

Rapport définitif n° 2012-106 Septembre 2013

Société anonyme d'HLM Aiguillon Construction

Rennes (35)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-106 SA D'HLM AIGUILLON CONSTRUCTION – 35

Président : M. Denis Bimbenet
 Directeur général : M. Jacques Wolfrom
 Adresse : 171 rue de Vern
 35201 Rennes cedex 2

Nombre de logements familiaux gérés : 11492

Nombre de logements familiaux en propriété : 11492

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 786

Indicateur [*]	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5.0	1.17	1.64
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	52	46.7	55.1
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.62	1.4	0.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	2.85
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.46		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.9	3.93	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16.9	12.1	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.9	12.17	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme La SA, propriétaire de plus de 11 000 logements, se développe activement, en location et en accession, sur la Bretagne et la Loire-Atlantique. Elle fait partie du groupe Arcade.

Points forts

- Organisation adaptée à son activité
- Capacité d'adaptation et réactivité des services
- Situation financière saine
- Maîtrise d'ouvrage performante aussi bien sur les produits locatifs qu'en matière d'accession sociale

Points faibles

- Niveau de loyer élevé, limitant l'accessibilité sociale d'une partie du parc
- Besoin de remise à niveau du patrimoine ancien

Anomalies ou irrégularités particulières

- Processus d'attribution ne respectant pas formellement la réglementation
- Facturations lors des EDLS de prestations non conformes au décret relatif aux réparations locatives
- Conditions d'attribution des PLUS majorés non conformes à la réglementation

Conclusion En se réorganisant, le groupe Arcade, actionnaire de référence de la SA d'HLM Aiguillon Construction, a répondu aux problèmes de gouvernance signalés par la Miilos lors du précédent contrôle.

La SA d'HLM Aiguillon Construction, qui intervient en territoire majoritairement tendu, affiche un développement tout à fait remarquable, tant sur l'offre locative que sur l'accession sociale à la propriété.

S'adossant sur une exploitation saine, la société dispose des moyens financiers pour mener sa politique de construction.

La politique d'accession répond pleinement à son objet social. L'attention de la société est attirée sur les loyers élevés constatés dans le patrimoine locatif qui doivent l'inciter à poursuivre sa politique de modération.

Enfin, compte tenu de la typologie particulière du parc, pour partie vieillissant, la politique d'entretien et de réhabilitation du patrimoine mériterait d'être ré-interrogée.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Maxime Tarquini – Hervé Caroff et François Bouvier
Chargé de mission d'inspection : Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-056 de mars 2007
Contrôle effectué du 10/09/2012 au 05/02/2013
Diffusion du rapport définitif : Septembre 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° 2012-106 SA D'HLM AIGUILLON CONSTRUCTION – 35

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	5
3.1 OCCUPATION DU PARC.....	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 POLITIQUE DES LOYERS.....	8
3.4 CHARGES LOCATIVES.....	9
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.6 VACANCE.....	10
3.7 ROTATION.....	11
3.8 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.9 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 MAINTENANCE DU PARC	14
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.6 DEMOLITIONS	17
4.7 ACTIVITE ACCESSION	18
4.8 CONCLUSION	19
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	19
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	19
5.2 ANALYSE FINANCIERE	20
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	22
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	22
7. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle par la Miilos date de 2006. Le rapport 2006-056 relevait le dynamisme de la société en matière de construction, sa bonne situation financière, l'effort de maintenance important se traduisant dans la qualité de l'entretien des immeubles, la maîtrise des impayés, l'efficacité et la qualité du service rendu aux locataires.

En dehors de la nécessité d'actualiser l'étude prévisionnelle et le rôle limité des CAL, les autres problèmes concernaient l'organisation de groupe avec des risques de conflits d'intérêt, du fait des multiples mandats exercés par les administrateurs et les dirigeants, l'absence de convention avec les GIE du groupe et l'absence de contrôle des facturations émises.

Deux autres contrôles ont été menés simultanément ; celui de la filiale coopérative HLM, la société Aiguillon Résidences, basée à Rennes, et celui des Ajoncs, ESH basée dans le Morbihan et dont l'activité a été relancée en 2005 avec l'entrée au capital d'Aiguillon Construction. Ces contrôles sont complémentaires.

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

Après d'importantes difficultés financières liées à son activité accession et une mise sous administration provisoire, la SA d'HLM Aiguillon Construction a intégré le groupe Arcade en 1987. Elle est devenue depuis un acteur important du logement social d'Ille-et-Vilaine et de Bretagne. Elle a également investi depuis quelques années le territoire de Loire-Atlantique.

En 2002, pour garantir la diversification de son offre de logements, Aiguillon Construction a repris une société coopérative du groupe Arcade basée en région Centre. Transférée sur Rennes le 1^{er} janvier 2003, la SCP, filiale à 95 % de la SA d'HLM, a pris depuis l'appellation Aiguillon Résidences.

Plus récemment en 2005, la SA d'HLM Aiguillon Construction a été sollicitée par la SACICAP du Morbihan pour relancer l'activité de sa filiale HLM, la société les Ajoncs. La société Aiguillon Construction est ainsi entrée au capital de cette société ; elle est membre du pacte d'actionnaires avec une participation à hauteur de 32 % du capital.

En décembre 2011, Aiguillon Construction était propriétaire de 11 492 logements locatifs familiaux et de plusieurs foyers représentant 786 équivalents-logements. Trois quarts des logements familiaux sont localisés en Ille-et-Vilaine et plus particulièrement sur le territoire de Rennes Métropole qui regroupe 70 % du parc. La société est aussi présente dans le Finistère (16 % de son parc), en Loire-Atlantique (3 %) et de façon plus récente sur le Morbihan (4 % du parc) avec la reprise du parc locatif des Ajoncs (cf. rapport n° 2012-107). Par ailleurs, la société est ponctuellement présente dans les Côtes d'Armor, la Sarthe et le Maine-et-Loire.

Aiguillon se caractérise par une très forte activité de construction. De 2007 à 2011, ce sont 2 765 logements qui ont été livrés. Quelques cessions ont été enregistrées sur la période ainsi que la démolition de 21 logements. Le parc est ainsi passé de 9 838 logements fin 2007 à 12 278 fin 2011 foyers compris. En 2010, la production a atteint un pic avec 721 logements livrés dans l'année.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Une autre caractéristique de la société est le développement de façon constante d'une activité d'accession, menée soit en direct (PSLA et lotissements), soit par le biais de SCCV avec la participation de sa filiale Aiguillon Résidences et de la société Les Ajoncs. Sur la même période, ces structures ont produit 817 logements en accession à la propriété.

Enfin, la société intervient en tant que prestataire pour le compte d'Aiguillon Résidences, dépourvue de tout personnel, ainsi que plus ponctuellement, pour la société Les Ajoncs. Les prestations couvrent aussi bien la gestion administrative que la promotion immobilière. Depuis le début de l'année 2012, la société a repris en direct la gestion des SCCV accession qui auparavant étaient sous gestion Aiguillon Résidences.

2.1 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.1.1 Groupe Arcade

Le fonctionnement du groupe Arcade, critiqué lors du précédent contrôle de 2006, a récemment été revu et une nouvelle organisation est en place depuis le 1^{er} janvier 2012.

Jusqu'au 31 décembre 2011, le fonctionnement de toutes les entités du Groupe Arcade reposait de façon plus ou moins marquée sur les moyens du GIE Arcades Services pour les missions juridiques, administratives et comptables et sur le GIE Arcade Promotion pour l'activité de construction. Plusieurs sociétés de droit privé, non HLM et non pouvoirs adjudicateurs, étaient membres de ces deux GIE.

Pour lever le risque juridique lié à la présence au sein des GIE de sociétés de droit privé, le groupe a décidé de séparer ses métiers de services publics de ses activités concurrentielles. Toutes les entités qui ne sont pas des pouvoirs adjudicateurs ont été sorties des GIE existants et ont intégré un nouveau GIE dénommé Arcade Développement dédié aux seules activités concurrentielles du groupe

Les deux GIE qui préexistaient ont été regroupés en un seul, le GIE Arcade Services, qui n'intervient dorénavant que pour des organismes HLM, pouvoirs adjudicateurs.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le GIE Arcade Services n'a pour membres que les sept ESH¹ du groupe et l'association ALFI ; il est le seul à intervenir pour le compte des sociétés HLM du Groupe. Pour des questions d'assujettissement à la TVA², les sociétés coopératives du groupe ne sont pas membres du GIE mais bénéficient des prestations en tant que tiers.

2.1.2 Gouvernance

Le capital de la société, composé de 246 774 actions de 20 € est détenu à 51,63 % par la société HLM Coopérer Pour Habiter (CPH), qui est la société mère du groupe Arcade pôle HLM. Le groupe est présent également à travers le collège IV avec 24,78 % du capital (cf. annexe n° 1.5).

La société est présidée depuis octobre 2011 par M. Denis Bimbenet qui en était auparavant le directeur général. Il succède à M. Marc Simon, qui présidait l'ESH depuis 2000.

Le conseil se compose de 17 administrateurs, dont huit issus du Groupe Arcade. Trois censeurs ont également été désignés au sein du conseil.

La direction générale a été confiée à M. Jacques Wolfrom, recruté en septembre 2011 en qualité de directeur général délégué pour succéder à M. Bimbenet. M. Wolfrom occupait précédemment ces mêmes fonctions au sein d'une autre ESH du groupe, la société France Loire basée à Orléans et présidée par M. Bimbenet. Aiguillon Construction détient 33,85 % du capital de France Loire.

¹ CPH : Coopérer Pour Habiter, Antin Résidences, La Vincennesoise, SFHE Société Française des Habitations Economiques, Aiguillon Construction, France Loire et Mesolia Habitat.

² Pour ne pas être soumis à la TVA, le groupement ne peut avoir comme membres que des sociétés redevables de la TVA sur moins de 20 % de leur chiffre d'affaires. Afin de pouvoir rester dans le cadre de l'exonération prévue à l'article 261 B du code général des impôts, le GIE ne peut compter parmi ses membres que des sociétés dont le prorata d'assujettissement à la TVA est inférieur à 20 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Contrairement à la situation de son prédécesseur³, M. Wolfrom est rémunéré directement par la société Aiguillon Construction. Les conditions de son mandat ont été fixées par le conseil d'administration et les modalités financières pour perte de mandat et départ à la retraite ont fait l'objet de conventions réglementées validées en conseil et annexées au rapport de gestion présenté en assemblée générale.

En application de l'article L. 225-38 du code de commerce et de l'article L. 423-10 du CCH, les conventions de prestations (cf. § 2.1.4 et 2.1.5) entre les structures du groupe, comprenant des dirigeants ou administrateurs communs, ont fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration.

2.1.3 Organisation et management

Au 31 décembre 2012, la société comptait 194 agents (19 CDD compris), dont 5 employés d'immeubles et 9 ouvriers. Les effectifs ont fortement progressé au cours de la période ; ils n'étaient que de 125 agents au 1^{er} janvier 2008. En 2012, 22 nouveaux postes ont été créés dont huit en CDI et cinq CDD en contrat aidé qui devraient à terme être pérennisés.

L'organisation comprend des directions fonctionnelles, telles que financière et juridique, systèmes d'information, ressources humaines. Les services opérationnels sont structurés avec des supports métiers basés au siège et des services de terrain basés en agences.

L'activité de construction et de vente dépend de la direction promotion et développement, située au siège à Rennes et dans des agences promotion localisées à Nantes, Lorient et Brest, disposant chacune d'un directeur délégué.

Les opérations plus spécifiques, telles que la construction de foyers, les acquisitions-améliorations et les démolitions-constructions, sont suivies par la direction projets.

L'activité de gestion patrimoniale et locative relève de la direction de la gestion immobilière, rattachée au directeur général adjoint ; elle comprend :

- la direction patrimoine et agences, chargée non seulement de l'entretien et de l'amélioration du patrimoine, mais aussi des états des lieux et des réclamations locatives ;
- la direction clientèle, qui traite l'attribution des logements, le conseil social et recouvrement, la gestion des comptes (dont les loyers et charges) ;
- le pôle vie sociale, rattaché directement au directeur général adjoint qui vient en appui aux agences pour analyser les situations de demandeurs de logements et en cas de troubles de voisinage.

Hormis le pôle social, implanté à Rennes, l'activité des deux directions repose sur une organisation en partie décentralisée dans neuf agences. Trois sont localisées sur Rennes, et les autres à Saint-Malo, Nantes, Lorient, Morlaix, Brest et Quimper.

