

Rapport définitif n° 2013-064 Novembre 2013

**Entreprise sociale pour l'Habitat Armorique Habitat
Landerneau (29)**

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-064 ESH ARMORIQUE HABITAT – 29

Président : M. André Madec
 Directeur général : M. Régis Royer
 Adresse : Parc d'Innovation de Mescoat
 29419 Landerneau cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 4769

Nombre de logements familiaux en propriété : 4769

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 195

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2.2	1.17	1.64
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54.2	46.7	55.1
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.96	1.4	0.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.96	2.99	2.85
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5.5 Quartile : 3	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13 Quartile : 3	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.4 Quartile : 1	12.17	

Présentation générale de l'organisme *L'ESH Armorique Habitat est une filiale du Crédit Mutuel Arkéa qui est son actionnaire de référence.*

Historiquement implantée sur le département du Finistère, elle se développe plus récemment sur les départements limitrophes que sont les Côtes d'Armor et le Morbihan.

Son parc de logements familiaux, dont aucun n'est situé en ZUS, est composé majoritairement de logements individuels fortement dispersés.

Points forts

- Implication et contrôles de l'actionnaire de référence
- Efficacité du contrôle de gestion
- Patrimoine globalement récent et bien entretenu
- Politique de maintenance patrimoniale affirmée
- Situation financière saine, attentivement pilotée

Points faibles

- Accessibilité économique du parc limitée
- Manque de fiabilité du plan pluriannuel de maintenance

Anomalies ou irrégularités particulières

- Relations contractuelles avec le groupe Crédit Mutuel ARKEA, ou certaines de ses filiales, ne respectant pas les obligations de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005

Conclusion L'ESH Armorique Habitat peut s'appuyer sur une gouvernance forte, une organisation performante et un dispositif de contrôle interne particulièrement élaboré.

Les résultats obtenus pour l'exercice de ses missions sociales sont donc au rendez-vous.

Au regard des ambitions de développement et de remise à niveau de son patrimoine, la société pourra être conduite à faire preuve de réactivité pour accompagner les évolutions de son environnement, ce qu'elle a su faire jusqu'à présent.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Frank Pellerin & Hervé Caroff
Chargé de mission d'inspection : Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2007-121 d'avril 2008
Contrôle effectué du 28/05/2013 au 17/09/2013
Diffusion du rapport définitif : Novembre 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° 2013-064

ESH ARMORIQUE HABITAT – 29

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.3 LOYERS ET CHARGES	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	13
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 AUTRES ACTIVITES	16
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	17
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	17
5.1 GESTION DE LA DETTE ET TRESORERIE.....	17
5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE	18
5.3 ANALYSE FINANCIERE	19
5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	22
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	23
6.1 PERIODE A VERIFIER	23
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	23
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	23
7. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

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

Le rapport n° 2007-121, d'avril 2008, décrivait un organisme bien organisé, disposant d'un patrimoine attractif et bien entretenu. Sa politique de développement était dynamique et sa situation financière maîtrisée et bien suivie. La surveillance des organes de sécurité et les procédures de passation des marchés étaient perfectibles. Des anomalies étaient signalées en matière d'attribution des logements et de dotation aux provisions.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'ESH Armorique Habitat est une filiale du Crédit Mutuel ARKEA, qui regroupe les Caisses locales des Fédérations du Crédit Mutuel de Bretagne, du Crédit Mutuel du Sud-Ouest et du Crédit Mutuel Massif Central.

La société, constituée en 1957, est historiquement implantée dans le département du Finistère où est localisé son siège social. Issue du mouvement mutualiste agricole, elle dispose d'un parc, construit pour loger des salariés agricoles, particulièrement disséminé dans le milieu rural.

Le parc locatif des bailleurs sociaux dans le département compte près de 43 000 logements dont les trois quarts sont détenus par trois offices, Brest Métropole Habitat, Habitat 29 et Quimper Cornouaille. Ce parc dont 11 % est antérieur à 1961, est composé à hauteur de 25 % de logements individuels.

Avec 4 769 logements locatifs familiaux en 2012, qui représentent un peu plus de 10 % du parc social dans le département, la société se place au quatrième rang. Son patrimoine se distingue par le fait qu'il est majoritairement composé de logements individuels et presque intégralement postérieur à 1960.

Le département du Finistère a connu sur la période 1999-2009 une variation annuelle moyenne de sa population de + 0,5 % et sa population de 15 ans ou plus compte 30 % de retraités. En 2009, 80 % des logements sont des résidences principales et 69,5 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Dans ce contexte, les enjeux pour l'organisme portent notamment sur la modernisation de son parc ancien et son adaptation aux besoins actuels, pour maintenir son attractivité dans des secteurs détendus. En termes de développement, sa politique volontariste, depuis plusieurs années, le conduit à s'implanter dans les secteurs les plus tendus des départements limitrophes (Morbihan et Côtes d'Armor).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'actionnaire de référence d'Armorique Habitat, le Crédit Mutuel ARKEA, dispose de 69 % du capital. Le deuxième actionnaire en nombre d'actions est la Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles de Bretagne.

La société dont le siège est localisé à Landerneau, est aussi implantée dans les départements des Côtes d'Armor et du Morbihan. Cet ancrage territorial est reflété par la présence des collectivités locales dans l'actionnariat : Communauté urbaine de Brest Métropole Océane, Quimper Communauté, CAP L'Orient et les conseils généraux du Finistère et du Morbihan.

Le conseil d'administration, composé de 18 membres dont des représentants de Brest Métropole Océane et des conseils généraux du Finistère et du Morbihan, se réunit cinq à six fois par an. Les procès-verbaux de ses réunions sont détaillés.

M. André Madec, par ailleurs administrateur du Crédit Mutuel de Bretagne, préside le conseil d'administration depuis avril 2010.

M. Régis Royer a été nommé directeur général en juillet 2009, pour une durée de trois ans, renouvelée en 2012 ; il était auparavant directeur général adjoint et directeur financier de l'organisme.

2.2.2 Relations avec l'actionnaire de référence

2.2.2.1 *Contrôle permanent et contrôle de gestion*

Bien qu'intégrée au groupe ARKEA et soumise à ses règles et procédures, la société conserve une réelle autonomie de gestion.

Les orientations stratégiques propres à la société, organisées autour de huit thèmes structurants déclinés en actions à engager, s'inscrivent dans le cadre global du plan « Horizon 2015 » du groupe ARKEA pour l'ensemble de ses filiales. L'avancement des actions retenues est périodiquement examiné par le conseil d'administration.

De par son appartenance au groupe ARKEA dont le type d'activité est extrêmement réglementé et contrôlé, mais aussi en raison d'une culture interne particulièrement affirmée en la matière depuis 2008, la société est inscrite de façon volontariste dans une démarche de contrôle et de maîtrise des risques. Un corpus de procédures couvrant l'ensemble de l'activité de la société est en voie d'achèvement. Les procédures sont accessibles à l'ensemble des personnels via le réseau informatique ; elles sont largement connues et utilisées.

La secrétaire générale qui assure notamment le lien avec ARKEA et la contrôleuse de gestion constituent les deux acteurs-clé du dispositif.

Depuis 2010, l'ensemble des activités de l'ESH sont analysées et décomposées en processus. Les risques s'y rapportant ont été évalués, ce qui a permis la constitution d'une cartographie des risques pour la société. Une démarche interne dite « Processus Risques Dispositifs Contrôle » (PRDC) a été instituée ; elle produit une information à destination des personnels et de l'actionnaire, notamment sous la forme du Rapport Annuel de Contrôle Interne (RACI).

Le contrôle de gestion produit des informations mensuelles sur les sujets stratégiques (vacance, impayés, maintenance, production de logements, vente...) à destination du directeur général et d'ARKEA.

Ce dispositif est complété par un suivi budgétaire rigoureux, n'autorisant que de façon justifiée les dépassements de prévisions, ce qui participe à la responsabilisation de l'ensemble des personnels et à la maîtrise des dépenses.

Parallèlement, Armorique Habitat est soumis aux audits périodiques dictés par le plan de contrôle interne du groupe. Le dernier audit a eu lieu en octobre 2011. La surveillance est centrée sur les

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

aspects organisationnels et fonctionnels ; les dimensions sociales et techniques ne sont pas abordées et la situation financière est partiellement traitée en raison de la nature très atypique de l'activité de la société au sein du groupe. Ces audits permettent d'identifier les forces et faiblesses, élaborent des recommandations et en prévoient le suivi. Réalisés de façon périodique, ils peuvent toutefois être diligentés en cas de besoins particuliers.

Enfin, le conseil d'administration reçoit une information régulière sur le contrôle permanent ; le bilan annuel du PRDC lui est communiqué, ainsi que le suivi des recommandations de l'audit.

