sociétés d'HLM dont les principales charges (en euros par logement)<sup>12</sup> sont retracées dans le tableau ci-après et comparées avec celles de la Sahlmas.

Valeurs en € par logement	Médiane sociétés d'HLM 2009	Sahlmas 2010
Loyers des logements (en « unité lit » pour la Sahlmas)	3 998	2 022
Annuités	2 107	1 107
Coût de gestion	1 064	296
Maintenance	556	151
TFPB	409	346

#### 5.2.1.1 Charges financières

Exercices	2007	2008	2009	2010
Annuité en milliers d'euros	1 934	1 966	2 020	2 011
Annuité en % des loyers appelés	51,5	51,6	53,2	61,3*

\*loyers des foyers retraités en 2010

Bien que la Sahlmas se positionne dans le 1<sup>er</sup> décile des sociétés d'HLM avec une annuité au

<sup>10</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés)

<sup>11</sup> Taxes foncières sur les propriétés bâties

<sup>12</sup> Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages – Ratios Bolero 2009 sociétés d'HLM France entière

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

logement de 1 107 €, la charge financière rapportée aux loyers est importante compte tenu du faible montant des loyers et des redevances. La diminution des intérêts de la dette en 2010 résulte de la diminution de la charge d'intérêt sur la dette CDC (90 % de l'encours), liée principalement à la baisse du taux du livret A.

#### 5.2.1.2 *Taxes foncières sur les propriétés bâties*

Le poids des taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) est également important, les taxes pour les 278 logements assujettis s'élevant à 104 k€ (372 € par logement), soit 16,4 % des loyers appelés pour ces logements. La société supporte par ailleurs en 2010 les TFPB sur les foyers « neutralisés », soit 50 k€. Elle peut demander pour les foyers Magnin et Bugeaud, dont les locations ont été dénoncées par le CCAS avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010, l'exonération de TFPB.

#### 5.2.1.3 *Charges de gestion et de maintenance*

Les charges de gestion ne peuvent pas être comparées aux ratios habituellement utilisés, compte tenu de la prédominance des foyers impliquant des charges moindres, la gestion locative étant assurée par le gestionnaire des foyers. Il peut être relevé cependant que les charges de personnel non récupérables représentent 45 % du coût de gestion, soit une proportion inférieure à celle observée dans les sociétés d'HLM (61 % du coût de gestion), ce est qui cohérent avec le constat précédent.

Les honoraires (81 k€) constituent le poste principal (43 %) des frais généraux s'élevant à 188 k€. Ils comprennent les honoraires comptables (cabinet et CAC) pour 34 k€ et divers honoraires techniques (établissement des diagnostics de performance énergétique, diagnostic légionelle, établissement de cahiers des charges pour consultation thermique, etc...) pour 43 k€.

Les charges de maintenance (entretien courant non récupérable et gros entretien) concernent principalement les logements (208 k€ sur un total de 270 k€). Elles représentent 748 € par logement, et progressent sensiblement sur les deux derniers exercices de 80 k€. Les interventions au titre du gros entretien concernent principalement la réfection complète des logements lors du départ des locataires avec le remplacement d'équipements (sanitaires, cuisines, volets roulants...).

#### 5.2.1.4 *Produits de l'activité locative et gestion des risques locatifs*

Le montant moyen des loyers des logements se situe à un niveau peu élevé tant pour les logements familiaux (cf. analyse des loyers paragraphe 3.3) que pour les redevances des foyers avec un montant moyen annuel par « unité lit » de 1 657 €. Il est à noter que les loyers divers, comprenant la location pour 25 k€ de locaux à la Ville de Lyon (crèches) mais surtout les loyers des parkings pour 57 k€ (cf. observation paragraphe 3.5), sont d'un apport significatif puisqu'ils représentent 13 % des loyers des logements, ce qui est important pour un organisme d'HLM.

Les pertes liées à la vacance évoquée au paragraphe 3.3 sont stables sur la période. En 2010, elles s'élèvent à 22 k€ (15 k€ pour les loyers et 7 k€ pour les charges locatives), soit 2,3 % des loyers et charges appelés. Le coût direct des impayés, constitué par les admissions en non-valeur est faible (22 k€ pour les trois derniers exercices), soit moins de 0,8 % des loyers et charges appelés sur les logements familiaux sur cette période.

#### 5.2.1.5 *Produits des activités annexes et produits financiers*

Les autres produits sont importants puisqu'ils s'élèvent à 641 k€ en 2010, mais intègrent, après retraitement, les frais refacturés pour 486 k€ (TFPB et assurances des résidences pour personnes âgées). Les produits des activités annexes comprennent principalement, pour 151 k€, les locations d'emplacements pour 15 antennes relais de téléphonie. Cette activité étant soumise à l'impôt sur les sociétés (51 k€), son résultat net s'élève à 100 k€, soit près du quart de l'autofinancement net dégagé en 2010 par la Sahlmas.