2.1.4 Prestations des GIE du groupe Arcade

La société était membre jusqu'en 2011 des GIE Arcade Services et Arcade Promotion. En matière de promotion, les prestations concernent l'utilisation des outils du groupe et celles du comité d'engagement qui examine toutes les opérations d'investissement des sociétés.

Les prestations du GIE Arcade Services sont relatives au fonctionnement de la société : moyens matériels et humains en matière de comptabilité, informatique, ressources humaines, expertise juridique. A noter que, jusqu'à l'arrivée de M. Wolfrom, la direction générale était une prestation du GIE, M. Bimbenet étant salarié de la structure.

³ M. Bimbenet était salarié du GIE Arcade Services.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Rapport provisoire en date du 11/06/13 reçu le 13/06/13

2.1.3 Organisation & management

Le rapport indique page 4-1 :

« ...L'activité de construction et de vente dépend de la direction promotion et développement, située à Rennes et dans des agences promotion localisées à Nantes, Lorient et Brest, ... ».

Pour mémoire, l'agence promotion du Finistère est aujourd'hui située à Quimper et pas à Brest.

La Miilos prend acte.

Les sommes facturées au cours de ces dernières années ont été les suivantes :

Montants facturés en k€	2007	2008	2009 ^a	2010	2011
Arcade Services	661	735	788	673	831
Arcade Promotion	344	369	340	90	205

2.1.5 Prestations réalisées pour d'autres structures du groupe

Aiguillon Construction intervient pour la coopérative Aiguillon Résidences et pour la SA Les Ajoncs, par la mise à disposition de personnel. Elle re-facture les montants des salaires et charges relatifs à l'emploi dudit personnel, ainsi que les charges indirectes résultant de l'emploi.

Elle mène l'activité d'Aiguillon Résidences, qui ne dispose pas de personnel en propre. La convention d'assistance à la coopérative (de 2003 renouvelée en 2008) porte notamment sur l'activité de promotion accession, les fonctions comptable, financière, administrative, juridique et l'ensemble des relations de l'entreprise avec son environnement. Les montants fluctuent en fonction de l'activité. Ainsi, Aiguillon Construction a facturé 1 146 k€ pour l'année 2010 et 581 k€ pour l'année 2011. La facture délivrée détaille les montants par opération physique.

Le fonctionnement des Ajoncs était assuré, avant 2011, par le biais de prestations d'Aiguillon Construction. Cette société ayant recruté du personnel en propre, afin de porter son activité, l'assistance d'Aiguillon Construction est désormais réduite. Elle a toutefois été maintenue au travers d'une convention datée de janvier 2011, qui porte sur l'activité de promotion, l'ingénierie de l'activité gestion immobilière, les fonctions comptable, financière, administrative et juridique, les ressources humaines, l'informatique et l'ensemble des relations de l'entreprise avec son environnement. Conclue pour une durée d'un an, elle pourra être reconduite de façon annuelle jusqu'en 2015. Aiguillon Construction a facturé 247,4 k€ au titre de l'année 2010 et 309,1 k€ au titre de l'année 2011, cette dernière année étant impactée notamment par la mise en place de la gestion du personnel et des prestations informatiques liées au patrimoine géré.

2.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La réorganisation du groupe Arcade et les mesures associées répondent aux observations sur les risques de conflits d'intérêt, exprimées par la Mission lors du précédent contrôle.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

La société étant présente principalement sur le département de l'Ille-et-Vilaine, le tableau ci-dessous compare les caractéristiques de la population logée au regard de l'enquête 2009 sur l'occupation du parc social des organismes HLM et SEM, dans ce département.

% des ménages	Organisme	Tous bailleurs Département 35
Revenus < 20% des plafonds	16,4 %	18,4 %
Revenus < 60% des plafonds	63,7 %	67,9 %
Personnes seules	45 %	44,3 %
Familles monoparentales	18,5 %	20,4 %

La société loge proportionnellement moins de ménages à faibles ressources (moins de 20 % des plafonds) que l'ensemble des bailleurs sociaux, ce qui peut être corrélé au niveau des loyers pratiqués (cf. § 3.3).

L'enquête 2012 indique une augmentation de ce ratio, qui atteint 17,3 %, tendance qui devrait se retrouver au niveau du département.

Nonobstant ce constat, la société dépasse les objectifs qui lui sont assignés au titre des accords collectifs dans ses départements d'implantation (cf. § 3.2.2).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 Conclusion de la présentation générale

La Société prend acte favorablement de l'appréciation portée par la Miilos sur l'évolution de l'organisation du Groupe Arcade qui est un élément essentiel de la performance de la Société.

En décembre 2011, 52 % des ménages éligibles perçoivent l'APL pour un montant moyen de 237 €, qui représente 73 % de leur loyer et 58 % de leur loyer + charges.

En début 2012, 177 ménages sont assujettis au SLS pour un montant moyen de 50 €.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les deux fichiers communs des demandeurs coexistant dans le département de l'Ille-et-Vilaine, l'un sur le territoire de Rennes Métropole et l'autre, mis en place en 2009, sur le reste du département, ont été fusionnés en 2012. Le stock résultant, qui comprend 17 171 demandes, est composé à hauteur de 37 % de demandes de mutation.

L'ancienneté moyenne des demandes est de 16 mois, (13 mois pour les demandes internes et 19 mois pour les demandes externes).

Le fichier commun du Finistère a été créé en 2011, tandis que ceux du Morbihan et de la Loire-Atlantique sont antérieurs. Il ressort des analyses du CREHA Ouest que les stocks de demandes s'établissent à 36 710 en Loire-Atlantique, 11 310 dans le Finistère et 10 620 dans le Morbihan. La proportion des demandes internes est comprise entre 33 % et 36 %.

L'ancienneté moyenne dans le Finistère et le Morbihan est proche de celle constatée en Ille-et-Vilaine. En revanche, le marché est plus tendu en Loire-Atlantique, l'ancienneté étant supérieure à 20 mois.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique d'attribution de la société a été actualisée et validée par le conseil d'administration en octobre 2011.

Elle insiste notamment sur l'échange de logement ; d'une part, pour favoriser le parcours résidentiel du locataire et, d'autre part, dans le cadre de mutations visant à répondre à un besoin économique, social ou psychologique (sous occupation du logement, troubles de voisinage...). Un suivi particulier est réalisé, ainsi une cinquantaine de situations de besoins de mutation sociale est recensée et une vingtaine d'attribution est réalisée annuellement dans ce cadre.

Il est à noter, cependant, que le processus particulier de sélection des candidats sur le territoire de Rennes Métropole (cf. infra), qui représente 70 % du parc de la société, limite les possibilités de choix de l'organisme.

Le suivi des différents accords collectifs, pour l'année 2011, a été présenté au conseil d'administration en mai 2012. La société dépasse ses objectifs dans tous les départements . En Ille-et-Vilaine notamment, 33 % des attributions en relevaient, pour un objectif de 25 %.

Le nombre d'attributions prononcées dans le cadre du DALO est de 20 en 2011 et 6 entre janvier et août 2012. Le total de 26 se décompose en 1 en Loire-Atlantique, 2 dans le Morbihan, 7 dans le Finistère et 16 en Ille-et-Vilaine.

3.2.3 Gestion des attributions

Compte tenu de la dispersion de son patrimoine, la société a mis en place plusieurs commissions d'attributions, ayant chacune compétence sur un secteur géographique déterminé, qui se réunissent chaque semaine au siège de l'organisme. Leur règlement intérieur a été actualisé et validé par le conseil d'administration en mars 2011.

Elles sont composées d'un administrateur représentant des locataires (les trois administrateurs se succèdent mensuellement) et de salariés de la société, dont notamment des « conseillers sociaux et recouvrement » et des « chargés d'études sociales », différents selon les commissions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Pour mener leurs analyses, les membres des commissions disposent des fiches Imhoweb des demandeurs et d'une présentation des dossiers, faite directement ou par téléphone, par les attachés commerciaux.

Les attachés commerciaux en agences, qui traitent les dossiers, prennent contact avec les mairies et les demandeurs. Ils s'appuient aussi sur les compétences particulières des « conseillers sociaux et recouvrement » et des « chargés d'études sociales ». Ceux-ci sont membres de la commission portant sur leur secteur et peuvent ainsi compléter la présentation des candidats.

Cette organisation permet de mener une analyse particulièrement approfondie des dossiers, du fait des compétences des agents qui les examinent et font partie des commissions d'attribution.

Obs 1 : L'organisation de la gestion de la demande et des attributions par Rennes Métropole modifie le rôle de la société dans ces deux processus, le réduisant à l'acceptation ou au refus des candidats proposés. Bien que performant, le dispositif s'écarte des règles de l'article R. 441-3 du CCH qui prévoit l'examen de trois demandes pour l'attribution d'un logement.

Sur Rennes Métropole, le processus de gestion de la demande et des attributions est totalement administré. Il est placé sous la responsabilité de la « conférence intercommunale du logement » (CIL), pilotée par Rennes Métropole, délégataire des aides à la pierre. Cette instance se porte garante du traitement équitable de chaque demande sur son territoire.

Les demandes externes sont enregistrées par les communes et traitées par la commission intercommunale. Le rôle du bailleur se limite à la saisie des caractéristiques des logements qui se libèrent.

A l'issue de ce processus, un seul candidat par logement est proposé au bailleur, ce qui ne respecte pas les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH.

Les dossiers sont ensuite instruits par les services de l'organisme et présentés à la commission d'attribution qui décide des attributions. Même en présence d'un seul candidat, il convient de remarquer la qualité du traitement des dossiers par la société (cf. supra).

Les mutations sont par contre gérées en direct par la société.

Obs 2 : Le processus d'attribution, hors Rennes Métropole, s'écarte des règles de l'article R. 441-3 du CCH qui prévoit l'examen de trois demandes pour l'attribution d'un logement.

Hors Rennes Métropole, les attachés commerciaux contactent en général les mairies ou les CCAS qui proposent des candidats. Les dossiers correspondants sont particulièrement bien étudiés, mais il a pu être constaté que moins de trois candidatures sont parfois présentées en commissions, alors que les fichiers Imhoweb contiennent d'autres demandes pour les types de logements proposés.

L'activité des commissions d'attribution est présentée annuellement au conseil d'administration. Sur l'année 2011, 2 419 dossiers ont été étudiés, pour 2 245 accords, et 97 attributaires se sont désistés après passage en commission. Du fait du rythme élevé de production, les logements neufs ont représenté 26,5 % des attributions.

L'analyse des locataires, entrés de janvier 2011 à septembre 2012, a permis de constater des dépassements de plafonds de ressources, justifiés par des dérogations ou des baisses de revenus des ménages de plus de 10 % sur les 12 derniers mois. Sur cette période, les deux tiers des attributions ont été réalisées sur l'Ille-et-Vilaine, dont 95 % sur Rennes Métropole, 18 % dans le Finistère et 9 % en Loire-Atlantique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 :

Une observation similaire a été faite par la Miilos lors du précédent contrôle en 2006 à laquelle des explications sur le fonctionnement avaient été apportées.

Dans l'intervalle, Rennes Métropole et ses différents partenaires : Etat, organismes HLM, collecteurs ont travaillé en commun à l'élaboration d'un accord collectif intercommunal.

Ainsi la gestion de la demande et des attributions par Rennes Métropole s'inscrit désormais dans le cadre défini par l'accord collectif intercommunal conclu en 2011 entre le président de Rennes Métropole, le Préfet de la région Bretagne - préfet d'Ille-et-Vilaine, les représentants des organismes HLM, les représentants des CIL d'Action logement intervenant sur le territoire. Il précise les modalités de traitement collectif et partenarial au paragraphe 3.2 - Instruction des demandes : « Trois candidats sont sélectionnés pour chaque logement, classés par priorité et proposés à l'acceptation des bailleurs selon cet ordre de priorité. Pour les quartiers d'habitat social de Rennes, concernés par la politique de l'ANRU, une attention particulière sera portée pour respecter les obligations fixées par l'ANRU. Plus globalement, le souci du peuplement visant au rééquilibrage sur l'ensemble des quartiers sera pris en compte (cf. article 6 de la convention de délégation du contingent préfectoral.) ».

Sur l'exercice 2011, les 1 187 attributions sur Rennes Métropole, représentant 82 % de celles du département d'Ille-et-Vilaine, répondent aux engagements pris.