2.2.2.2 Conventions groupe et GIE

Obs 1 : Pour certaines conventions passées avec ARKEA ou ses filiales, la société a contrevenu aux principes fondamentaux de la commande publique définis par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

L'ESH Armorique Habitat, du fait de son statut de filiale, recourt aux ressources logistiques d'ARKEA. Cette situation l'expose ponctuellement à des risques d'ordre juridique.

Ces liens conventionnels sont rappelés dans le rapport spécial établi par le commissaire aux comptes, au titre des conventions réglementées. L'ensemble de ces relations est soumis annuellement à l'approbation du conseil d'administration.

Elles peuvent être regroupées en plusieurs catégories :

- Trois conventions passées directement avec ARKÉA :
 - les deux premières portent sur les placements de trésorerie (cf. infra), pour un montant total de 14,17 M€ au 31/12/2012 et sur divers emprunts souscrits dont le solde total s'élevait à 2,56 M€ au 31/12/2012 ;
 - la troisième convention relative à la fourniture de revues de presse et de documentation diverse porte sur un montant de 8 238€ au titre de l'année 2012. La société n'a pas été en mesure de fournir les pièces contractuelles justificatives de cette convention.
- Trois conventions sont passées avec des filiales de ARKÉA :
 - une première convention avec la SCI Inter-fédérale concerne la location des locaux du siège social et de l'agence de Landerneau. Son montant annuel est de 136 824 € en 2012. Elle fait l'objet d'un bail signé en 2000, complété par la suite de trois avenants ;
 - une deuxième convention avec LEASECOM porte sur la location du parc automobile de la société dont le coût s'élève à 42 850 € en 2012. Un contrat a été signé en 2011 ;
 - et une troisième convention, datant de 2007, confie à la société FINANCO un mandat de recouvrement amiable de créances (cf. infra - impayés). Sa durée initiale est d'un an reconductible par période de six mois et son coût en 2012 est de 2 104 €.

Ces deux dernières prestations n'ont pas fait l'objet de mise en concurrence, en méconnaissance de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

A noter qu'à compter de 2013, une nouvelle prestation relative au « maintien en conditions opérationnelles du système d'information » de la société a été confiée pour une durée de deux ans, après consultation, à DSI ARKEA.

En complément de ces engagements conventionnels avec des sociétés filiales du groupe, la société est également membre de structures de coopération ; il s'agit de trois GIE et d'une société créée de fait.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 :

Convention relative à la fourniture de revues de presse et de documentation diverses

Armorique Habitat prend bonne note de l'observation. Une réflexion sera menée quant à la rédaction d'une convention de services.

Conventions « location parc automobile » « recouvrement »

A la demande expresse de la direction générale, une consultation a été menée dans les formes pour la location du parc automobile. Néanmoins, les recherches en archives n'ont pas permis de confirmer cette consultation.

Cette convention, tout comme celle relative au recouvrement, fera l'objet d'une nouvelle consultation en 2016.

Il est pris note des engagements de la société sur la régularisation de la convention « revue de presse ». Concernant les conventions portant sur la location du parc automobile et le recouvrement, elles devront faire impérativement l'objet d'une mise en concurrence dès leur prochain renouvellement. Les pièces afférentes devront être conservées afin d'être produites en cas de contrôle.

Obs 2 : La société recourt au service de deux GIE dans des conditions ne respectant pas les principes de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

Deux groupements d'intérêt économique (GIE) sont directement liés au groupe ARKEA : « Fédéral Equipement » et « Fédéral Service ». Ils regroupent presque 400 membres affiliés aux diverses caisses de Crédit Mutuel à travers la France.

Le premier assure la location des matériels des installations téléphoniques, réseau et informatique ; le second, la maintenance de ces équipements. Le coût de ces prestations était respectivement de 8 667 € et 20 278 € en 2012.

La composition de ces GIE, presque exclusivement constitués d'entités privées commerciales, exclut d'emblée l'application des règles s'appliquant à la quasi-régie (« in house »). Les prestations réalisées auraient par conséquent dû s'inscrire dans le respect des règles de mise en concurrence.

De plus, et indépendamment de la modicité des sommes payées, les facturations établies par les prestataires n'explicitent pas les modalités de répartition des coûts entre les différents membres et ne permettent pas à la SA d'HLM d'exercer un contrôle exhaustif de l'effectivité et de la qualité de la prestation reçue.

Le troisième GIE « Alliance Armor Atlantique » (3A) a été créé en 2007 entre les deux ESH Armorique Habitat et Atlantique Habitation, l'une et l'autre filiales de caisses du Crédit Mutuel. L'objectif assigné à ce GIE était une mise en commun de moyens au service de la stratégie de développement des deux sociétés dans le département du Morbihan. Les moyens étaient constitués de trois personnes salariées d'Armorique Habitat, de matériel bureautique et de locaux loués au groupe ARKEA, le tout re-facturé en toute transparence selon des clés prédéterminées. Le GIE ne réalise aucun bénéfice. Au titre de l'exercice 2012, la part revenant à Armorique Habitat s'élevait à 191 438 € (36 646 € pour Atlantique Habitation). Parallèlement, Armorique Habitat a re-facturé 210 628 € au GIE pour le personnel mis à disposition.

A noter qu'en raison de l'évolution des stratégies de développement respectives de ses deux membres (désengagement d'Atlantique Habitation), ce GIE sera dissout prochainement et les personnels seront repositionnés dans l'organisation d'Armorique Habitat.

La dernière structure de coopération, à laquelle appartient la société, a pour objet le partage des coûts de fonctionnement liés au bâtiment du siège social partagé avec la société INICIAL (collecteur 1 %). Le groupement Armorique Habitat / INICIAL résulte d'une volonté de partage des coûts, sans pour autant constituer une structure juridique formalisée. Sa gestion est assurée par Armorique Habitat, moyennant une rémunération forfaitaire de 21 000 €. Le groupement bénéficie d'une comptabilité propre. Les clés de répartition utilisées sont transparentes et simples : surfaces des bureaux utilisés (cas le plus fréquent) ou consommations réelles (photocopieur par exemple). Elles sont validées annuellement par les deux sociétés utilisatrices. Au titre de l'année 2012, les charges à répartir s'élevaient à 140 986 €, re-facturées respectivement à hauteur de 102 886 € à Armorique Habitat et 38 100 € à INICIAL.

2.2.3 Organisation et management

La société a mis en place une organisation adaptée aux contraintes inhérentes à la dispersion de son patrimoine et la fait évoluer, tant sur les fonctions de gestion locative que sur les métiers techniques, pour suivre son évolution.

Elle comprend une direction générale et deux directions sectorielles : la direction « clientèle et patrimoine » et la direction « développement et construction ». Par ailleurs, le secrétariat général et le service comptabilité sont rattachés au directeur général

Il est à noter que le directeur général a auparavant tenu le poste de directeur financier de l'organisme.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

Les prestations offertes par les GIE « Fédéral Equipement » et « Fédéral Service » sont indissociables du siège social dont Armorique Habitat est locataire. L'efficacité économique de ces prestations n'est plus à prouver, ce que souligne le présent rapport dans ses sections 2.2.2.2 (page 5-1, paragraphe 4) et 5.3.1 (page 20-1, paragraphe 5) en évoquant la modicité des sommes payées et les performances de la société quant à ses coûts d'exploitation.

Enfin, pour faciliter « *le contrôle exhaustif de l'effectivité et de la qualité de la prestation reçue* » Armorique Habitat prendra l'attache des GIE concernés pour convenir d'une formalisation plus aboutie des modalités de répartition des coûts.

L'observation ne portait pas sur l'efficacité économique des prestations.

La Mission prend note des évolutions envisagées, tout en relevant que le recours aux GIE pose un problème juridique par principe.

L'observation est donc maintenue.

La direction « développement et construction », qui est chargée des opérations de construction et de la location-accession, est localisée au siège et dans deux agences du développement, à Vannes (Morbihan) et plus récemment à Plérin (Côtes d'Armor).

La direction « clientèle et patrimoine » traite de la maintenance du patrimoine (de l'entretien courant aux réhabilitations), de la vente du patrimoine ancien et de la gestion locative dont la préparation de l'attribution des logements, les réclamations et les impayés. Elle comprend notamment un pôle « patrimoine » et trois agences locatives dans le Finistère, localisées à Landerneau, Morlaix et Quimperlé. Il est à noter que le développement actuel de la société, tant dans les Côtes d'Armor que dans le Morbihan, amène des chargés de clientèle à se déplacer dans les locaux de la société à Plérin et à Vannes.

Le comité organisationnel, composé du directeur général, des directeurs sectoriels du responsable financier et de la secrétaire générale, se réunit tous les 15 jours.