La diminution des produits financiers en 2010 résulte principalement de la diminution du niveau de la trésorerie, liée au préfinancement des opérations par la société.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels (en k€)	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	16 408	17 151	17 645	17 145
<i>Dont subventions d'investissement</i>	<i>8 819</i>	<i>8 598</i>	<i>8 377</i>	<i>8 156</i>
Provisions pour risques et charge (PGE)s	150	150	227	398
Amorts. et provisions (actifs immobilisés)	19 325	20 534	21 852	23 375
Dettes financières	17 641	16 177	15 538	14 169
Actif immobilisé brut	- 50 128	- 51 418	- 52 023	- 54 267
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>3 396</b>	<b>2 594</b>	<b>3 238</b>	<b>821</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations</b>				<b>3 499</b>
Autres actifs d'exploitation	395	419	797	191
Provisions d'actif circulant	- 50	- 36	- 26	- 27
Créances diverses	96	4	12	31
Dettes d'exploitation	- 311	- 328	- 279	- 366
Dettes diverses	- 359	- 235	- 458	- 856
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>- 228</b>	<b>- 176</b>	<b>- 46</b>	<b>- 1 028</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 624</b>	<b>2 770</b>	<b>3 192</b>	<b>1 849</b>

L'évolution du montant des immobilisations reflète la faible activité de la société jusqu'en 2010, les investissements locatifs nets (réhabilitation et renouvellement de composants) ne progressant que de 4 M€ sur les trois derniers exercices dont 2,2 M€ en 2010 (début de la rénovation de quatre résidences).

### 5.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global (FRNG)

Fin 2010, le FRNG ne s'élève qu'à 1,4 mois de dépenses moyennes, soit un niveau nettement inférieur à la médiane des SA d'HLM (3,7 mois) mais il n'est pas significatif puisqu'en fin d'exercice la société n'a pas pu comptabiliser les subventions de la Ville de Lyon, votées seulement début 2011 pour des travaux engagés sur les foyers dès 2010.

A terminaison des opérations<sup>13</sup>, compte tenu de l'important décalage entre les dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (7,4 M€) et les financements à mobiliser (10 M€), il s'élève à 3,5 M€, soit l'équivalent de 6 mois de dépenses, témoignant d'une situation financière satisfaisante.

Les ressources internes<sup>14</sup> sont importantes (17,5 M€ dont 8,1 M€ de subventions nettes), puisqu'elles correspondent à 55 % des capitaux permanents (29,3 % pour la médiane des sociétés d'HLM). Ceci résulte de la part importante des subventions d'investissement attribuées lors de la construction des résidences. Elles représentent près de 25 % du financement total du patrimoine de la Sahlmas. Corollaire de ce niveau élevé, la part des fonds propres affectés est faible (5 % du montant des investissements). Pour le financement (9 M€) du programme de réhabilitation en cours (résidences Charcot, Cuvier, Danton et Pradel), les fonds propres investis s'élèveront à 849 k€, soit 9 % du montant total des dépenses. Les subventions de la Ville de Lyon et du CCAS représentent par ailleurs 35 % du montant des travaux.

Compte tenu de l'absence jusqu'à présent de développement et de la maturité de la dette, celle-ci est en forte diminution tant en valeur absolue (- 3,5 M€ du capital restant dû sur la période) qu'en valeur relative (44 % des ressources permanentes fin 2010 pour 51 % fin 2007).

<sup>13</sup> Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : 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 d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

<sup>14</sup> Les ressources internes comprennent le capital, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions nettes, les provisions réglementées (amortissements dérogatoires) et les provisions pour risques et charges

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### 5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement (BFR)*

Pour une interprétation exacte de l'évolution du BFR en 2010, il convient de tenir compte du fait que, fin 2009, les comptes clients débiteurs présentaient un solde de 616 k€ lié au retard de règlement par le CCAS de Lyon (549 k€). Hors cet élément exceptionnel, on constate par ailleurs une diminution de créances sur les locataires (cf. paragraphe 3.6) et une forte augmentation des dettes sur les fournisseurs d'immobilisations, liée aux travaux de rénovation engagés en 2010.

#### 5.2.2.3 *Trésorerie*

La dégradation du FRNG en 2010 se traduit par une forte baisse de la trésorerie. Elle demeure toutefois à un niveau correct à 1,8 M€ en fin d'exercice, soit l'équivalent de 3,2 mois de dépenses (correspond à la médiane des sociétés d'HLM). Elle est placée pour partie en SICAV (principalement auprès de DEXIA et Le Crédit Lyonnais) et sur un livret A (La Poste).

### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

#### **Obs 10 : La société ne dispose pas d'analyse financière prévisionnelle.**

Bien que l'activité de la Sahlmas ne soit pas comparable à celle des sociétés d'HLM centrée sur la gestion de logements familiaux, il est regrettable qu'aucune analyse financière prospective ne soit établie, alors que la société s'engage dans un programme de rénovation de l'ensemble de ses résidences. Au regard des perspectives de cession d'une partie de son patrimoine, constitué de logements familiaux, il est nécessaire d'établir cette étude afin d'en mesurer les conséquences sur la solidité de sa structure financière.

### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Même si les activités de la Sahlmas sont atypiques par rapport à l'ensemble des sociétés d'HLM, sa rentabilité dont un quart provient d'une activité annexe est satisfaisante au regard des standards de l'activité des bailleurs sociaux. Sa structure financière se caractérise par l'importance des subventions accordées par la Ville de Lyon, son actionnaire majoritaire. La société doit, notamment pour prendre en compte les incidences de son programme de rénovation des ses foyers et de ses logements familiaux, établir une analyse financière prévisionnelle.

## 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Dans le cadre du contrôle de la société, il a été procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4, L. 452-5 et L. 452-6 et R. 452-25-2 du CCH.

### 6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification a porté sur les trois cotisations versées au titre des années 2008 à 2011 pour la cotisation de base et la cotisation additionnelle, 2011 pour le prélèvement sur le potentiel financier

### 6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Il convient de souligner que les cotisations à la CGLLS doivent être enregistrées au compte 6281 « concours divers » et non pas au compte 6358 « contribution sur les logements à usage locatif ».

La société a procédé aux déclarations des cotisations de base et additionnelle et s'est acquittée des règlements correspondants. Pour la cotisation additionnelle de 2010, une erreur de calcul (non prise en compte de la variation des intérêts compensateurs) a conduit à un excédent de versement de 2 562 €.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 10** : Accord sur la remarque, un outil a été élaboré en Juillet 2012.

La Miilos en prend acte, sans avoir toutefois les éléments pour juger de la pertinence de cet outil.

Pour le prélèvement sur le potentiel financier connu, l'examen de la déclaration n'appelle pas d'observation. Le montant définitif arrêté par la CGLLS est de 70 k€.

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

La société peut se rapprocher de la CGLLS pour obtenir le remboursement de l'excédent de versement pour la cotisation additionnelle 2010.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 7. CONCLUSION

La Sahlmas est une petite société d'HLM dont l'activité principale est la réalisation de résidences pour personnes âgées dans la ville de Lyon, son actionnaire principal. Ces résidences sont gérées par le CCAS de Lyon. La société dispose par ailleurs d'un parc réduit constitué majoritairement de petits logements destinés initialement à des personnes âgées vivant seules. Cette structure présente de nombreuses défaillances tant dans son mode de gouvernance que dans son management. Des manquements importants dans la passation de ses marchés ont été relevés lors du contrôle.

Son patrimoine, qui comprend 24 résidences pour personnes âgées et Ephaad dont 4 sont actuellement fermées, fait l'objet depuis 2010 d'un objectif non planifié de réhabilitation qui concernera à terme la moitié d'entre elles. Le changement de destination des foyers fermés est envisagé (logements étudiants et Ephaad). La stratégie de désengagement de la société pour ses logements familiaux n'est pas encore tout à fait définie en relation avec la Ville de Lyon.

La société joue un rôle social affirmé même si des dysfonctionnements importants ont été mis en évidence, notamment dans les modalités d'attributions qui génèrent un taux de vacance anormal compte tenu de la localisation des logements dans des quartiers de Lyon très demandés.

La situation financière est satisfaisante malgré un niveau des loyers faible. La réhabilitation des résidences est financée en grande partie par des subventions de la Ville de Lyon.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



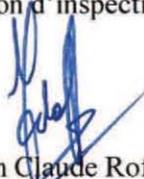
Pascal Vincent



Joël Vieille

Le délégué territorial,

chargé de mission d'inspection de la Miilos



Jean Claude Roffet

**Réponses de l'organisme**

Réponses apportées par M. Fabien Rapatel,  
Directeur Général de la SA d'HLM pour  
l'action sociale (SAHLMAS) par courrier du  
13 février 2013.

**Nouvelles observations de la Miilos**

Lyon, le 27 février 2013

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Pascal Vincent



Joël Vieille

Le délégué territorial,

chargé de mission d'inspection de la Miilos



Jean Claude Roffet