Dans ce fonctionnement local, les commissions d'attribution de logement des organismes HLM disposent pleinement des prérogatives en attribuant ou en refusant les logements conformément aux règles du CCH : pour Aiguillon 9 % des demandes ont fait l'objet d'un refus ou d'un ajournement sur la période 2006-2011 pour le territoire de Rennes Métropole et même 13 % en 2012.

Il peut également être fait état de la bonne prise en compte des situations qui auraient pu relever de la commission DALO (cf. approche partenariale, détection des situations, dispositifs en place, mobilisation de tous les acteurs...), à laquelle Aiguillon participe comme les autres bailleurs, et qui conduit à une activité très faible de cette commission depuis sa mise en place.

La Mission prend note des précisions apportées.

L'observation repose sur le constat effectué lors de la CAL du 6 novembre 2012 où un seul candidat était présenté.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

Le patrimoine de la Société hors Rennes Métropole représente 30 % du parc et 37 % des attributions de 2011.

Celui-ci se répartissant sur des territoires plus ou moins tendus, les consignes explicitement données aux équipes sont d'appliquer la règle de trois candidats pour un logement autant que le volume de demandes correspondantes le permette.

Pour les communes enregistrant une faible demande au moment où un logement se trouve disponible à la location (secteur rural, territoire détendu, autre livraison en cours ou récente d'un programme locatif ayant pu assécher momentanément la liste pour ladite commune...), la société sollicite la production d'un procès-verbal de carence auprès de la commune précisant l'état de la demande lors de l'attribution.

Appliquées aux différents territoires, les situations se présentent de façons diverses.

Par ordre décroissant de flux :

- le Finistère (16 % du parc, 305 attributions (16 %) de 2011) enregistre les principaux volumes. Le fichier commun de la demande est de création récente (avril 2011), les collaborateurs des agences de Quimper, Brest et Morlaix ont été formés et accompagnés pour son utilisation. Le dispositif monte en puissance avec l'application de la consigne de 3 candidats par logement tout en signalant aussi la présence de patrimoine ancien sur des communes se situant en secteur rural avec un faible niveau (voire une absence) de demande sur lesquelles des démarches de commercialisation active sont menées par les équipes (petites annonces, mailing...).
- pour le département d'Ille et Vilaine, hors Rennes Métropole (10 % du parc, 253 attributions (13 %) de 2011), la fusion des fichiers existants a été réalisée courant 2012 avec l'application de la consigne de 3 candidats par logement tout en signalant aussi la présence de patrimoine ancien sur des communes se situant en secteur rural avec un faible niveau (voire une absence) de demande sur lesquelles des démarches de commercialisation active sont également menées par les équipes (petites annonces, mailing...).

La comparaison, sur quelques cas, entre le nombre de dossiers présentés en commission et le fichier commun met en évidence la nécessité pour la société d'améliorer son processus de recherche de candidat et de ne pas s'en tenir aux seules propositions émises par les communes.

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

- en Morbihan (4 % du parc et 86 attributions en 2011). Le fichier commun constitue l'outil de base de recherche de candidats avec l'application de la consigne de 3 candidats pour 1 logement mais avec aussi du patrimoine sur des communes où l'on observe une offre importante pour un moindre volume de demandeurs. A signaler aussi 94 attributions en PLS avec des méthodes actives de recherche de candidats.
- enfin, en Loire-Atlantique (5 % du parc 54 attributions en 2011 (3 %) avec une exploitation bien installée du fichier commun de la demande. A signaler aussi 46 attributions en PLS avec des méthodes actives de recherche de candidats.

La Société tend donc au respect des obligations réglementaires en s'adaptant à chaque situation territoriale et infra territoriale à chaque ensemble immobilier géré. Les résultats des attributions et de l'inoccupation démontrent que le parc a une occupation très sociale avérée et optimisée, répondant ainsi pleinement à la mission de service d'intérêt général confiée.

3.2.4 Attributions des PLUS majorés⁴

Obs 3 : La société maîtrise mal la gestion des logements PLUS majorés : plusieurs de ces logements ont été attribués à des ménages en dessous des plafonds de ressources PLUS.

A l'occasion des vérifications menées sur les attributions, il a été constaté que des logements PLUS majorés avaient été loués à des ménages dont les ressources étaient en dessous des plafonds PLUS. Si pour certains, la majoration de loyer n'a pas été appliquée, la plupart ont des loyers majorés de +33 %. L'enquête OPS a mis par ailleurs en évidence que plusieurs ménages, entrés avec des ressources dépassant les plafonds, ont vu leurs revenus diminuer et sont passés sous les plafonds de ressources PLUS.

La mission précise, par ailleurs, que la majoration de 33 % correspond au loyer plafond applicable mais que le loyer pratiqué peut être modulé dans cette limite.

Les services de la gestion locative ont réalisé une analyse complète du processus ayant abouti à ces dysfonctionnements. Des propositions pour améliorer la gestion de ces logements et la définition des règles d'attribution et de suivi devraient être présentées au conseil d'administration de mars 2013. Un bilan des attributions erronées devrait également y être présenté pour arrêter les sommes à rembourser.

3.3 POLITIQUE DES LOYERS

Les vérifications menées en matière de loyer ont mis en évidence diverses erreurs dans l'actualisation des loyers plafonds des conventions APL, suite aux changements des indices de référence (ICC, IRL 1 et IRL 2). Des corrections ont été apportées en cours de contrôle. Ces erreurs minoraient les loyers plafonds et n'ont donné lieu à aucun dépassement pour les loyers pratiqués.

Les augmentations de loyers de ces dernières années ont été les suivantes :

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
% moyen d'augmentation des loyers (en masse)	2,51*	2,00**	0,75	0,57	1,02	1,47	8,60
Recommandations gouvernementales ⁵	2,70	2,38	1,00	1,10	1,90	2,15	9,40
Indice d'actualisation	1,36	2,83	0,04	0,57	1,90	2,20	6,85

*2,0 % en janvier et 0,5 % en juillet ; ** 1,37 % en janvier et 0,63 % en juillet.

Depuis 2010, la société s'inscrit dans une politique de hausses modérées de ses loyers. L'augmentation de 2012, prévue initialement à hauteur de 1,30 % avec des augmentations par logement, comprises entre 0 et 1,90 %, a été revue à la baisse avec un taux moyen de 1,02 % ; 38 % des locataires n'ont subi aucune augmentation.

En 2013, la hausse a également été contenue avec un taux moyen de 1,47 % décliné en quatre niveaux :

Hausse	0%	0,75 %	1,50 %	2,15 %
Nombre logements	1 040	2 757	1 736	6 072

Cet ajustement se justifie par le niveau déjà élevé des loyers. La comparaison avec les autres bailleurs d'Ille-et-Vilaine, département qui concentre 72 % du parc d'Aiguillon, indique que le loyer médian de la société (5,46 € le m² de SH) est sensiblement supérieur à la médiane des autres opérateurs qui est de 5,00 € sur le département et de 5,08 € sur l'agglomération rennaise (valeur 2011).

Après les loyers PLI-PLS (641 logements en 2011) dont le taux médian est à 7,38 € le m², ce sont les logements financés en PLA (3 237) qui ont les loyers les plus élevés avec un taux médian de 5,92 €, les PLUS (2 060 logements) se situant quant à eux à 5,65 € le m²

⁴ 10 % au plus des logements financés en PLUS peuvent être attribués à des ménages dont les ressources dépassent de 20 % au plus les plafonds PLUS ; le loyer plafond de ces logements est majoré de 33 %.

⁵ A compter de 2011, il s'agit d'un encadrement réglementaire fixé par loi de finances.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs n° : 3**

Dans les conventions PLUS, la Société a la possibilité de pratiquer une augmentation du loyer jusqu'à concurrence de 33 % du loyer maximum, pour les ménages qui dépassent les plafonds et dont le revenu imposable de l'année n-2 ne dépasse pas 120 %, dans la limite de 10 % des logements PLUS de la convention.

Sur les 45 situations identifiées, 35 étaient justement traitées et, suite à gestion complexe du dispositif ayant conduit à une application erronée, 10 ménages se verront rembourser la somme totale de 55 k€ (valeur mars 2013).

Pour l'avenir, un nouveau dispositif de contrôle a été mis en place et, dans le cadre de sa politique de modération des loyers, le conseil d'administration a décidé de pratiquer un loyer majoré forfaitairement de 15 % (et non plus 33 %), pour les ménages se trouvant en dépassement autorisé.

La Mission prend note des suites mises en place par l'organisme pour corriger ses erreurs.

La comparaison des loyers avec les loyers plafonds APL met en évidence l'accessibilité délicate du parc dont 52 % dispose de loyers supérieurs aux maxima pris en compte pour le calcul de l'APL, alors que la moyenne au niveau national se situe à 39 %⁶

Suite à l'augmentation du 1^{er} janvier 2013, la marge par rapport aux plafonds des conventions est de 3,8 % et représente un montant annuel théorique de près de 2 M€. Les marges les plus importantes concernent les PLI et les PLS, avec respectivement 17 et 12 %, soit un total de près de 0,6 M€. Les loyers PLA sont proches des plafonds avec une marge de 4 % en moyenne (0,6 M€) ; les autres loyers (anciens financements, PLUS et Très Sociaux) se situent à 2,5 % des plafonds.

En complément des augmentations contenues de ces dernières années, la direction de la clientèle peut aussi proposer des baisses de loyer sur les programmes présentant des difficultés de commercialisation. En 2011 et 2012, plusieurs logements ont ainsi bénéficié de ce dispositif avec des baisses variant de 4 à 17 %

La mise en service des PLS fait également l'objet d'une approche spécifique. Avant la mise en location, une étude est réalisée sur l'environnement du programme et les loyers pratiqués dans le secteur ; les loyers des logements sont ajustés en fonction des résultats de l'étude, avec des baisses parfois substantielles par rapport aux loyers d'équilibre retenus, lors du montage financier. Ainsi, sur le programme de Pontivy Beauvallon, les réductions de loyers ont atteint jusqu'à 100, 110 € pour les T4 et T5

Une réflexion plus globale doit être lancée en 2013 sur le niveau des loyers du parc, notamment pour les PLA ; cette démarche doit être associée au passage à la surface utile.

Rennes Métropole a, par ailleurs, demandé aux organismes intervenant sur son territoire d'augmenter de 10 % la part des logements PLA avec des loyers inférieurs aux plafonds APL. Avec les logements très sociaux, ce sont environ 3 750 logements qui sont concernés pour Aiguillon. La société porterait la part des logements sous plafond APL de 15 à 25 %. La mise en œuvre s'effectuerait sur la rotation et devrait s'étaler sur trois ans.

3.4 CHARGES LOCATIVES

La régularisation des charges locatives fait l'objet d'un suivi régulier avec une analyse précise des évolutions d'une année sur l'autre. Une présentation des résultats est faite chaque année en conseil d'administration.

Le traitement est réalisé en plusieurs phases. Pour la régularisation des charges 2011, la première séquence concernait 10 379 locataires ; la facture de régularisation a été adressée en avril 2012. Le traitement des groupes restants a été réalisé pour partie à la fin du 1^{er} semestre et le solde lié aux décomptes à recevoir des syndicats, au dernier trimestre.

Pour la première séquence, sur les 10 253 locataires présents en 2011, la régularisation présente un solde créditeur global de 1 025 k€ ; 94 % des décomptes étaient créditeurs, pour un solde moyen de 111 € et 6 % (631 locataires) étaient débiteurs pour un solde moyen de 72€. Pour les débiteurs, toute dette supérieure à 20 € fait l'objet d'un échéancier.

La part significative des décomptes créditeurs, ainsi que leurs montants élevés, se justifient en grande partie par le poste chauffage qui, pour la deuxième année consécutive, est bien en dessous des dépenses constatées lors de l'année 2009 et 2008 (- 18 %). L'autre élément est la réduction de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui a atteint 20 % sur Rennes Métropole.

Le prix du chauffage collectif, qui concerne un peu plus de 3 000 logements, est en moyenne de 7 € le m² de SH en 2011. Plusieurs programmes ont toutefois des coûts relativement élevés. La plupart ont déjà bénéficié de travaux d'amélioration thermique en 2011 ou sont inscrits en programmation pour les prochaines années. Une résidence récente ressort cependant à un prix anormalement élevé pour du chauffage au gaz ; il s'agit des 15 logements du programme le

⁶ L'étude réalisée optimise l'occupation des logements avec un nombre de personnes logées correspondant à la typologie : T1, une personne – T2, deux personnes – T3, trois personnes...