Au 31 décembre 2012, l'effectif compte 43 agents dont 15 en agences.

2.2.4 Organisation informatique

L'organisation informatique d'Armorique Habitat est intégrée à celle de ARKEA. L'ESH utilise des progiciels propres à son activité de bailleur social. Toutefois, l'ensemble des prestations liées aux équipements informatiques et aux divers logiciels et système d'exploitation sont assurées par les GIE du groupe (cf. supra). L'organisation actuelle d'Armorique Habitat repose sur un ensemble de serveurs physiquement localisés au siège de la société et sur des procédures de sauvegardes multiples. Enfin, un nouveau marché vient d'être attribué, après consultation, pour garantir, en cas de défaillance, le maintien en conditions opérationnelles du système d'information de la société.

Dans ces conditions, les fonctions informatiques au sein de la société ne sont assurées que par un seul agent qui faisait auparavant partie du service comptable. Suite au remplacement, après licenciement du précédent titulaire, il a été décidé de le rattacher au secrétariat général.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La gouvernance, au sein de laquelle l'actionnaire majoritaire joue un rôle prépondérant, satisfait pleinement à ses obligations.

L'organisation apparaît performante et adossée à un contrôle interne rigoureux.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Les trois agences locatives sont constituées sur le même modèle ; elles comprennent chacune un responsable, un chargé d'accueil et des chargés de clientèle.

Chaque chargé de clientèle gère un secteur géographique déterminé, sur lequel il est l'interlocuteur unique des locataires, de l'attribution du logement à la sortie des lieux, et traite notamment les travaux d'entretien courant, les réclamations et les impayés.

Le développement du patrimoine dans les Côtes d'Armor et le Morbihan entraîne le déplacement un jour par semaine d'un agent de Morlaix dans les locaux de Plérin et la localisation à plein temps d'un agent de Quimperlé dans les locaux de Vannes.

Du fait des caractéristiques de son patrimoine (grande proportion de logements individuels et dispersion du parc), l'organisme ne dispose ni de gardiens ni d'employés d'immeuble et son dispositif de proximité s'appuie sur un réseau spécifique de « locataires-partenaires » (cf. qualité de service).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.1 OCCUPATION DU PARC

Le parc de la société étant en grande partie localisé sur le département du Finistère, le tableau ci-dessous compare les caractéristiques des ménages logés au regard des enquêtes sur l'occupation du parc social des organismes HLM et SEM dans ce département.

% des ménages	Tous bailleurs Finistère OPS 2009	Armorique Habitat OPS 2009	Armorique Habitat OPS 2012
Revenus < 20 % des plafonds	22,3 %	16,9 %	17,2 %
Revenus < 60 % des plafonds	73,6 %	70,3 %	67,7 %
Bénéficiaires d'aide au logement	56,6 %	52,9 %	54,2 %
Personnes seules	48,6 %	53,8 %	55 %
Familles monoparentales	21,8 %	20,9 %	22,9 %

Elles mettent particulièrement en évidence une moindre présence de ménages disposant des plus faibles revenus, liée notamment aux niveaux de loyers qui limitent l'accessibilité économique du parc (cf. § 3.3.1).

En cours d'année 2013, 52 % des ménages logés perçoivent une APL, d'un montant moyen de 223 € qui représente 67 % du loyer en principal et 59 % de la quittance des locataires concernés.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le fichier commun de la demande dans le département du Finistère a été mis en service durant l'année 2011. En mai 2013, il comprend un stock de 10 720 demandes dont plus d'un tiers émanent de ménages déjà logés dans le parc HLM.

Les personnes seules composent globalement 46 % des demandeurs ; leur proportion atteint 51 % pour les demandes externes et 38 % pour les mutations.

Les familles monoparentales qui représentent 28% de la demande, forment 26 % des demandes externes et 30 % des mutations.

Un ménage sur trois demande un logement collectif et 28 % un logement individuel, les autres se déclarent indifférents.

Le type de logement souhaité, principalement les T2 et T3, est cohérent avec la composition des ménages demandeurs.

Type de lgt souhaité	Ch et T1	T2	T3	T4	T5 et +
externes	8%	32%	35%	19%	6%

Les demandes externes sont globalement plus récentes que les demandes de mutation, ainsi leur ancienneté moyenne se situe à 12,5 mois, alors qu'elle excède 17 mois pour les mutations.

Plus de 70 % des demandes externes datent de moins d'un an ; le ratio est limité à 60 % pour les demandes de mutation. A l'inverse, si 12 % des demandes externes datent de plus de deux ans, la proportion atteint 20 % pour les mutations.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'organisme dispose d'un règlement intérieur de la commission d'attribution des logements et d'une charte des attributions de logements sociaux, validés par le conseil d'administration en sa séance de janvier 2013.

Ce dernier document fixe des critères de priorité, au sein desquels figurent en premier lieu les personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation du droit au logement opposable et les locataires d'Armorique Habitat en demande de mutation justifiée par l'évolution de leur situation familiale et/ou professionnelle.

L'objectif en termes de mutations internes est fixé à 10 % des attributions annuelles.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Point 3.1 :

La diminution du nombre de locataires, dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds réglementaires entre 2009 et 2012, trouve partiellement son explication dans la baisse de 10,3 % des plafonds de ressources instaurée par l'arrêté du 29 mai 2009.

Dont acte.

3.2.3 Gestion des attributions

Armorique Habitat a mis en place une commission d'attribution unique qui se réunit une semaine sur deux au siège.

Les chargés de clientèle recherchent des candidats en s'appuyant sur les propositions émises par les communes et étudient les dossiers que les responsables d'agence présentent ensuite en commission d'attribution.

Dans la limite des demandes existantes, trois candidatures par logement sont analysées par la commission, qui les classe par ordre de priorité.

La société doit faire face à une proportion très élevée de refus des attributaires, ainsi elle a reçu 1 319 refus à ses propositions de logements en 2012, et a émis en moyenne 2,6 propositions par logement attribué. Il est difficile d'analyser les motifs des refus, car dans 62 % des cas, ils résultent de l'absence de réponse des attributaires. Cependant, les réponses sont motivées principalement par d'autres propositions (17 % des réponses) : la localisation inadaptée du logement (17 %), sa nature (11 %) ou sa taille (11 %). Dans 7 % des réponses, le refus est motivé par un loyer et/ou charges trop élevé(s).

L'importance de ce phénomène et l'augmentation de la vacance subie (cf. § 4.1) doivent amener l'organisme à développer ses analyses pour définir des actions visant à y remédier.

Un compte-rendu de l'activité des dernières commissions, présenté au conseil d'administration, détaille notamment le nombre de candidatures examinées, le nombre de mutations internes validées et la proportion d'attributaires qui devraient bénéficier de l'APL.

Le bilan des attributions dans le cadre du DALO et des accords collectifs est présenté annuellement au conseil de concertation locative et au conseil d'administration. Le nombre de dossiers DALO pour la société est de moins d'une dizaine par an. En 2012, Armorique Habitat s'est vu confier huit dossiers. Par ailleurs, l'objectif de 25 % d'attribution à des ménages défavorisés, dans le cadre des PDALPD fixé dans la convention de réservation préfectorale, a été dépassé dans le Finistère, où est implantée la majeure partie du patrimoine de l'organisme. Ce ratio n'est pas atteint dans les autres départements, mais du fait du nombre réduit de logements, l'écart est toutefois quantitativement limité à une dizaine d'attributions.

L'examen du fichier des entrants, depuis l'année 2008, de dossiers d'attributaires dans trois opérations récentes et de relocations validées par une réunion de commission d'attribution, soit une cinquantaine de dossiers, n'appelle pas de remarque particulière.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Les augmentations de loyer des logements durant les dernières années ont été les suivantes. Elles sont un peu inférieures aux maxima réglementaires.

	2011	2012	2013
% moyen d'augmentation des loyers (en masse)	1,00%	1,68%	1,87%
Recommandations gouvernementales ¹	1,10%	1,90%	2,15%
Indice d'actualisation	0,57%	1,73%	2,20%

Les taux de loyers pratiqués présentent une marge théorique limitée par rapport aux plafonds conventionnels.

Armorique Habitat	Taux appliqués juillet 2013	Taux plafond	Marge théorique
Loyers calculés à la SC	2,96 €/m ²	3,18 €/m ²	7,4%
Loyers calculés à la SU	5,31 €/m ²	5,49 €/m ²	3,4%

¹ 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

Corrigés de l'augmentation pratiquée en 2013, ils sont au niveau de la moyenne départementale du Finistère au 1^{er} janvier 2012, extraite de l'enquête RPLS 2012 qui s'établit à 2,9 €/m² pour les logements à la surface corrigée et 5,2 €/m² pour les logements à la surface utile.

La comparaison des loyers avec les loyers plafonds APL met en évidence l'accessibilité économique moindre 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 %²

Le patrimoine relativement récent de l'organisme ne comprend qu'une proportion de 40 % de logements « anciens financements » (HLMO, PLR) dont les loyers sont les plus modérés. L'analyse d'un quittancement fait apparaître un loyer moyen de 346 € pour les logements de type 3, il est de 282 € pour les logements HLMO et atteint 397 € pour les logements financés en PLUS. La surface des logements participe à cet écart ; la moyenne pour le type 3, qui est de 66 m² SH pour les logements HLMO et PLA, atteint 71 m² pour ceux financés en PLUS, ce qui renchérit d'autant les loyers.

Les paramètres de montages des opérations, particulièrement prudents, amènent aussi à augmenter de manière non négligeable les loyers d'équilibre des opérations dans les simulations présentées au comité d'engagement (cf. § 4.3.1.2).

Dans un contexte d'augmentation de la vacance commerciale et en prenant en considération la proportion de refus de propositions de logements, motivés par un loyer et/ou charges trop élevé(es), la société est invitée à mener des réflexions sur l'amélioration de l'accessibilité économique et sociale de son parc.

3.3.2 Les charges

Les charges générales font l'objet d'une régularisation en fin d'année et le chauffage est régularisé en juillet.

Les charges générales (hors chauffage) sont globalement modérées ; elles s'élèvent à 4,6 €/m², compte tenu notamment de la proportion de logements individuels et à 6,4 €/m² pour les programmes assujettis à des charges d'entretien de parties communes.

Seulement un dixième des logements est équipé de chauffage collectif au gaz. Le montant des charges correspondantes est maîtrisé, il revient en moyenne à 6,5 €/m²SH.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La prévention et le traitement des impayés relèvent des trois agences de la direction « clientèle et patrimoine ». Les chargés de clientèle, sous la supervision des directeurs d'agence, prennent en charge la phase amiable ; le contentieux étant par la suite assuré par les directeurs d'agence. Un document interne intitulé « mode opératoire gestion des impayés » traite des phases amiables et contentieuses pour les locataires présents comme partis. Les divers entretiens, réalisés notamment avec des chargés de clientèle, montrent sa connaissance et son utilisation par ces derniers.

Des tableaux de bords mensuels détaillent par agence la situation des impayés, ils distinguent locataires présents et partis, opèrent une ventilation par nombre de termes dus, suivent les plans d'apurement, le recouvrement externalisé et les pertes semestrielles. En outre ces tableaux rapprochent la situation actuelle de celle de l'année précédente, et intègrent des objectifs de performance propres à chaque agence.

D'un point de vue opérationnel, chaque chargé de clientèle est en responsabilité du traitement pré-contentieux des impayés des ménages de son secteur d'intervention. L'objectif de procéder au traitement exhaustif des situations dans le mois à venir doit, toutefois, s'articuler avec leurs autres missions (attributions, gestion locative et entretien du patrimoine) pour pouvoir être atteint.

² 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

Nouvelles observations de la Miilos

La phase contentieuse, qui s'ouvre avec le commandement de payer, est prise en charge par les directeurs d'agence.

Après épuisement des démarches internes, la société confie à une société de recouvrement (FINANCO) les dettes des locataires partis d'un montant de plus de 150 €, moyennant une rémunération correspondant alors à 25 % des sommes recouvrées. Un état mensuel du portefeuille détaillant les actions mises en œuvre est fourni par le prestataire.

Les passages en pertes des créances irrécouvrables sont validés semestriellement par le conseil d'administration. Ce dernier est par ailleurs informé très régulièrement de l'évolution de la situation des impayés. L'exercice 2012 se caractérise par un montant d'admission en pertes de 73 728 €, en nette augmentation par rapport à l'exercice précédent (+ 39 %), largement liée à l'accroissement des effacements de dettes résultant des procédures de rétablissement personnel (+ 22 k€).

Le total des retards, corrigé du terme de décembre, des admissions en non-valeur et des sommes recouvrées, s'élevait à la clôture des comptes 2012 à 669 k€ représentant l'équivalent de 12,4 jours de quittance. Ces dettes sont sécurisées par une provision dotée conforme aux préconisations réglementaires.

Bien qu'en légère dégradation sur les derniers exercices, la situation des impayés se caractérise par un niveau sous contrôle résultat d'une action volontariste et efficace.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La société dispose de trois agences, implantées sur les communes, où elle possède le plus de logements.

En complément, compte tenu de la dispersion de son patrimoine et de la part importante de logements individuels, elle a mis en place une organisation spécifique pour maintenir le contact avec ses locataires. Cette organisation est basée sur la participation d'un réseau d'environ 200 « locataires-partenaires » qui sont un relais d'informations pour les agences. Ce réseau est animé par des rencontres entre les « locataires-partenaires » et les agents de l'organisme et par des réunions annuelles.

Des réunions dites « cantonales » sont aussi organisées par secteur, l'objectif étant que chaque locataire ait la possibilité d'échanger tous les deux ans avec la direction de la société. Par ailleurs, le conseil de concertation locative se réunit deux fois par an.

Afin de mesurer la satisfaction, lors des interventions liées aux contrats d'entretien, une enquête annuelle est menée auprès des locataires.

L'enquête de satisfaction triennale, menée de manière commune par les bailleurs sociaux bretons, fait ressortir un bon niveau de satisfaction générale pour l'organisme. La qualité de l'accueil et des relations est particulièrement bien notée. En revanche, des items tels que la gestion des troubles de voisinage et les performances des logements en termes de revêtements de sols et d'isolation phonique et thermique sont perfectibles.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'ensemble de l'activité de gestion locative est bien maîtrisée et la qualité du service rendu au locataire satisfaisante.

Bien que la société respecte pleinement les obligations réglementaires, une réflexion sur la maîtrise des loyers et les risques locatifs associés (vacance) apparaîtrait appropriée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'organisme, comprend 4 769 logements familiaux, huit foyers qui représentent 195 équivalents-logements et sept commerces et locaux professionnels.

Il est implanté historiquement sur le département du Finistère, où sont localisés tous les foyers et 90 % des logements. Du fait de son développement plus récent dans les départements limitrophes, la société possède 205 logements dans le Morbihan et 268 dans les Côtes d'Armor, essentiellement mis en service postérieurement à l'année 2000. Il est très dispersé, ainsi la société est présente sur 165 communes. Elle est propriétaire de moins de 14 logements dans près de la moitié et de plus de 100 logements uniquement dans quatre d'entre elles : Landerneau 457 logements, Morlaix 456, Quimperlé 313 et Le Relecq-Kerhuon 277.

Ce parc est majoritairement composé de logements individuels (53 %) ; les quatre communes citées ci-dessus regroupent globalement 31 % des logements, mais à elles seules 62 % des collectifs. Les principales typologies sont les T2 (28 %), T3 (34 %) et T4 (29 %), les logements plus petits et plus grands représentent chacun 4 % du parc.

Il est quasiment intégralement conventionné et comprend 10 PLI et un nombre de logements très sociaux (PLAI, TS LM) limité à 297 unités dont 135 ont été livrées durant les cinq dernières années, essentiellement dans des programmes qui regroupent des logements financés en PLUS et en PLAI. Aucun logement n'est situé en ZUS.

Globalement récent, il n'a que 25 ans de moyenne d'âge. Les plus anciens programmes datent de 1960. Un tiers des logements ont été mis en service avant 1980 et un tiers depuis l'année 2000.

La vacance qui s'établit à 3,75 % du parc en fin d'année 2012, soit 179 logements, connaît récemment une progression marquée ; elle était limitée à 2,43 % en fin d'année 2011. La vacance de plus de trois mois concerne 1,51 % du parc, elle est composée de 0,96 % de vacance commerciale, soit 46 logements, et 0,55 % de vacance technique.

Ce phénomène, et particulièrement les pertes financières mensuelles qui en découlent, fait l'objet d'un suivi régulier par la société, qui a déjà procédé à des baisses ponctuelles de loyers et mène des réflexions sur la commercialisation des logements.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine de la société, actualisé en 2008, a été revu en 2011, pour intégrer un volet sur la réhabilitation thermique des logements et couvrir la durée de la convention d'utilité sociale.

Ce plan, établi pour une période de sept ans, allant jusqu'à fin 2017, validé par le conseil d'administration le 10 mars 2011, confirme la forte préoccupation patrimoniale des dirigeants.

La réhabilitation du parc collectif et la restructuration de logements T1 et T1 bis en T3, plus adaptés à la demande, est en voie d'achèvement. Les réhabilitations prévues sur la période, qui concernent 1 036 logements soit un cinquième du parc, portent principalement sur le volet thermique. Leur montant prévisionnel est estimé à 33 M€.