Réponses de l'organisme

La politique de hausses modérées des loyers depuis quelques années contribue à favoriser l'accès au parc de la Société pour des candidats disposant de très faibles ressources avec une part croissante des attributions au profit des familles ayant des ressources < 20% des plafonds.

Toutefois, il convient aussi de mettre en évidence la proportion importante dans le patrimoine de logements financés en PLA (3 200 logements, soit 30 % du patrimoine) le niveau élevé de logements neufs et l'âge moyen du patrimoine (24 ans), qui peut limiter la cohérence des comparaisons avec la moyenne nationale.

Nouvelles observations de la Miilos

Comme indiqué dans le rapport, la Mission indique dans son analyse des loyers l'impact des logements financés en PLA.

3.4 Charges locatives

« fin du dernier § page 9.1 et suite 10.1 ... Une résidence récente ressort cependant à un prix anormalement... pour comprendre la situation de ce programme. ».

Le poste de charges chauffage pour cet immeuble intègre les dépenses d'électricité de la sous-station (1 207 €), qui sont imputées dans les charges générales pour les autres groupes immobiliers. Il comprend aussi le coût de la relève des compteurs individuels de chauffage (1 420 €), l'individualisation visant une meilleure maîtrise de la consommation par les habitants.

Retraité de ces dépenses, sans les factures d'électricité, le poste chauffage serait ramené à 7 379 € pour l'année 2011 soit 9,25 €/m² et en sus, sans les frais de relève, le poste chauffage serait alors de 5 959 €, soit 7,47 €/m², ce qui le rapproche des coûts constatés sur des ensembles immobiliers comparables.

La Miilos prend acte de cette analyse.

Portail à Chantepie, livré en 1995, avec un prix au m² de SH de 10,77 €. Un diagnostic apparaît nécessaire pour comprendre la situation de ce programme.

Les contrats d'entretien n'appellent pas d'observation particulière.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

La société bénéficie de façon générale d'un niveau très satisfaisant des impayés locatifs. Une augmentation sensible est toutefois visible à partir de 2010. A contrario, on remarque que les effacements de dettes ne connaissent pas d'évolution sensible sur les derniers exercices.

Malgré cette progression, la société demeure proche du 2^{ème} décile en 2011. L'examen des dossiers a indiqué un bon suivi des situations en général et un traitement efficace des dettes naissantes. La gestion du contentieux bénéficie le cas échéant de l'appui de la cellule « Vie sociale ». Toutefois, en 2012, la dégradation des impayés se poursuivait, avec en particulier un accroissement important de la dette des locataires entrants.

Les foyers font l'objet d'un suivi spécifique, la société disposant d'une bonne connaissance de ces gestionnaires.

3.6 VACANCE

La vacance fait l'objet d'un suivi très précis ; différents tableaux de bord suivent son évolution mois par mois. Elle est en augmentation constante depuis 2007 ; le taux des pertes financières, tous produits confondus (logements, stationnements, commerces), est ainsi passé de 0,77 % à 2,09 % en 2011. La tendance semble s'inverser en 2012.

Evolution 2007/2011 en pertes financières et taux*	Pertes 2011 (en k€)	Taux 2011	Pertes 2007 (en k€)	Taux 2007	Evolution 2007/2011
Logements	968	1,76 %	147	0,36 %	+558 %
Commerces	41	4,63 %	20	2,74 %	+100 %
Stationnements	210	8,97 %	38	2,33 %	+452 %
<i>dont parkings détachés</i>	134	5,74 %	27	1,67 %	+396 %
Total	1 218	2,09 %	206	0,77 %	+491 %

* Rapporté au montant du quittancement.

3.6.1 Vacance logements

En nombre de mois d'inoccupation, la vacance logement pour l'année 2011 représentait 1,71 % : 0,71 % pour la vacance commerciale et 0,40 % pour la vacance technique. Les 0,60 % restant correspondent aux logements non commercialisés pour des raisons diverses : démolition, restructuration, vente...

La vacance commerciale a progressé en 2011 : elle est passée de 0,54 % en janvier à 1,05 % en décembre. Depuis janvier 2012 où le taux avait encore augmenté (1,37 %), la tendance est à la baisse. En août, le taux mensuel était de 0,92 % et le taux moyen sur les huit premiers mois était de 1,14 %.

Si cette évolution est similaire pour l'ensemble des agences, avec un point haut qui varie entre janvier et mai 2012, les résultats en valeur absolue sont très différents en fonction des territoires ; le Finistère enregistre les taux les plus élevés avec 3,19 % à Brest et 2,78 % à Morlaix (taux mensuel d'août 2012). Les taux les plus bas sont constatés sur les agences rennaises avec un taux moyen de 0,46 %.

3.6.2 Vacance stationnements

La vacance sur les stationnements représente également un enjeu important pour la société compte tenu de leur nombre élevé : plus de 6 873 places en août 2012. Comme indiqué dans le tableau supra, les pertes financières ont été multipliées par 5,5 entre 2007 et 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A signaler que lors de l'attribution d'un logement dans un programme collectif doté de parkings, la proposition intègre la place de stationnement. Sauf refus explicite du candidat, le contrat de location est établi pour le logement et le stationnement sans distinction de tarif, le montant indiqué dans le bail étant le total des loyers.

Les demandes de résiliation de bail pour les stationnements font l'objet d'un suivi spécifique. Le nombre de demandes est en augmentation : 43 en 2007, 101 en 2011. La société applique strictement les possibilités offertes par la réglementation et refuse toutes les demandes concernant le parc ancien. Ce sont ainsi 10 à 20 % des demandes de résiliation qui sont refusées chaque année.

3.6.3 Actions mises en œuvre pour contenir la vacance

Depuis son apparition, en 2008, le sujet de la vacance est évoqué régulièrement en conseil d'administration. Ses origines sont bien identifiées : tendance de fond de détente des marchés de location liée à la production nouvelle (HLM et privé), difficultés commerciales en secteur rural et semi-rural, tarifs pratiqués proches de ceux du privé.

Diverses actions ont été mises en œuvre pour la réduire. L'organisation a été renforcée fin 2011 par la création d'un poste de directeur clientèle au siège et d'un poste de directeur territorial locatif pour le Finistère et le Morbihan. Les équipes de commercialisation locative, en parallèle, ont également été renforcées : cinq agents ont été recrutés en CDI sur le Finistère, le Morbihan, la Loire-Atlantique et sur l'agence de la Poterie à Rennes, avec l'appui ponctuel de CDD pour les mises en service de programmes neufs. La politique de maintenance et d'amélioration a également été renforcée sur le Finistère où le parc accuse un certain retard en la matière.

Comme indiqué supra, des baisses ponctuelles de loyer ont aussi été mises en œuvre sur les programmes en difficulté tout en modérant la politique de hausse des loyers.

Pour les stationnements, la société a lancé en 2011, une étude globale sur la vacance, site par site, pour mieux en appréhender les causes. Deux actions en ont découlé : privatisation des stationnements par marquage au sol et mise en place de stop-car, et ajustement des tarifs sur les 45 résidences concentrant 86 % de la vacance. Ces mesures ont permis de contenir la vacance à un niveau qui reste cependant élevé.

3.7 ROTATION

Le taux de mobilité externe⁷ est élevé et en progression. Il est passé de 13,8 % en 2007 à 16,6 % en 2011. Les taux fluctuent en fonction des territoires. Ainsi sur la ville de Rennes, le taux est contenu à 14 %, alors qu'à l'extérieur, il atteint 17,3 %.

La mobilité la plus élevée est observée sur les agences de Brest et Morlaix avec 19,6 et 20,2 % ; l'agence de Saint-Malo enregistre également un taux supérieur à la moyenne avec 17,8 %. Pour les agences rennaises, le taux est de 14,8 % pour celles de Villejean et Champs Manceaux et de 16,6 % pour celle de la Poterie, dont une partie du parc se situe en dehors de l'agglomération.

3.8 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.8.1 Organisation de la gestion de proximité

La gestion de proximité repose essentiellement sur les neuf agences décentralisées. Seuls les deux immeubles rennais de grande hauteur disposent d'employés d'immeubles pour respecter les obligations réglementaires en termes de sécurité, tous ces agents étant habilités SSIAP 1⁸. Les trois agences rennaises disposent, par ailleurs, chacune d'une régie de travaux internes, composée de trois agents de maintenance polyvalents. Ils interviennent en dépannage sur les logements et les

⁷ Nombre d'emménagements (hors mutations) au cours de l'année N rapporté au nombre de logements au 31 décembre.

⁸ Service de Sécurité Incendie et Assistance aux Personnes de 1^{er} niveau.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

parties communes, font la vérification des équipements locatifs (menuiseries et installation électrique) après état des lieux et réalisent des travaux de maintenance dans les parties communes.

En dehors des spécificités rennaises, l'organisation des agences repose sur deux fonctions principales :

- le gérant immobilier traitant les états des lieux sortants et les travaux associés et qui dispose d'un budget pour les travaux d'entretien courant. Ce sont les correspondants des locataires ; ils tiennent des permanences téléphoniques journalières de 8 h 30 à 9 h 30, gèrent les réclamations techniques et les troubles de voisinage au premier niveau ;
- L'attaché commercial qui gère la demande de logements, les attributions et le suivi administratif des dossiers locataires.

Des agents sociaux de recouvrement viennent compléter le dispositif.

Ce principe de fonctionnement est décliné selon les agences et le parc géré. Ainsi, un même agent peut exercer les fonctions de gérant et d'attaché commercial comme c'est le cas à Lorient, Nantes ou Quimper.

3.8.2 Relation avec les locataires

En complément, la société a mis en place un réseau d'une centaine de locataires désignés « Habitants relais » qui participent à l'information des nouveaux locataires et organisent des moments de convivialité. Ils sont réunis chaque année lors d'une convention.

Le plan de concertation locative pour la période 2007-2010 a été prolongé par avenant en 2011. Le nouveau plan 2011-2015 a été présenté au conseil d'administration et signé en octobre 2011. Le conseil de concertation locative s'est réuni à quatre reprises en 2011, au siège de la société, et des conseils de concertation locale annuels ont été créés en agence.

Il ressort des résultats de l'enquête de satisfaction 2011, présentés au conseil d'administration d'octobre, qu'Aiguillon recueille un taux de satisfaction de 92 %. Les points forts portent sur la qualité des contacts et l'information des locataires, alors que l'insatisfaction est plus marquée sur l'isolation, les revêtements de sols et les demandes d'interventions techniques.

3.8.3 Résultats sur le terrain

Les visites de patrimoine réalisées à l'occasion du contrôle ont mis en évidence la bonne tenue générale des immeubles et la qualité d'entretien des parties communes. Les 76 logements collectifs du programme Kroas Saliou à Plouzané dans le Finistère méritent cependant une attention particulière, avec un éventuel renforcement ponctuel de la présence de la société pour traiter les problèmes liés à l'occupation et à l'environnement.

3.8.4 Etats des lieux et travaux associés

Depuis plusieurs années, la société propose aux locataires de formaliser l'état des lieux entrant, à partir de l'état des lieux sortant du précédent locataire, auquel sont annexés la liste des travaux réalisés et un formulaire permettant au nouveau locataire de signaler dans un délai d'un mois les éventuels défauts non répertoriés. Cette pratique ne s'impose pas au locataire qui peut, s'il le souhaite, solliciter un état des lieux classique sur place. Cette procédure est inscrite dans la charte « état des lieux » signée en 2005 avec les associations de locataires pour l'Ille-et-Vilaine.

Si cette pratique maintient le caractère contradictoire, elle implique cependant une démarche active du locataire, sur une durée plus longue et nécessitant l'analyse de documents divers, l'ensemble étant bien plus complexe qu'un état des lieux réalisé sur place et en sa présence.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

« ... alors que l'insatisfaction est plus marquée sur l'isolation, les revêtements de sols et les demandes d'interventions techniques. ».

Ces retours d'enquêtes ont donné lieu aux actions suivantes :

- isolation : le programme de réhabilitation intègre désormais en sus de la pose de menuiseries alu avec double vitrage faiblement émissif, sur les sites concernés, des travaux d'isolation par l'extérieur qui contribuent à la maîtrise des charges, au confort mais aussi à l'amélioration de l'image et de l'attractivité du patrimoine ;
- revêtement de sol : une enquête complémentaire a été diligentée sur un échantillon de locataires insatisfaits. Il en ressort que ce sont des locataires ayant une forte ancienneté dans leur logement, dont le sol peut avoir de ce fait une usure avancée si le locataire n'a pas souhaité de travaux (pour mémoire Aiguillon a développé une offre de fidélisation/fidélité avec participation aux coûts des travaux jusqu'à deux mois de loyers). Par ailleurs, les contraintes pesant sur les habitants, en cas de travaux, liées à la présence d'amiante, peuvent aussi limiter les interventions en sites occupés ;

La Mission prend acte des enquêtes menées ou en cours relatives à ces motifs d'insatisfaction.

Réponses de l'organisme

- les demandes d'interventions techniques : une mission de mesure de satisfaction (efficacité de l'intervention, délais...) auprès des locataires, ayant adressé une sollicitation/réclamation, a été confiée en 2012 à une société extérieure (Handirect) et un indicateur de suivi a été mis en place.

Nouvelles observations de la Miilos

3.8.3 Relations sur le terrain

« ... Les 76 logements collectifs du programme Kroas Saliou à Plouzané ... ».

La gestion du site de Kroas Saliou pose effectivement quelques difficultés du fait de l'occupation de certains espaces, notamment le parking en sous-sol, à certaines périodes.

L'agence de Brest procède aux remises en état nécessaires avec réactivité.

D'autre part la résidence fait l'objet de travaux :

- rénovation des halls (peinture, remplacement portes, boîtes aux lettres...) par Aiguillon construction ;
- et des abords par Brest Métropole Océane.

Enfin, une réflexion est ouverte sur l'opportunité d'installer une vidéo protection. Cet équipement pourrait contribuer à limiter les usages anormaux et donc les dégradations volontaires, mais aussi sans doute apporter une forme de rassurance aux habitants. Ce dispositif n'est pas dans l'immédiat souhaité par la commune.

Les difficultés rencontrées sur ce programme devront amener la société, au-delà de la seule réalisation de travaux, à renforcer sa présence sur le terrain et sa réactivité.

Obs 4 : Dans le cadre des interventions suite à état des lieux sortant, la société facture de façon forfaitaire la vérification des installations du logement en infraction avec le décret n° 87-7121 d'août 1987.

Concernant les travaux suite à état des lieux (EDL), le bordereau de prix actuellement en vigueur prévoit deux forfaits de 39 € :

- le premier concerne la remise en état des équipements menuiserie, serrurerie, fermeture du logement (graissage des paumelles de portes, fenêtres, vasistas, volets, mise en jeu des portes...) ;
- le second est relatif à la remise en état de l'installation électrique du logement (contrôle du tableau électrique, des fusibles, des douilles, interrupteurs, prises de courant, mise à la terre et contrôle du différentiel...).

A l'examen des dossiers de locataires, il apparaît que la facturation de ces forfaits est laissée à l'appréciation du gérant qui réalise l'état des lieux ; les montants facturés varient de 0 à 2 fois 39 €. Par ailleurs, l'application de ces forfaits ne donne pas lieu de façon systématique à la réalisation de travaux mais souvent à une simple vérification des installations.

Ainsi, sur Rennes Métropole, ce contrôle est réalisé par la régie dans le cadre du dispositif dit d'autocontrôle « 30 h » qui est systématique pour tous les logements se libérant. Sur plusieurs dossiers de locataires sortants, auxquels ces forfaits ont été facturés, les rapports établis font état d'installations conformes.

Ce dispositif, mal encadré dans son application, n'est pas conforme au décret n° 87-7121 d'août 1987 relatif aux réparations locatives à la charge du locataire. Ce texte fait référence à des travaux et non pas à des vérifications qui sont l'objet de l'état des lieux proprement dit.

La charte « état des lieux » déjà évoquée est d'ailleurs très claire sur ce sujet. L'article 3-3 indique : « *la vérification de l'électricité, de la robinetterie, de la menuiserie et de la serrurerie sera effectuée par l'agent « état des lieux ». Ce constat conduira, si nécessaire, à la réalisation de travaux qui seront à la charge du locataire, dans le respect du décret sur les réparations locatives. Le coût à payer s'appuiera sur le bordereau de prix ou sur une facture, selon la nature de l'intervention effectuée* ».

3.9 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'analyse de la politique sociale et des conditions de gestion démontre la capacité d'adaptation d'Aiguillon Construction, pour répondre au mieux à son objet social, tout en préservant ses grands équilibres.

La société pratique cependant des loyers élevés qui rendent difficile l'accès de ses logements aux ménages les plus modestes. Les mesures de modération envisagées en la matière sont à encourager.

Enfin, si l'organisation territoriale répond globalement à ses besoins, la société doit rester vigilante sur les difficultés ponctuelles pouvant apparaître et adapter temporairement son organisation aux besoins.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Aiguillon Construction est propriétaire, en décembre 2011, de 786 équivalents-logements en foyers et de 11 492 logements familiaux, dont trois quarts sont implantés en Ille-et-Vilaine et le dernier quart sur les autres départements bretons et le département de la Loire-Atlantique.

Ce patrimoine est composé à plus de 90 % de logements collectifs, la proportion est proche de 97 % pour le parc situé sur Rennes Métropole. Hormis 125 logements dont 90 PLI, le parc est

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs n° 4 :

S'agissant de l'entretien des équipements, la Société va faire appliquer de manière systématique son barème de facturation, s'appuyant sur un bordereau de prix ou une facture selon la nature de l'intervention conformément à l'article 3.3 de la charte « état des lieux » et dans le respect du décret de 1987.

La réponse de la société est peu explicite sur la facturation induite des « forfaits de vérification ».

La Mission rappelle que l'article 3.3 de la charte « état des lieux » auquel se réfère la SA associe la facturation à la réalisation de travaux.

3.9 Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale

La Société prend acte favorablement de la conclusion de la Miilos sur la capacité d'adaptation d'Aiguillon pour répondre à son objet social.

totalemment conventionné ; les deux tiers se situent en zone 2 et un peu moins de 3 000 logements sont en zone urbaine sensible sur la ville de Rennes.

L'âge moyen du parc familial (26 ans) est fortement impacté par le rythme de construction de ces dernières années. Ainsi, la société dispose d'une part importante de logements très récents, un quart du patrimoine a moins de 10 ans, mais un tiers du parc a plus de 35 ans. Les anciens financements représentent plus de 40 % du parc.

Depuis plusieurs années, Aiguillon Construction développe une production importante de logements à loyer intermédiaire, notamment en PLS. Fin 2012, le parc comptait 804 PLS et 90 PLI.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le projet stratégique, qui comprend notamment le plan stratégique de patrimoine, les différents volets de la CUS et le plan à moyen terme présentant la capacité financière de la société pour la période 2010-2016, a été adopté par le conseil en mai 2010.

La CUS, signée le 30 juin 2011, présente cinq stratégies d'interventions sur le patrimoine existant. Une gestion « classique » pour 56,3 % du patrimoine, des besoins de réhabilitation pour 38,3 %, des perspectives de démolition (immeubles devenus obsolètes) pour 1,9 % (199 logements) et de cession pour 1,4 % (148 logements). Des réflexions restent à mener pour 2,1 % du parc (212 logements) classé en dilemme.

Les DPE réalisés font apparaître que 20 % des logements sont classés E, F ou G ; dont les deux tiers sont chauffés électriquement. (1 315 électriques et 612 hors électriques). L'analyse menée par la société dans la CUS indique que ces logements électriques seraient tous classés en B, C ou D (et presque exclusivement en C), sans l'application du coefficient de 2,58 appliqué pour ce type de chauffage. L'objectif fixé est d'engager le traitement des 612 logements non électriques et 465 logements électriques sur la période de la CUS, soit 56 % des logements classés en E, F et G. Le montant des rénovations est estimé entre 12 et 15 k€ pour les non électriques et 20 k€ pour les électriques. Annuellement, sur la période 2011-2016, la réhabilitation concerne 350 logements pour un investissement unitaire de 7,5 k€ et la rénovation thermique de 180 logements pour un montant de 15 k€ au logement.

La politique de développement des logements (familiaux, foyers et hébergements) porte sur 375 à 600 unités par an, dont 335 à 480 logements familiaux. Ces derniers se décomposeraient entre 85 à 120 PLAi, 220 à 310 Plus et 30 à 50PLS. La moitié sera implantée en Ile-et-Vilaine, 17 % en Loire-Atlantique et la même proportion dans le Morbihan, 14 % dans le Finistère.

En termes d'accès à la propriété, elle rappelle que la production de ces dernières années s'établissait à 100 - 150 logements par an, au niveau du groupe Aiguillon ; les opérations sont portées, soit en direct par Aiguillon Construction, soit via des SCCV.

Enfin, le rythme de cession du patrimoine locatif serait compris entre une vingtaine et une trentaine de logements par an ; il est à noter que Rennes Métropole n'autorise pas la vente sur son territoire.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du patrimoine, dans ses aspects d'entretien courant, gros entretien, remplacement de composants et réhabilitations ; dépend de la direction « patrimoine et agences ».

Elle est traitée notamment par des agents au siège et par les gérants immobiliers dans les agences. Ces derniers suivent les travaux d'entretien courant et les travaux à la relocation des logements ; ils font aussi remonter les besoins de gros travaux constatés sur le terrain.

Les agences Rennaises disposent d'agents de maintenance, qui réalisent des petits travaux dans les logements et les parties communes d'immeubles.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3.1 Travaux de réhabilitation

Aiguillon Construction applique une politique de réhabilitations partielles ; elle limite les travaux réalisés et intervient plus fréquemment sur ses programmes.

Ainsi, sur la période 2007-2012, la société a réhabilité en moyenne annuelle environ 430 logements, pour un coût moyen limité à 6,3 k€ au logement, financé à hauteur de 41 % par emprunt, 32 % de subventions et 27 % de fonds propres ce qui représente 1,7 k€ au logement.

Le programme d'interventions, pour la durée de la CUS, porte sur une moyenne annuelle de réhabilitation de 350 logements et la rénovation thermique de 1 077 logements classés en E, F et G (cf. § 4.2).

Pour les réhabilitations en cours d'études, qui portent sur plus de mille logements, il est envisagé une amélioration du classement en termes de DPE dans plus de neuf cas sur dix. Le volet énergétique renchérit leur coût qui est estimé en moyenne à 12 € au logement.

4.3.2 Travaux de maintenance

La société se caractérise, depuis plus d'une vingtaine d'années, par des dépenses de maintenance très élevées ; elle fait ainsi presque constamment partie des 10 % des SA d'HLM qui effectuent les plus importantes dépenses d'entretien par logement

Le montant annuel consacré aux dépenses d'entretien courant non récupérables et de gros entretien est proche de 8,5 M€ en moyenne sur la période 2009-2011. Il représente, par exemple en 2010, un ratio de 733 €/logement pour un ratio national de 562 €/logement. En parallèle, les dépenses de remplacement de composants s'élèvent en moyenne à 4,8 M€ par an sur la même période.

Le budget initial 2012, qui poursuit cette politique, comprend, à l'intérieur des logements, des travaux d'état des lieux estimés à 1 322 € en moyenne et des travaux d'accessibilité et d'adaptation pour le maintien des personnes âgées, en gros entretien non programmé, qui se sont élevés à 800 k€ en 2011.

Obs 5 : Malgré l'effort financier constant de la société depuis ces nombreuses années, les besoins de mise à niveau du patrimoine sont considérables. Ce constat doit amener la société à s'interroger sur l'efficacité de sa politique d'entretien et de réhabilitation.

Le gros entretien et les remplacements de composants programmés, font l'objet d'un planning pluriannuel sur 3 ans, établi à partir des données issues du logiciel GETAL et adaptées en fonction des constats réalisés sur le terrain.

Le plan présenté pour la période 2013-2015 comprend 23,3 M€ de travaux dont un quart en gros entretien et trois quarts en remplacement de composants. Sont à noter les besoins significatifs en termes de remplacements de menuiseries (5,9 M€) et de travaux d'amélioration dans les logements (3,8 M€) qui portent notamment sur les équipements des salles de bains et l'électricité.

Une analyse, réalisée par l'organisme en 2010 sur 16 sites, représentant moins de mille logements, concluait que les programmes étaient en général en bon état et entretenus mais que certains méritaient de faire l'objet de travaux. Ainsi, huit sites étaient encore dotés de menuiseries simple vitrage.