Le montant envisagé des gros travaux (immobilisations et gros entretien) est estimé à 450 k€/an en valeur 2010.

La politique de vente porte sur des pavillons de plus de 10 ans de bonne qualité technique (classement au moins égal à 3 sur une échelle allant de 1 à 4). Le stock de logements en vente, 91 unités, est complété par 170 autres pavillons.

Aucune démolition n'est prévue dans les années à venir et le développement est ciblé sur certaines communautés de communes dans les départements du Finistère, des Côtes d'Armor et du Morbihan.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La CUS inscrit en moyenne 130 logements par an. Cependant, l'ambition affichée est plus importante avec l'inscription en financement de 200 logements neufs sur l'année 2013 dont la moitié sur les départements des Côtes d'Armor et du Morbihan. Elle cite aussi la réalisation d'opérations en location-accession, sur un rythme limité à une dizaine de pavillons par an.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Armorique Habitat a mis en service 563 logements locatifs sur les cinq dernières années, ce qui représente une croissance de 11 % de son parc. Le rythme de développement s'avère particulièrement marqué durant les trois dernières années, au cours desquelles, il atteint en moyenne 3 % par an, et plus particulièrement en 2012 ; l'organisme prévoit de poursuivre son développement à un niveau élevé (cf. stratégie patrimoniale).

Année	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements au 31 décembre	4 340	4 397	4 522	4 610	4 769
Mises en service dans l'année	70	70	138	106	179
Démolitions dans l'année	3	1	0	6	7
Ventes dans l'année	12	12	13	12	13

Sur les trois dernières années, la production est majoritairement composée de logements financés en PLUS, la proportion de PLAI est d'environ 30 %.

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

4.3.2.1 Organisation de la production

La Direction développement et construction comprend deux chargés d'opérations et une cellule administrative au siège, un chargé d'affaires localisé à Plérin (22) et une agence à Vannes (56).

Il est à noter que la prospection foncière dans le Morbihan était auparavant réalisée en commun avec l'ESH Atlantique Habitations, par l'intermédiaire du GIE « Alliance Armor Atlantique » constitué à cet effet.

L'organisme a mis en place une commission d'engagement, composée notamment d'administrateurs, qui se prononce sur les opérations envisagées.

Le lancement et le suivi des opérations font l'objet d'une attention particulière du conseil d'administration. En amont, celui-ci valide tous les ans les paramètres de montage des opérations. Il autorise la poursuite des projets sur la base, notamment de l'avis du comité d'engagement, du prix de revient et des financements prévisionnels détaillés, et il décide du choix du maître d'œuvre.

Les attributions des travaux après appel d'offres et les éventuelles actualisations des prix de revient et des plans de financement lui sont aussi présentées.

Obs 3 : La contractualisation tardive avec les maîtres d'œuvre est source d'insécurité juridique pour la société.

Dans son précédent rapport, la Miilos avait signalé des contractualisations tardives, alors que les études étaient déjà très avancées. Il est constaté que cette situation perdure.

A titre d'exemple, le contrat du maître d'œuvre désigné pour l'opération « Les coteaux de Kergroas », à Gouesnou est signé le 11 octobre 2010, bien postérieurement au dépôt de la demande de permis de construire, datant du 29 mars 2010. Le choix du prestataire est toutefois réalisé en amont ; les caractéristiques du programme et le nom du maître d'œuvre figurent dans l'autorisation de poursuite de l'opération émise par le conseil d'administration le 10 décembre 2009.

Il n'en demeure pas moins qu'au-delà de la seule désignation du maître d'œuvre, l'absence prolongée de formalisation des conditions de son intervention place la société en position d'insécurité juridique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

Le dossier, pris en exemple par les vérificateurs, n'est pas révélateur des pratiques d'Armorique Habitat en matière de contractualisation avec les maîtres d'œuvre. En effet sur les 43 dossiers inscrits en programmation sur les deux derniers exercices, seules 7 conventions de maîtrise d'œuvre ont été conclues après le dépôt de permis de construire.

En complément, il est à préciser que les contractualisations tardives ne contreviennent pas à la réglementation en vigueur tout en préservant les intérêts d'Armorique Habitat en évitant de nombreux passages en pertes consécutifs à des mises en concurrence d'organismes par les collectivités locales.

La société confirme dans sa réponse que l'opération signalée dans le rapport n'est pas un cas unique, puisque pour 16 % des dossiers inscrits en programmation sur les deux derniers exercices, la convention de maîtrise d'œuvre a été signée après le dépôt du permis de construire.

L'absence de contractualisation, notamment sur le coût prévisionnel des opérations, la mission du maître d'œuvre et le montant de sa rémunération, expose la société à des risques de contentieux.

L'observation est maintenue.

4.3.2.2 Prix et financement des opérations

Le prix de revient global des opérations mises en service durant les trois dernières années est raisonnable. Il s'élève à 1 500 €/m²SH TTC et est sensiblement le même pour les constructions en propre que pour les acquisitions en VEFA.

Les opérations réalisées par la société présentent un prix de revient de 1 497 €/m²SH dont un coût de foncier de 105 €/m² et un coût de bâtiment de 1 271 €/m². Le financement est globalement composé de 73 % d'emprunts, 16 % de subventions et 11 % de fonds propres ; soit 12 k€ au logement.

Les paramètres de montage des opérations sont validés annuellement par le conseil d'administration. Ils sont particulièrement prudents en termes de caractéristiques des prêts. Ainsi, le taux utilisé pour les financements PLUS est de 4,00 % en 2012 et 3,60 % en 2013, celui du PLAI est de 3,20 % en 2012 et 2,80 % en 2013. La note technique de la DHUP, relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales, de décembre 2011, fixe des taux respectivement égaux à 3,35 % et 2,55 %.

Cette prudence, qui peut s'expliquer, compte tenu de la taille de l'organisme et du rythme de production élevé, conduit toutefois à justifier le niveau de loyers nécessaires à l'équilibre d'exploitation des opérations.

A titre d'exemple, le tableau ci-dessous détaille l'influence des taux d'intérêt des emprunts sur le loyer d'équilibre, pour une opération dont les caractéristiques financières sont similaires à celles des opérations réalisées durant les trois dernières années par l'organisme.

Taux d'emprunt	4,00%	3,60%	3,35%
Taux de loyer d'équilibre (€/m ²)	5,39	5,17	5,03
Loyer d'équilibre pour un logement de 71m ² (€)	383	367	357
Écart	26€ (7,2%)	10€ (4,2%)	

Pour obtenir le même loyer d'équilibre pour un taux d'intérêt d'emprunt de 4,00 %, comparativement à un taux de 3,35 %, il faudrait que la proportion des prêts soit réduite à 65 % et, en contrepartie, que la part de fonds propres investis soit portée de 12 k€ au logement à 19,7 k€.

Les opérations en cours d'études pour 320 logements prennent en compte un prix de revient prévisionnel moyen de 1 618 €/m² dont 16 % de fonds propres, soit 18 k€ au logement.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Travaux de maintenance

La direction « clientèle et patrimoine » est chargée de la maintenance. Les travaux de gros entretien et d'amélioration sont traités par le pôle patrimoine, tandis que l'entretien courant et les travaux à la relocation relèvent des agences.

Les montants consacrés à l'entretien courant et au gros entretien du patrimoine sont détaillés ci-dessous :

€/logement	2009	2010	2011	2012
Entretien courant NR et GE	155	173	186	180
GE	166	207	202	236
EC NR + GE	320	380	388	416

Ils sont proches du premier décile en 2010, quand la médiane pour les SA d'HLM s'établit à 580 €. Ce niveau peu élevé est toutefois justifié par la part importante des logements récents d'Armorique Habitat et par les réhabilitations déjà réalisées sur son parc ancien. Les visites de terrain effectuées ont permis de constater un bon niveau d'entretien et de maintenance du patrimoine, à relativiser toutefois pour le site de la vierge noire à Morlaix, où certains immeubles présentent des halls dont l'état d'entretien est perfectible et des menuiseries en bois et à simple vitrage.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 : Le plan pluriannuel de gros entretien de l'organisme n'est pas fiable au-delà de l'année suivante.

La société dispose d'un plan triennal de gros entretien glissant, remis à jour annuellement en fonction des besoins constatés sur le terrain et des contraintes budgétaires.

Le programme de l'année N+1, établi en fin d'année N, est repris dans le budget de l'année.

En revanche, ce qui est présenté, à ce stade, pour les années N+2 et N+3 ne représente pas une véritable planification pluriannuelle des opérations physiques, dans le sens où le programme de travaux de ces années à venir peut être complètement bouleversé ultérieurement.