Les visites de patrimoine effectuées lors du contrôle corroborent les conclusions de cette étude.

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

La crise de 2008 et ses effets sur l'accession ont eu un fort impact sur la production locative d'Aiguillon Construction. Dès novembre 2008, une analyse des opérations d'accession ayant reçu un avis favorable en classe 3 (cf. infra) a été présentée en conseil d'administration. Au total, ce sont 150 locatifs et 430 accessions qui ont été étudiés toutes sociétés confondues (Aiguillon Construction, Aiguillon Résidences, les Ajoncs et SCCV). Selon les sites et en fonction du contexte économique, les programmes ont été redéfinis ; des projets accession ont été convertis en locatif, d'autres ont été réduits, voire abandonnés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 5 :

Le précédent rapport Miilos en 2006 mentionnait, en conclusion du chapitre Politique patrimoniale : « *La société a démontré sa capacité à réaliser des opérations de qualité et à entretenir correctement son parc.* »

Les visites de patrimoine effectuées lors du contrôle ont confirmé un état très satisfaisant du patrimoine, notamment en matière d'entretien. ».

Une évaluation similaire a été faite par différents représentants de l'Etat (Préfets, directeur de cabinet, secrétaire général, DDTM - directeur et responsable de services) lors de visites, y compris de sites difficiles, sur la période écoulée.

De même le rapport provisoire 2012 mentionne au § 3.8.3 Résultats sur le terrain : « *Les visites de patrimoine réalisées à l'occasion du contrôle ... de Kroas Saliou à Plouzané en Finistère* ».

L'observation formulée interroge donc la Société compte tenu de la poursuite de la politique antérieure avec un effort encore plus marqué ces toutes dernières années en matière de travaux d'amélioration de la performance énergétique et de maîtrise des charges, mais aussi de travaux d'accessibilité et d'adaptation au vieillissement.

Ainsi sur la période 2007-2012, la Société a engagé un programme de travaux (gros entretien – réhabilitation) de 41 428 k€ portant sur 2 703 logements (15 k€/logt). Les travaux principaux ont porté sur :

- entretien du bâti et du cadre de vie pour 18.000 k€ (41 %) : et notamment lavage/ravalement façades, peintures menuiseries ext., rénovation hall, acoustique intérieur, les espaces extérieurs... ;
- amélioration de la performance énergétique pour 17.360 k€ (39 %) : menuiseries alu double vitrage faiblement émissif, Isolation par l'extérieur, chauffage, eau... avec une croissance significative de ces postes ces dernières années.

Le programme de réhabilitation va être complété pour prendre en compte la remarque relative au remplacement des menuiseries simple vitrage.

L'observation ne porte pas sur l'entretien du patrimoine mais sur les besoins d'amélioration technique.

Le programme de travaux détaillé par l'organisme dans sa réponse confirme les besoins en matière de travaux d'amélioration.

La Mission prend note du renforcement de la prise en compte de ces besoins au niveau du programme de réhabilitation.

Réponses de l'organisme

Très récemment (mi-juin 2013), lors de l'audit ISO 9001, le bon niveau de performance de vacance locative a été mis en lien avec l'attractivité du patrimoine.

De même, une enquête de satisfaction réalisée en 2013, auprès d'élus et responsables de 122 communes, confirme l'attention portée par Aiguillon à l'entretien de son parc.

Néanmoins, pour objectiver la situation, une nouvelle mission d'audit va être sollicitée auprès de la Fédération des ESH qui propose ce service à ses adhérents, et des visites renforcées de patrimoine par les équipes Aiguillon vont être réalisées dans la perspective de l'actualisation du PSP en 2014. La société tiendra compte de ces divers éléments pour ajuster sa politique technique de maintenance et travaux.

Nouvelles observations de la Miilos

Les actions engagées doivent permettre d'intégrer les travaux d'amélioration dans le PSP 2014.

Par ailleurs, le repositionnement en 2009 de la société les Ajoncs sur l'habitat spécifique (foyers) a conduit au transfert de tous les logements familiaux de la société vers Aiguillon Construction : programmes en exploitation, en cours de construction ou à l'étude. A terme, la société disposera de plus de 500 logements sur le département du Morbihan, où elle était peu présente avant 2005.

Ces diverses transactions ont fait l'objet d'une attention particulière compte tenu de la présence d'administrateurs communs. Chaque opération a été présentée dans le cadre de conventions réglementées bien identifiées et validées par les conseils d'administration des parties en présence.

Pour les cessions entre les Ajoncs et Aiguillon Construction, les prix ont été déterminés en prenant la valeur la plus forte entre la valeur nette comptable (VNC) à la date de la vente et le montant des financements résiduels. Ce même principe avait déjà prévalu lors de la cession du parc locatif d'Aiguillon aux Ajoncs en 2007.

Pour la reprise en locatif des programmes accession cédés en VEFA, les prix de vente ont été négociés par Aiguillon Construction en fonction de l'équilibre d'exploitation prévisionnel des opérations.

Enfin, pour les opérations en projet, la valeur a été fixée au montant des études déjà réglées (hors coûts de gestion pour les SCCV).

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

Ces différents éléments ont fortement impacté la production de la société. Sur la période, ce sont 2 403 logements familiaux et 362 équivalents-logements qui ont été mis en service, soit un rythme de construction annuel de 5,7 %.

Année	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre de logements locatifs	319	410	469	721	484
Nombre d'équiv logements foyers	0	94	3	153	112

4.4.2 Organisation de la production

La direction « promotion et développement » traite le locatif et l'accession. Elle comprend un service au siège à Rennes, qui gère les opérations en Ille-et-Vilaine et des agences délocalisées à Lorient (56), Quimper (29) et Nantes (44) chargées du développement sur leurs secteurs respectifs. Elle est organisée sous forme de trois pôles (montage, production et commercialisation) et d'un pôle appui promotion qui assure notamment une veille technologique et suit l'expérimentation de nouveaux équipements et technologies.

Les différentes phases de l'activité font l'objet d'un formalisme très précis et sont détaillées dans un document dit « Fil rouge » et des procédures. Toutes les opérations sont examinées par le comité d'engagement du groupe Arcade pour avis. Sauf cas spécifique, la première présentation dite de « classe 3 » est faite sur la base d'une étude de faisabilité succincte ; elle autorise la réalisation d'études plus approfondies et notamment la contractualisation avec la maîtrise d'œuvre. Le passage en « classe 5 » se fait au stade DCE⁹ ; sa validation autorise la signature des marchés de travaux et l'acquisition du terrain. Toutes les projections financières des opérations (locatif, accession, PSLA) sont présentées sur des progiciels ARCADE et les paramètres sont fixés par le groupe pour chaque société.

Parallèlement à la prospection foncière sur les territoires définis comme prioritaires, Aiguillon Construction développe tout un partenariat avec des promoteurs privés pour réaliser la part de logements sociaux (locatif social - accession aidée) que leur impose la collectivité.

⁹ Dossier de consultation des entreprises.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ces relations sont devenues de plus en plus fréquentes et les formes de collaboration de plus en plus complexes. Pour sécuriser le processus, un juriste est associé à chaque opération engagée. Un pôle de cinq juristes se partage ainsi l'ensemble des dossiers de construction.

Concernant les marchés de maîtrise d'œuvre, un appel d'offres ouvert européen a été lancé en 2012 par le GIE Arcade Services pour la mise en place d'un accord cadre pour les trois sociétés Aiguillon construction, Aiguillon Résidences et les Ajoncs. Il est conclu pour une période d'un an reconductible trois fois. Il retient pour chaque lot (lot Bretagne et lot Pays de la Loire), une cinquantaine de maîtres d'œuvres. Pour chaque nouvelle opération, la société doit remettre en concurrence l'ensemble des titulaires du lot géographique correspondant.

4.4.3 Prix et financement des opérations

Le prix de revient global des opérations neuves soldées sur la période 2009-2012 (plus de 1 600 logements) est maîtrisé ; il s'élève en moyenne à 1 772 €/m²SH TTC, dont 1 310 €/m² de coût de construction et 276 €/m² pour le foncier.

Le financement est globalement composé de 70 % d'emprunts, 20 % de subventions et 10 % de fonds propres, soit environ 11 k€ au logement

Ces données globales prennent en compte la production sur Rennes Métropole où les règles sont strictement encadrées. En conséquence, le délégataire fixe chaque année les paramètres d'équilibre des opérations, ainsi que la part des fonds propres à immobiliser et la durée de leur reconstitution. En fonction des résultats, Rennes Métropole peut accorder une subvention d'équilibre. Le foncier fait également l'objet d'aides spécifiques, afin de ramener la charge de l'opérateur à 150 €/m² de SH en zone 2 et 100 € en zone 3.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Durant les cinq dernières années, la société a vendu deux structures d'hébergement par résiliation amiable de bail à construction en 2008 et cédé un foyer à la SA d'HLM Les Ajoncs en 2009. Elle a aussi vendu, en 2008, un ensemble de 16 logements à l'OPH des Côtes d'Armor.

Sa politique de vente de logements locatifs est récente. Elle a été définie dans le plan stratégique de patrimoine, où 2 300 lots cessibles sont identifiés. Ce sont des logements de plus de 10 ans, hors baux emphytéotiques, et situés hors Rennes Métropole qui n'est pas favorable à cette mesure, compte tenu du marché immobilier tendu. 78 % du parc identifié est en collectif ; ce qui pose la question de la maîtrise par la société de la gestion des copropriétés.

Si l'objectif de vente annuelle a été fixé à 1 % du parc cessible, la société a limité ses premières expériences au logement individuel. Le programme de vente, qui comptait 145 logements en 2008, a été réduit à 108, suite au refus de deux communes et à l'ajout d'un groupe du Morbihan. Le conseil d'administration a abondé le stock de 106 logements en 2011 et 84 en 2012.

Quatre logements ont été cédés en 2010 et 7 en 2011, uniquement au profit des locataires occupants, dont deux à des descendants. La vente d'une dizaine d'unités était prévue en 2012.

Les obligations réglementaires, telles que les demandes d'autorisations, les estimations des services des Domaines, la publicité auprès des locataires pour les logements vacants, sont correctement assurées.

4.6 DEMOLITIONS

La société n'est pas confrontée à de grands projets de restructuration urbaine. Cependant, l'actualisation périodique du PSP a permis d'identifier divers programmes ne répondant plus aux besoins et sur lesquels la société a réalisé des opérations de démolition reconstruction.

31 logements ont ainsi été démolis sur une commune d'Ille-et-Vilaine permettant la reconstruction de 34 locatifs et la production de 12 lots à bâtir. Sur une autre commune, deux collectifs de 12 logements ont été démolis ; ils ont donné lieu à la reconstruction de cinq individuels à ce jour.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Enfin, un collectif de 11 logements et 18 pavillons sont également inscrits en démolition pour cause d'obsolescence du bâti et par manque d'attractivité commerciale. Le projet de reconstruction est à l'étude.

Quatre autres ensembles regroupant 114 logements sont inscrits au PSP. Implantés sur Rennes et trois communes de l'agglomération, ce sont des programmes anciens, avec une part importante de logements individuels, en décalage avec le tissu urbain environnant, beaucoup plus dense. Des projets de renouvellement urbains sont à l'étude.

4.7 ACTIVITE ACCESSION

La société intervient en accession sociale en Bretagne et Pays de la Loire, soit en direct, soit par le biais de SCCV, auxquelles participent Aiguillon Résidences, Les Ajoncs et de façon plus occasionnelle, d'autres opérateurs sociaux.

La stratégie en matière d'accession est définie dans la CUS d'Aiguillon Résidences ; elle est rapportée au binôme Aiguillon Construction - Aiguillon Résidences, indépendamment des parts de chacune des structures dans les SCCV.

L'objectif annuel de production progresse ; de 140 unités en 2012, il s'élève à 200 en 2016, dont 60 % localisées sur le Pays de Rennes et 20 % sur Nantes Métropole.

La population principalement visée, sont les primo-accédants sous plafonds de ressources PLI ; la triple sécurisation (rachat, relogement, assurance revente) est systématiquement proposée aux acquéreurs en résidence principale.

4.7.1 Production des dernières années

Du fait de la part importante de la production par le biais de SCCV sous égide d'Aiguillon Construction, Aiguillon Résidences et Ajoncs, l'activité d'accession à la propriété a été analysée globalement pour l'ensemble de ces entités.