A titre d'exemple, les travaux programmés de gros entretien pour l'année 2013 ont évolué de 525 k€ sur le plan 2012-2014 à 471 k€ sur le plan 2013-2015, mais les logements et les travaux concernés ne sont plus les mêmes

Le montant d'entretien courant non récupérable s'élève à 860 k€ en 2012 dont un budget de 310 k€ pour les travaux de remise en état des logements à la relocation et suivi par les agences.

Le montant de gros entretien des dernières années est proche d'1 M€ dont 86 % programmés. Plus d'un tiers du gros entretien programmé porte sur des travaux de peinture de menuiseries extérieures et de lavage et ravalements de façades.

Obs 5 : Les visites techniques du patrimoine par les agences méritent d'être mieux formalisées, notamment en ce qui concerne les aspects liés à la sécurité.

Les chargés de clientèle des agences réalisent des visites techniques du patrimoine, dites d'îlotage, au moins deux fois par an pour les immeubles collectifs et une fois par an pour les logements individuels.

Ces visites, qui complètent d'autres constats qu'ils peuvent être amenés à faire lors de déplacements pour les réclamations ou les états des lieux, permettent notamment de préparer la liste des besoins en termes de travaux.

Lors de la visite de patrimoine à Carhaix, il a été constaté l'absence d'apposition de la date de vérification des systèmes de désenfumage sur ces équipements et ce, depuis plusieurs années (le dernier autocollant datait de 2010). Le prestataire a indiqué avoir bien réalisé la prestation, mais omis de mettre à jour ce document. Il n'en demeure pas moins que ce constat doit amener l'organisme à formaliser précisément les vérifications relatives à la sécurité que les chargés de clientèle doivent réaliser lors de leurs « îlotages ».

4.4.2 Exploitation du patrimoine

Les contrats d'entretien et d'exploitation sont gérés par le pôle patrimoine de la direction « clientèle et patrimoine ».

La société ne possède que trois ascenseurs antérieurs à l'année 2000. Chaque équipement ultérieur a fait l'objet d'un contrat d'entretien, établi lors de sa mise en service, ce qui complexifie la gestion.

Dans un souci de rationalisation, l'organisme a décidé de regrouper ses contrats. Il a lancé un appel d'offres portant sur la maintenance des 32 appareils, pour une période de cinq ans à dater de janvier 2014 et sur les travaux à réaliser. Il s'est appuyé sur un prestataire pour la consultation des entreprises et le suivi des prestations.

La maintenance des équipements de chauffage individuels est confiée à des prestataires par des contrats de durée de deux ou cinq ans qui arriveront à échéance en 2014.

Les contrats d'exploitation des chaufferies collectives, différenciés entre petites chaufferies (qui desservent en général moins d'une vingtaine de logements) et grandes chaufferies (qui desservent en général plus de 50 logements) débutent en 2010 et 2012 pour une durée de cinq ans.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 :

Le plan triennal, présenté au conseil d'administration en décembre de chaque année, fige le budget de travaux de gros entretien pour l'exercice N+1 et propose des pistes d'investissements sur les deux exercices suivants. Les travaux sur ces dernières font l'objet d'amendements annuels lors des orientations budgétaires débattues au sein du conseil d'administration. En sus, de nombreux aléas pèsent sur les prévisions au-delà de la première année avec la survenance d'événements fortuits qui nécessitent, lorsqu'ils concernent la sécurité des biens et des personnes, des réajustements qui justifient les variations du plan pluriannuel.

Obs n° 5 :

Suite au constat de l'absence de l'étiquetage attestant du contrôle en bonne et due forme du système de désenfumage, le prestataire, immédiatement contacté en présence du vérificateur de la Miilos, a pu apporter la preuve que l'entretien avait été correctement réalisé. Le seul fait d'avoir une vignette n'est donc pas en soi une preuve irréfutable de bon entretien et fonctionnement de l'équipement contrôlé.

Enfin, il est pris bonne note de l'observation quant aux vérifications relatives à la sécurité des équipements. En conséquence, une grille de contrôle de ces éléments viendra compléter la fiche d'ilotage des chargés de clientèle.

La société confirme l'analyse de la Miilos en précisant que les prévisions de travaux sur les années N+2 et N+3 ne sont que des « pistes d'investissements ».

Il est concevable que les prévisions subissent des évolutions en fonction d'aléas divers, mais dans le cas présent, il ne s'agit pas d'une simple évolution mais d'un bouleversement complet qui interpelle sur la fiabilité des « pistes d'investissements » initiales.

L'observation ne porte pas sur la non-réalisation d'une prestation, mais sur la nécessité de formaliser les contrôles de sécurité les visites de patrimoine des agences.

Il est pris note de l'engagement de la société.

Point 4.4.2 :

4^{ème} paragraphe : échéance des contrats d'entretien des équipements de chauffage individuels en 2013 (et non 2014).

Dont acte.

4.4.3 Travaux de réhabilitation

L'amélioration du patrimoine est un axe fort de la stratégie de la société, qui se manifeste notamment par des restructurations visant à renforcer l'attractivité de son parc et par son programme volontariste de réhabilitations thermiques de logements individuels équipés de chauffage électrique.

Les réhabilitations sont traitées par le siège, sans faire particulièrement appel aux agences.

Sur la période 2008-2012, la société a principalement procédé à des réhabilitations classiques de programmes collectifs et à des restructurations de petits logements individuels.

Deux programmes collectifs de Quimperlé (Kerbertand et Kerglien) soit 72 logements, ont été réhabilités pour un coût de 42 k€ au logement. Le financement est composé de 76 % d'emprunts, 7 % de subvention et 17 % de fonds propres, soit 7 k€ au logement. Les prochaines réhabilitations, en cours ou en projet, concernent 48 logements à Carhaix et 79 logements à Quimperlé.

L'ESH dispose de logements de type 1 en milieu rural, destinés initialement au logement de salariés agricoles, qui datent des années soixante et ne correspondent plus aux besoins actuels. Depuis plus d'une dizaine d'année, il s'est engagé dans un programme de restructuration de ces logements, en vue de les agrandir soit par extension soit par regroupement. Ce programme est en voie d'achèvement et les dernières opérations livrées ou en cours, soit 21 logements, présentent un prix de revient prévisionnel de 110 k€ au logement final. Le financement comprend 47,5 % d'emprunts, 12,5 % de subvention et 40 % de fonds propres, soit 46 k€ au logement.

Pour les années à venir, le programme concerne essentiellement des travaux de réhabilitation thermique des logements classés en E, F ou G en termes de DPE, qui représentent 26 % du parc et sont pour trois quarts équipés de chauffage électrique. L'objectif affiché est de traiter 60 % de ces logements à l'échéance 2016, en les reclassant en catégorie C.

Plus d'une centaine de logements diffus sont concernés annuellement. La première tranche porte sur 116 logements, pour un coût prévisionnel de 33 k€ au logement dont 2 k€ de fonds propres, 79 % d'emprunts et 14 % de subventions.

Le maître d'œuvre est désigné pour les tranches 2011 et 2012. Les programmes, géographiquement dispersés, sont regroupés pour les travaux. La tranche 2012, qui comporte 126 logements est ainsi décomposée en quatre opérations.

Les logements sont tous équipés de chauffage électrique. Leur réhabilitation comprend entre autres des travaux d'isolation et le changement de mode de chauffage au profit du gaz, de ville ou propane, et de pompes à chaleur dans quelques cas. Elle s'accompagne pour les locataires d'une augmentation de loyer et de la création d'une troisième ligne de quittance, approuvées lors de la consultation des locataires.

Lorsque la société disposera d'un recul suffisant par rapport aux premières réalisations, il serait souhaitable qu'elle profite de sa proximité avec les locataires, particulièrement par le biais des locataires-partenaires, pour mener une analyse des gains réellement obtenus en matière d'économie d'énergie.

L'organisme a missionné un prestataire extérieur qui sera présent sur le terrain, afin de renforcer les relations entre Armorique Habitat, les locataires et les entreprises, durant toute la durée de l'opération. Il en est de même pour la réalisation des déménagements nécessaires (fournitures de cartons, emballages, stockage des cartons et mobiliers dans des containers, réaménagement et nettoyage des logements).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

4.5.1 Patrimoine ancien

Le conseil d'administration délibère régulièrement sur sa politique de vente et autorise l'engagement des démarches de mise en vente des programmes par la négociation avec les communes concernées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Un chargé de mission, rattaché à la direction clientèle et patrimoine, est dédié aux opérations foncières et à la vente du patrimoine locatif. Il s'appuie sur une procédure écrite qui détaille les obligations réglementaires de cette activité.

L'ESH Armorique Habitat met en œuvre une politique de vente active depuis 1997. Le rythme de cession depuis 2008 s'est établi à une douzaine d'unités par an et le stock proposé à la vente en début d'année 2013 atteint 165 unités. Le niveau des ventes s'avère toutefois inférieur à l'objectif de 20 unités/an cité dans la CUS.