Sur la période 2008-2011, la production globale s'élève en moyenne annuelle à 170 logements, dont une moitié en SCCV.

	2008	2009	2010	2011	Moyenne période
Nombre de logements	149	141	221	174	171
En direct AC	32	51	132	65	70
En SCCV	76	90	66	109	85
dont prorata AC	10	50	40	47	37
Total AC	42	103	166	114	109

Le pic de la production en direct de 2010 correspond à la livraison de deux programmes sur Nantes (78 logements) vendus en VEFA à l'OPH Nantes Habitat.

La production en PSLA, comprise dans l'accession, est d'une trentaine de logements par an.

4.7.2 Commercialisation des logements

Le processus de commercialisation des logements est identique, que les opérations soient réalisées en direct par Aiguillon Construction ou par le biais de SCCV. Le rôle social d'Aiguillon est avéré, tant pour ce qui concerne les ressources des acquéreurs qu'en termes de prix de vente.

Il est à noter que, sur le territoire de Rennes Métropole, l'accession à la propriété est fortement encadrée. Les conditions de ressources des acquéreurs sont celles du PSLA, en location accession et en accession aidée et les prix de vente sont plafonnés entre 1 928 € le m² SH et 2 075 le m²SH TTC, en fonction du type de logement et de stationnement, les niveaux sont bien inférieurs aux plafonds réglementaires de 2 658 € le m² HT en zone B1. En contrepartie, Rennes Métropole apporte des aides au foncier, d'un montant variable selon la localisation du

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

programme, la taille du logement et la composition du ménage, et des aides directes aux acquéreurs.

Le suivi de la commercialisation est réalisé au niveau d'Aiguillon. Il fait apparaître que, sur les trois dernières années, la proportion de vente à investisseurs s'établit environ à un quart, si l'on décompte les logements vendus en VEFA à Aiguillon Construction pour les transformer en locatifs.

En décembre 2011, sur 241 réservations en résidence principale, la répartition en fonction des revenus des acquéreurs, qui met en évidence le respect des obligations et le caractère social de cette activité, s'établit comme suit :

Inf PSLA	Inf PAS	PAS à PLS	PLS à PLI	Sup à PLI
136 (*)	82	19	4	0

(*) dont 133 dans des opérations en PSLA.

Il est à noter que ces acquéreurs bénéficient des sécurisations à la revente et au relogement.

L'examen des commercialisations en cours au deuxième trimestre 2012 permet de constater le respect des plafonds de prix de vente des opérations en VEFA et des logements en PSLA.

Globalement, le prix de vente moyen TTC des logements, y compris stationnements, est inférieur de près de 25 % aux plafonds de l'année 2012. En PSLA, le prix moyen est de 138 k€ au logement soit 1 860 € le m² SU. Pour les programmes en VEFA, il s'élève à 149 k€ au logement soit 2 215 € le m² SU.

4.8 CONCLUSION

L'organisation d'Aiguillon Construction, au sein du groupe Arcade, lui permet de mener à bien sa stratégie de production intense, tant en locatif qu'en accession à la propriété, en collaboration avec sa filiale Aiguillon Résidences.

Son patrimoine locatif présente un niveau d'entretien correct mais nécessite des travaux de remise à niveau importants, malgré des dépenses de maintenance particulièrement élevées depuis plusieurs années.

Aussi, au-delà de l'amélioration de son parc, la société se doit d'analyser la performance de sa politique d'entretien et de réhabilitation.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Globalement, l'organisation comptable est très efficace, à même de suivre le rythme de production très élevé de l'entreprise et des structures associées avec un nombre réduit d'agents.

Obs 6 : Des corrections doivent être apportées par la société dans ses comptes.

On relève en particulier que :

- la comptabilisation particulière des intérêts compensateurs concernant deux foyers déforme les évolutions normales du stock de ces éléments financiers particuliers, sans que l'explication ne soit fournie dans l'annexe littéraire ;
- à l'occasion du contrôle des factures de l'exercice 2011, il est apparu que la comptabilisation des travaux de maintenance n'était pas suffisamment rigoureuse ; une partie aurait dû être immobilisée au titre des changements de composants. La mission a par ailleurs constaté des dépenses, relatives aux correspondants de nuit, enregistrées à tort au titre de l'entretien courant (cf. annexe n° 1.15) ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.8 Conclusion

La Société prend acte favorablement du constat du niveau d'entretien jugé correct et veillera à tenir ses engagements d'amélioration en continu du parc, conformément aux engagements de la CUS.

Obs n° 6 :

a) La comptabilisation des intérêts compensateurs respecte scrupuleusement l'instruction comptable et est évaluée et validée annuellement par le Commissaire aux Comptes. Le fait que les charges à étaler soient d'un montant différent des intérêts compensateurs courus non échus peut effectivement interroger : une mention spécifique dans l'annexe littéraire sera indiquée lors du prochain arrêté des comptes.

Dont acte.

b) Le contrôle effectué a permis de détecter une anomalie dans la comptabilisation des dépenses relatives aux correspondants de nuit. La régularisation a été réalisée pour les comptes de l'exercice 2013. Concernant la comptabilisation des travaux de maintenance : la Société, en lien avec le Groupe Arcade, a défini des règles de comptabilisation des travaux de maintenance par typologie d'intervention. Cette règle, validée par le Commissaire aux Comptes, pérenne dans le temps, est la suivante : une dépense de travaux est comptabilisée en immobilisation, si les deux critères suivants sont réunis :

Il est pris note des précisions apportées.

- la dépense est recensée dans la nomenclature Groupe des travaux immobilisables ;
- la dépense est identifiée comme une charge mais son prix unitaire est supérieur à 1 500 euros ou le montant total de la facture est supérieur à 15 000 euros.

En ce qui concerne la nomenclature Groupe des travaux, celle-ci respecte les critères retenus par le Conseil National de la Comptabilité et par la législation fiscale.

Article 211-1 du PCG selon CRC 2004-06 du 23/11/2004 :

Pour qu'une dépense soit comptabilisée à l'actif, elle doit remplir les 3 critères suivants :

- être un élément identifiable du patrimoine ;
- être contrôlée par l'entité ;
- procurer des avantages économiques futurs.

Réponses de l'organisme

BOI 4 A-13-05 du 30/12/2005 :

Pour qu'une dépense soit admise fiscalement à l'actif, elle doit remplir l'un des 2 critères :

- augmenter la valeur du bien ;
- augmenter la durée de vie du bien.

Dans ses travaux de contrôle, la Miilos souhaite notamment que des travaux de mise aux normes soient comptabilisés en immobilisation.

Or les travaux de mise aux normes ne procurent aucun avantage économique futur et n'ont pas pour effet d'augmenter la valeur du bien ni même la durée de vie du bien.

Cette position a d'ailleurs été confirmée par un arrêt du Conseil d'Etat n° 327077 du 23/12/2011.

- c) Fiches de situation financière et comptable : il existe des écarts entre les fiches et le bilan qui ne constituent pas en soi une anomalie. L'existence des tableaux n° V-2, fiches n° 1 et n° 2, dans les annexes prévues dans l'instruction comptable le démontre : ces annexes mesurent justement les écarts en dépenses et en financements entre les fiches et la comptabilité. La gestion dynamique de la dette opérée par la Société génère automatiquement des écarts justifiés dans ces tableaux.
- d) Dépréciation des locataires douteux : le contrôle a permis de mettre en évidence une amélioration souhaitable dans l'archivage de certaines données. Un plan d'actions a été élaboré afin que tous les justificatifs des traitements comptables soient sauvegardés en format PDF et en format Excel.

La Société constate que toutes ces remarques, justifiées ou pas, ne remettent pas en cause la sincérité et l'image fidèle des comptes.

Nouvelles observations de la Miilos

La société n'apporte pas de réponse sur l'enregistrement des abandons d'opérations.

Dont acte.

Dont acte.

- en 2011, la société enregistre les abandons d'opérations dans les comptes relatifs aux cessions d'actifs immobilisés, en lieu et place du compte de charge exceptionnelle habituellement utilisé, sans que ce changement de méthode ne soit signalé dans l'annexe littéraire, et alors même qu'une telle modification n'apparaît pas régulière.

Par ailleurs la mission a relevé diverses anomalies qui ne remettent pas en cause la sincérité des comptes :

- la ventilation des charges et des produits, utilisée pour les cotisations additionnelles à la CGLLS, ne correspond pas au document final établi pour les comptes annuels ;
- les fiches de situation financière et comptable présentent des écarts avec le bilan, principalement en raison des renégociations d'emprunts et des subventions non affectées ;
- la société n'a pas été en mesure de produire à la Mission les documents justifiant les dépréciations concernant les locataires douteux pour plusieurs exercices.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité de l'exploitation

Formation de l'autofinancement net ¹⁰ (k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Marge brute sur accession	1 117	1 174	601	2 305	1 827
Marge sur prêts	49	32	22	34	7
Loyers	39 129	42 328	45 376	48 994	52 578
Coûts de gestion hors entretien	-7 302	-8 062	-7 606	-9 543	-11 867
Maintenance	-6 384	-7 131	-8 613	-8 140	-9 572
TFPB	-2 434	-2 408	-2 551	-3 099	-3 498
Flux financier	860	765	377	123	369
Flux exceptionnel	21	-39	-83	22	146
Autres produits d'exploitation	682	273	1 334	1 595	1 695
Perte sur créances irrécouvrables	-99	-91	-61	-114	-178
Annuités d'emprunts	-16 440	-16 969	-17 260	-18 083	-21 339
Autofinancement net	9 199	9 870	11 535	14 094	10 167
en % du C.A. :	21,1%	21,0%	23,0%	19,1%	16,9%
<i>Médiane SA HLM :</i>	<i>12,1%</i>	<i>11,6%</i>	<i>12,2%</i>	<i>12,0%</i>	-

La société se caractérise par une rentabilité élevée du seul fait de son exploitation ; les produits financiers sont relativement marginaux, en raison de l'utilisation intensive de sa trésorerie pour le portage des opérations.

Les charges de personnel sont très élevées, en raison de l'intense activité de construction que la société développe pour son compte et pour celui des sociétés Aiguillon Résidences et Les Ajoncs. Corrigés des produits associés (rémunération de la maîtrise d'ouvrage), les coûts de gestion sont très réduits.

Elle profite également d'un faible niveau de TFPB (2 à 3 points d'autofinancement net), en raison du nombre élevé de logements récents. Elle bénéficie cependant du volant d'inertie du parc ancien, pour ce qui concerne les annuités locatives qui sont particulièrement basses (3^{ème} décile).

L'effort de maintenance (hors changements de composants) minore fortement la rentabilité ; avec des dépenses rapportées à un niveau médian, l'autofinancement net progresserait de près de 4 points en moyenne sur la période étudiée.

¹⁰ 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

En exceptionnel, la société doit supporter d'importantes pertes liées à des abandons d'opérations, en particulier en 2010 et en 2011, respectivement 495 k€ et 401 k€. Ces pertes ont été compensées sur ces exercices par le produit de dégrèvements de TFPB.

5.2.2 Analyse bilantielle

Le bilan de la société caractérise une situation solide avec de ressources internes importantes et un développement considérable, avec une progression globale du total du bilan de 88 % en cinq ans (+ 324 M€) ; le parc de logements locatifs progresse de plus d'un quart sur la période, sans compter une production également massive en accession.

Bilan fonctionnel (k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	164 335	194 651	215 166	238 684	259 954
Provisions pour risques et charges	17 702	16 364	15 085	14 383	13 461
<i>Dont PGE :</i>	6 922	7 725	7 846	8 382	6 349
Dettes financières	192 731	225 843	267 017	317 356	364 567
Actifs immobilisés nets	-353 221	-402 451	-467 304	-553 438	-615 837
<i>dont participations :</i>	-8 303	-9 616	-9 784	-8 834	-8 164
Fonds de roulement net global (A)	21 547	34 407	29 964	16 985	22 144
<i>FRNG à terminaison¹¹ :</i>					45 773
Fonds de roulement d'exploitation (B)	-4 550	-21 724	-16 886	-1 750	1 599
<i>dont portage des op. accession (direct, SCI) :</i>	-8 648	-22 947	-24 979	-6 590	-9 452
<i>dont effet subv. à recevoir :</i>	-15 106	-27 377	-27 165	-20 606	-21 421
Trésorerie (A + B)	16 997	12 683	13 078	15 235	23 743
FRNG en mois de dépenses	2,6	3,5	2,6	1,3	1,9
<i>Médiane :</i>	4,7	4,1	3,8	4,1	-
FRNG à terminaison en mois de dép.	-	-	-	-	4,0
Trésorerie en mois de dépenses	2,1	1,3	1,1	1,2	2,1
<i>Médiane :</i>	4,3	3,9	3,2	3,3	-
Ressources internes / capitaux permanents	48,6%	48,2%	45,8%	44,0%	42,7%
<i>Médiane</i>	27,7%	29,4%	29,7%	30,9%	-

Les ressources de l'entreprise sont fortement mises à contribution pour soutenir l'activité de construction locative intense, avec une mobilisation aussi tardive que possible des emprunts. Une partie est également immobilisée sous forme de participation dans les sociétés Aiguillon Résidences et Les Ajoncs, ainsi que dans d'autres sociétés du groupe Arcade : SCP Maison familiale de Lorraine, SA HLM France Loire (région Centre).