Jusqu'à présent, la société n'a cédé que des pavillons. Dans le cadre de la mise en vente d'un premier immeuble de 30 logements à Landerneau, elle a engagé des travaux d'individualisation des équipements de chauffage. Elle n'assurera pas la mission de syndic.

Sur cette période, les prix de vente ont été compris entre 30 k€ pour un logement T2 et 95 k€ pour un logement T5 ; le prix moyen des logements de type 3 cédés s'élève à 73 k€.

Le respect de la réglementation n'appelle pas de remarque. Il est à noter que la société n'a pas formalisé de critères de sélection, en cas de candidatures multiples, pour l'acquisition d'un logement vacant ; ceci apparaîtrait utile, même si le cas de figure ne s'est pas encore présenté.

4.5.2 Location-accession

Les ventes de logements neufs et de lots de terrains sont suivies par un chargé de mission rattaché à la direction « développement et construction ».

Les logements sont vendus en considération des obligations réglementaires de prix de vente et de ressources des acquéreurs.

Globalement, sur l'ensemble des opérations livrées en location-accession, en cours ou en projet, soit environ 70 logements, les prix de vente prévisionnels s'élèvent en moyenne à 1 740 €/m² SU, pour un plafond moyen de 2 194€/m² (soit 80 % du plafond). Ils varient entre 100 k€ (pour un T2 collectif) et 193 k€ (pour un T5 individuel). Les ressources des ménages entrés représentent en moyenne 77 % des plafonds applicables.

Par ailleurs, l'organisme a livré en 2010 une opération à St-Pierre de Quiberon, comprenant 15 logements locatifs en PLUS et 6 logements en accession sociale en VEFA, sous conditions de prix et de ressources des acquéreurs. Le prix de vente de ces logements de type 4 s'élève en moyenne à 188 500 € (TTC 19,6 %).

Les marges prévisionnelles sur accession, présentées au conseil d'administration de février 2013, sur la base de coûts internes fixés à 1 500 € au logement, sont positives. Elles varient entre 1,70 % (Landerneau Rosquellen : 6 pavillons) à 7,64 % (Queven Lotissement de Croizamus).

La société, qui a été amenée à transformer des logements initialement prévus en accession à la propriété, à Plemet (Centre Bretagne, dans les Côtes d'Armor), en logements locatifs, doit être vigilante quant à l'existence de la demande locale pour ce type de produit.

4.6 AUTRES ACTIVITES

L'organisme a débuté une activité de gestion de logements pour le compte de communes, limitée actuellement à la gestion de deux logements. Son objectif est de développer cette activité annexe.

Le mandat de gérance de ces deux logements conventionnés, propriétés de la commune de Langolen, est signé en septembre 2011. Il porte notamment sur la recherche de locataires en liaison avec le mandant, la passation et la gestion des contrats de location, le recouvrement des loyers et les états des lieux. Les factures correspondant aux travaux sont transmises pour paiement au mandant, sans que le mandataire ne fasse d'avance de fonds. Le montant de la prestation est fixé à 700 € HT.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale est fortement portée par le conseil d'administration et le programme ambitieux.

La société a démontré sa capacité à la mettre en œuvre, tant pour la construction que pour la réhabilitation du patrimoine.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 GESTION DE LA DETTE ET TRESORERIE

L'encours de la dette d'Armorique Habitat, au moment du contrôle s'élevait à 152 M€ avec une durée de vie résiduelle moyenne de 26 ans et au taux moyen de 3,05 %. Cette dette est constituée à 94 % de prêts à taux indexé (principalement des prêts CDC adossés au Livret A) et en conséquence expose largement la société à la variabilité du taux du Livret A.

Le poids de l'annuité, rapporté aux produits des loyers fin 2012, représente 52,2 % soit un niveau légèrement supérieur à la valeur médiane 2011 pour les ESH de province, à savoir 49,4 %.

Jusqu'à présent la société n'est pas intervenue sur son portefeuille d'emprunts, il n'y a pas eu de refinancement ni de compactage ou toute autre mesure visant à modifier la structure de sa dette. Toutefois au regard de l'évolution des taux, se pose la question du maintien d'une quotité élevée de financements à taux indexés.

Les dirigeants initient actuellement une réflexion sur les possibles actions sur la structure de la dette dont le périmètre porterait sur l'encours de prêts à taux indexés (143 M€). Sur la base d'une première analyse, après exclusion des divers contrats techniquement difficilement re-négociables (présence d'intérêts compensateurs, clauses de remboursement restrictives ou autres...), un encours de l'ordre de 50 M€ pourrait constituer une base de travail.

A ce stade, les premières réflexions ont porté sur l'inventaire des diverses options, fixation de taux, échange de taux, changement d'index, utilisations d'outils tels que les floor, cap et tunnel.

A noter, par ailleurs, que la stratégie de développement de son parc conduit l'ESH à solliciter plus fortement sa trésorerie, dans la phase précédant la mise en service des nouveaux programmes.

La société dispose d'une trésorerie qui s'élève à 16,3 M€ fin 2012. Exprimé en équivalent mois de dépenses, cette trésorerie est de 4,8 mois, ce qui s'avère plutôt confortable au regard de la médiane 2011 des ESH de province, s'établissant à 3,1 mois.

L'examen des situations, au 31 décembre 2012 et contemporaines, indique que les différents supports de placements utilisés par la société sont conformes à la réglementation (art R. 423-74 et suiv. du CCH). Dans le contexte de taux actuel, il s'agit principalement de comptes à terme et de livret A.

Un état de rapprochement quotidien est opéré entre la situation en banque (consultée par Internet) et les écritures dans les livres de la société, ce qui permet de suivre aussi le traitement des règlements effectués.

Depuis le début de l'année 2013, la société affiche à nouveau le souci de disposer d'une gestion de trésorerie plus dynamique. L'ambition ne porte pas sur l'élaboration de prévisions extrêmement affinées, comme cela avait pu être le cas par le passé, mais sur une gestion mettant en évidence les principaux mouvements à venir et anticiper d'éventuelles sorties de placements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.2.1 Organisation de la direction financière

Le service est composé actuellement de cinq agents, trois comptables et deux assistantes, en plus du responsable comptable et financier, en poste depuis 2008. L'organisation prévoit la séparation entre la comptabilité liée au fonctionnement et celle liée à l'investissement. Malgré un effectif réduit, une polyvalence est organisée, le responsable de service y participant en tant que de besoin. Le personnel en place est motivé et compétent, la maîtrise de la technique comptable est avérée. L'activité du service est documentée dans un corpus de procédures écrites, périodiquement revisitées. Il en est de même de la comptabilité de programme mise à jour régulièrement. Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés. La qualité des rapports financiers présentés au conseil d'administration lors de la clôture des comptes est à souligner.

A noter que le directeur général a, par le passé, assuré les fonctions de directeur financier de la société, ce qui facilite l'intégration des aspects financiers dans les réflexions stratégiques de l'entreprise.

L'examen par sondage d'un échantillon de pièces comptables n'a pas mis en évidence d'anomalies particulières en termes de traitement comptable des écritures vérifiées, à l'exception des quelques points indiqués ci-après, concernant la gestion des diverses provisions constituées.

Par ailleurs, l'examen des justificatifs relatifs aux éléments de train de vie des dirigeants, ainsi qu'aux dépenses de relations publiques et aux divers honoraires supportés par la société n'appelle pas d'observation particulière pour ce qui concerne leur niveau.

5.2.2 Constitution et gestion des diverses provisions

Obs 6 : La PGE constituée par la société est insuffisamment fondée pour pouvoir être conservée en l'état.

La société constitue une provision pour gros entretien (PGE) répondant aux besoins prévisionnels d'intervention, détaillés dans le plan pluriannuel à trois ans élaboré chaque année et soumis à l'approbation du conseil d'administration.

Fin 2012, la provision s'élève à 3 423 k€. Elle fait l'objet de dotations et de reprises annuelles relatives à chaque exercice, tenant ainsi compte de l'évolution des prévisions et de la réalisation ou non de travaux lors de la dernière année écoulée.

Toutefois, le manque de fiabilité constaté au-delà de la première année, pour ce qui concerne les prévisions du plan triennal (cf. supra § 4.4), ne permet pas de constituer une provision dans des conditions satisfaisantes. Ce constat se retrouve à l'occasion des reprises annuelles effectuées sur la provision ; elles correspondent pour moins de la moitié à la couverture de travaux prévus et effectivement réalisés au titre de l'exercice. Ce taux de reprise diminue au fil des années, il n'est plus que de 25 % en 2012, soit 550 k€ sur une reprise totale de 2 191 k€.