Enfin, l'activité accession mobilise une part importante de la trésorerie, aussi bien pour les opérations en direct que pour le portage des nombreuses SCI. Seuls les PSLA font l'objet de financements externes.

Si la trésorerie est ainsi mobilisée, un simple ralentissement du volume de production suffit pour que l'entreprise reconstitue très rapidement ses ressources : d'une part avec la mobilisation des emprunts contractés (haut de bilan), comme le montre le FRNG à terminaison qui double de volume, et le paiement des subventions à recevoir (trésorerie) et, d'autre part, du fait de l'excellente rentabilité de la société qui viendra naturellement alimenter ses fonds propres (cf. supra).

¹¹ 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

« En exceptionnel, la société doit supporter... ».

Au regard des niveaux de production locative, ces pertes apparaissent comme limitées et maîtrisées.

5.2.2 Analyse bilantielle

« ... Participation dans les Sociétés : SCP Maison familiale de Lorraine... ».

La SCP la Maison Familiale Lorraine a été reprise par le Groupe Vilogia en 2012, et la Société a donc cédé la totalité de sa participation.

La Miilos prend note de cette précision.

Tableau des emplois et des ressources sur la période 2007-2011	k€
2007- FRNG début de période	21 547
Résultats, amortissements, provisions (haut de bilan)	85 974
Investissements	-321 270
Variation capitaux propres	1 500
Financements externes autres (emprunts, subventions)	265 469
Remboursements d'emprunts	-43 408
Cessions	13 365
Divers	-1 033
2010 - FRNG fin de période	22 144

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude de la société n'envisage pas de dégradation significative de la situation, que ce soit au fil de l'eau ou dans une hypothèse de croissance élevée similaire au rythme contemporain. Les dépenses de maintenance de ce plan à moyen terme correspondent, en réalité, à l'ensemble des dépenses de conservation du patrimoine et restent semblables à celles observées dans l'analyse rétrospective.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société bénéficie d'une exploitation très saine (structurellement rentable, avec des impayés et une vacance très faibles). Elle dispose des moyens financiers pour mener sa très ambitieuse politique de développement.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Les vérifications ont porté sur la période 2009 à 2012. Les cotisations exigibles au titre de 2009 se prescrivent le 31 décembre 2012.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Les cotisations principales (L. 452-4 du CCH) n'appellent pas d'observation particulière ; compte tenu du niveau très élevé de sa production, la société n'y est pas assujettie.

Obs 7 : Le calcul des cotisations additionnelles est en partie erronée ; il n'est pas possible par ailleurs, en l'état, de déterminer la part variable de ces cotisations.

S'agissant de la part fixe, la société n'utilise pas le nombre d'unités pour évaluer ses foyers, mais des équivalences de logements, contrairement à ce qui est prévu par les textes applicables (soit respectivement pour les exercices comptables 2007 à 2009 – cotisations 2009, 2010 et 2011 - : 1 482 lits au lieu de 494, 1 281 au lieu de 535, et 1 219 au lieu de 515). Ces parts fixes sont ainsi minorées.

Les difficultés se concentrent toutefois sur la part variable. Ainsi, la société retranche à la capacité d'autofinancement la totalité de l'amortissement annuel des emprunts, y compris les remboursements anticipés et les autres destinations, contrairement à ce qui est prescrit.

Mais surtout, la non-conformité des états réglementaires de la société, s'agissant de la ventilation des charges et des produits, a pour conséquence qu'il n'est pas possible de calculer précisément les charges et les produits locatifs. La société inclut en effet dans une même colonne la promotion locative et la promotion accession, sans qu'il soit possible en l'état de déterminer la part exacte de chacune des activités. Il existe également des divergences entre les états de ventilation utilisés pour le calcul des cotisations et les états figurant dans les comptes annuels de l'organisme.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.4 Conclusion sur la solidité financière

La Société prend acte favorablement de la conclusion sur la solidité financière et confirme que la politique de développement vise à répondre aux attentes de l'Etat et des collectivités qui assurent la programmation des logements sur les territoires.

Obs n° 7 :

Le contrôle a permis de clarifier certaines dispositions déclaratives.

Ainsi, pour la part fixe de la taxe additionnelle est calculée par Aiguillon construction selon le décompte réalisé par l'Etat lors de la délivrance des agréments pour les logements foyers. La Miilos fait observer que la déclaration devait être réalisée en utilisant le nombre d'unités pour évaluer les foyers.

Il y a donc lieu d'opérer une régularisation.

Exercice 2009 * :

- nombre d'unités = 1 294 (*exercice prescrit) (et non pas 1 482 comme mentionné) ;
- nombre déclaré = 494 soit un écart de $800 \times 5 \text{ €} = 4\,000 \text{ €}$.

Exercice 2010 :

- nombre d'unités = 1 318 (et non pas 1 281 comme mentionné) ;
- nombre déclaré = 535 soit un écart de $783 \times 5 \text{ €} = 3\,915 \text{ €}$.

Exercice 2011 :

- nombre d'unités = 1 208 (et non pas 1 219 comme mentionné)
- nombre déclaré = 515 soit un écart de $693 \times 7 \text{ €} = 4\,851 \text{ €}$.

Soit une minoration totale de la part fixe de 12 766 € (A).

S'agissant de la promotion locative, il faut rappeler que, réglementairement, seuls les coûts constatés sont incorporables au prix de revient. Il en résulte soit, au mieux, un résultat comptable de zéro soit un déficit comptable. Les anomalies constatées par la Miilos n'ont donc pas d'impact financier sur le calcul de la Taxe additionnelle car les coûts sont égaux aux produits.

Il en est de même pour les re-facturations de personnel qui sont réalisées à prix coûtant.

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

Enfin, par erreur, ont été pris en compte dans le calcul des remboursements en capital des emprunts locatifs, pour certaines années, des remboursements anticipés ou des remboursements naturels d'emprunts non affectés au locatif. Il y a donc lieu d'opérer une régularisation.

Remboursement en capital des emprunts locatifs :

année	en réel	déclaré	écart
2009	9 771 226 €	9 782 123 €	- 10 897 €
2010	8 563 573 €	8 835 561 €	- 271 988 €
2011	8 010 155 €	8 092 052 €	- 81 897 €

Soit une diminution de la part variable de :

2009 1 198 € exercice prescrit
 2010 29 918 €
 2011 9 828 €

Soit au global 40 944 € (B).

Compte-tenu de la prescription fiscale pour l'exercice 2009, la minoration totale de la taxe additionnelle CGLLS pour les exercices 2010 à 2011 s'élève à 48 512 € (A + B) que la Société va régulariser auprès de la CGLLS avec qui les modalités pratiques ont été définies (dépôt des nouvelles déclarations avec les nouvelles annexes de ventilation des charges et produits accompagné du règlement).

Les montants en jeu sont considérables : ainsi, la production immobilisée, extrêmement importante, du fait de la forte activité de la société, est exclue du calcul de l'autofinancement net locatif, car figurant dans une colonne en principe réservée à la seule activité accession (soit une exclusion dans le calcul d'un montant de plus de 3 M€ au titre de la cotisation de 2011 – comptes 2009).

Inversement, les re-facturations des personnels d'Aiguillon Construction au profit des sociétés Aiguillon Résidences et Les Ajoncs sont en partie classées dans cette même colonne précitée, alors même que les équipes travaillent tant pour des programmes d'accession que de locatif. On retrouve la même difficulté s'agissant de l'inscription en charge de ces dépenses de personnel dans les comptes de la société.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La société doit impérativement, pour les prochains exercices, revoir ses tableaux de ventilation et se conformer strictement à ce qui est prévu dans les instructions comptables. Pour les exercices antérieurs, la société est invitée à se rapprocher de la CGLLS, afin d'examiner les conditions d'une éventuelle reconstitution des ventilations.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3 Conclusion sur le calcul des cotisations et prélèvement CGLLS

La Société a pris en compte les observations et recommandations de la Miilos.

7. CONCLUSION

En se réorganisant, le groupe Arcade, actionnaire de référence de la SA d'HLM Aiguillon Construction, a répondu aux problèmes de gouvernance signalés par la Miilos lors du précédent contrôle.

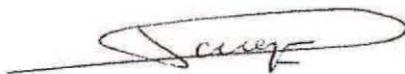
La SA d'HLM Aiguillon Construction, qui intervient en territoire majoritairement tendu, affiche un développement tout à fait remarquable, tant sur l'offre locative que sur l'accession sociale à la propriété.

S'adossant sur une exploitation saine, la société dispose des moyens financiers pour mener sa politique de construction.

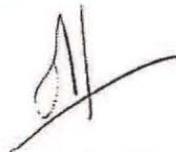
La politique d'accession répond pleinement à son objet social. L'attention de la société est attirée sur les loyers élevés constatés dans le patrimoine locatif qui doivent l'inciter à poursuivre sa politique de modération.

Enfin, compte tenu de la typologie particulière du parc, pour partie vieillissant, la politique d'entretien et de réhabilitation du patrimoine mériterait d'être ré-interrogée.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

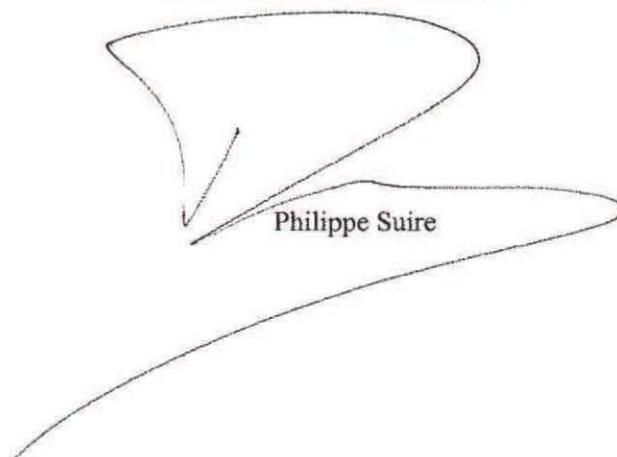


Maxime Tarquini



Hervé Caroff

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion)

La Société prend acte avec satisfaction du constat du respect de la mission d'intérêt général par la Société et de son engagement social, ainsi que du constat de solidité financière qui lui permettra de poursuivre son action dans une logique d'amélioration continue.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

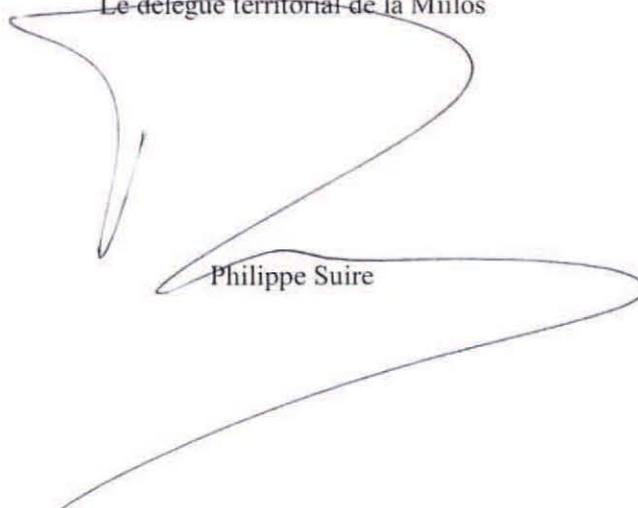


Maxime Tarquini



Hervé Caroff

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses apportées par Denis BIMBENET
Président de la Société Anonyme d'HLM
Aiguillon construction