Obs 7 : Les modalités de comptabilisations de la provision pour maintenance immobilière des foyers ne sont pas réglementaires

Parallèlement, la société possède des foyers faisant l'objet de convention de gestion avec différents exploitants. Au titre de ces conventions, une provision pour maintenance immobilière/gros entretien, calculée de façon forfaitaire, est constituée. Fin 2012 le solde était de 569 k€. La société a retenu un mode de comptabilisation non prévu par la réglementation comptable, s'agissant d'une provision pour charges à répartir. Ainsi, la provision ne figure-t-elle pas dans une subdivision du c/1572, mais dans un compte de tiers c/46762. Ce dernier étant crédité par le débit du c/658 à l'occasion de la « dotation » annuelle et débité par le crédit du c/758 à l'occasion de la réalisation des travaux. Ces écritures non conformes ne remettent pas en cause le suivi individualisé des provisions affectées à chaque foyer. En revanche, ce positionnement, en bas de bilan, impacte l'analyse financière en réduisant les ressources longues de la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 6 :

Cette observation est à analyser conjointement avec l'observation n° 4, puisque la provision pour gros entretien est assise sur le plan pluriannuel. Cette observation appelle donc les mêmes remarques. En complément, il est à noter que le conseil d'administration détaille, dans l'annexe littéraire de son rapport d'activité, les dotations et reprises de cette provision qui permet, outre une lecture comptable et analytique du plan pluriannuel de gros entretien, d'affirmer l'application du principe fondamental de prudence du plan comptable général.

L'observation porte sur les conditions de constitution de la PGE, qui comme toute provision, doit résulter d'une évaluation suffisamment fiable pour être justifiée. En l'espèce le principe même du plan pluriannuel pratiqué par la société, à savoir, une projection de « pistes d'investissement » sur les exercices à venir et ses conséquences comptables à travers des dotations et reprises annuelles, qui pour ces dernières ne correspondent qu'à hauteur de 25 % à des travaux effectivement réalisés (exercice 2012, 35 % en 2011), justifie l'appréciation portée sur le caractère insuffisamment fondé de la provision.

L'observation est maintenue.

Obs n° 7 :

La réforme des normes comptables applicable à compter de l'exercice 2005, n'autorisait plus la comptabilisation de provisions forfaitaires au compte 1572. En conséquence, à des fins de transparence, et après consultation du commissaire aux comptes de la société et des services de la fédération des entreprises sociales pour l'habitat, le schéma comptable mouvementant le compte 46762 a été retenu. S'il est vrai qu'il modifie la lecture directe et comptable du haut de bilan, la fédération des entreprises sociales pour l'habitat, dans le traitement du dossier individuel de situation, retrace le solde du compte 46762 pour l'intégrer aux ressources longues de chaque société. Enfin, il est à noter que ces écritures n'ont pas fait l'objet d'observations lors du précédent contrôle de la mission interministérielle en 2008.

Au regard de ces éléments, et dans le respect du principe de permanence des méthodes, ce schéma comptable sera donc maintenu.

Suite à la réforme de 2005, il a été rappelé - notamment par l'USH dans son courrier circulaire du 5 juin 2006 - que les sommes perçues au travers de la redevance facturée aux gestionnaires de foyers, et destinées à couvrir les dépenses de maintenance immobilière, ne constituent pas juridiquement une dette et ne peuvent être assimilées à une provision remboursable en fin de convention. La solution préconisée par le Conseil national de la comptabilité dans son avis 2001-11 du 23 juin 2004 était de comptabiliser ces sommes en engagement hors bilan. La solution retenue par la société s'écarte de cette recommandation, altère la lisibilité directe du haut de bilan et ne peut être justifiée au regard du seul principe de permanence des méthodes. Pour autant, la mission reconnaît la parfaite transparence de l'information, notamment à l'égard des gestionnaires, sur l'utilisation et la disponibilité de ces sommes.

L'observation est maintenue.

De même, dans une logique prudentielle, la société comptabilise des provisions exceptionnelles principalement destinées à anticiper sur des projets de cession de foyers, voire sur des risques de non-renouvellement du bail emphytéotique, dans des cas particuliers.

Concernant les prévisions de cession de foyers ayant fait l'objet de délibérations de la part du conseil d'administration, trois provisions ont été constituées. Elles concernent respectivement les programmes de Sizun, Morlaix et Guerlesquin. L'objectif est d'obtenir une valeur nette comptable nulle au moment de la cession. Dans cette perspective, les provisions font l'objet de reprises annuelles partielles, en raison de l'augmentation des amortissements constitués sur ces mêmes programmes. Fin 2012, seules subsistaient les provisions pour les deux derniers foyers, pour un montant total de 1 245 k€.

Enfin, des provisions ont été constituées pour anticiper sur des non-renouvellements de baux emphytéotiques, pour une opération peu attractive localisée à Braspart et pour l'ESAT de Morlaix. Dans ce dernier cas il s'agissait de revenir sur une erreur d'application des modalités de mise en oeuvre de la réforme comptable de 2005, retenues par la société. Ainsi, alors que la durée d'amortissement devait rester égale à celle du bail (12 ans), elle a été alignée sur celle des composants des logements familiaux ordinaires (amortissement notamment de la structure sur 50 ans).

Cette anomalie, détectée en 2011, faisait ressortir une valeur nette comptable résiduelle de 537 k€, au terme du bail. Une provision exceptionnelle de ce montant a par conséquent été dotée ; sa reprise au terme du bail permettant d'obtenir le montant des amortissements techniques cumulés, tel qu'il aurait dû être. A noter que les quatre autres foyers construits sur des terrains donnés à bail ne présentent pas cette anomalie.

5.3 ANALYSE FINANCIERE

5.3.1 Analyse de l'exploitation

(en K€)	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	4	- 0	125	235	- 132
Marge sur prêts	-	-	- 8	- 23	- 4
Loyers	16 287	17 047	17 840	18 452	19 210
Coûts de gestion (hors entretien)	- 3 476	- 3 805	- 3 921	- 4 733	- 4 480
Entretien courant	- 624	- 681	- 784	- 858	- 860
Gros entretien	- 800	- 728	- 936	- 931	- 1 123
TFPB	- 872	- 943	- 994	- 1 028	- 1 056
Flux financiers	632	295	319	515	477
Flux exceptionnels	239	- 399	- 255	- 60	- 113
Autres produits d'exploitation	198	297	395	474	720
Pertes sur créances irrécouvrables	- 49	- 56	- 64	- 53	- 74
Intérêts sur emprunts locatifs	- 5 161	- 4 893	- 3 563	- 4 074	- 4 691
Remboursement d'emprunts locatifs	- 3 677	- 3 258	- 4 740	- 5 614	- 5 190
Autofinancement net³	2 702	2 876	3 415	2 301	2 684
en % du chiffre d'affaires	16%	17%	18%	12%	13%
<i>P.M. Autofinancement courant HLM</i>	<i>2 565</i>	<i>3 385</i>	<i>3 787</i>	<i>2 479</i>	<i>2 911</i>

Le produit des loyers constitue la principale ressource, les activités d'accession et de lotisseur apportent un complément financier peu significatif.

La société tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de son activité de gestion locative. La croissance du produit des loyers et redevances quittancés entre 2008 et 2012 (+ 2 923 k€) s'explique à hauteur de 92 % par les hausses annuelles décidées en conseil d'administration.

³ 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

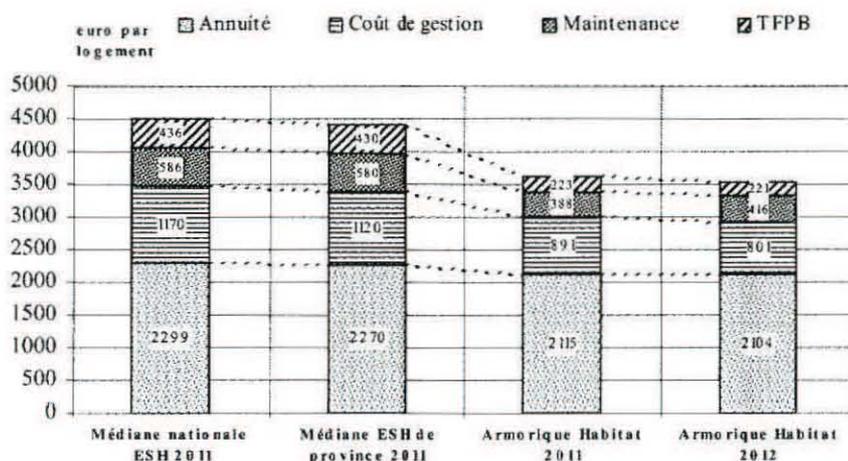
Nouvelles observations de la Miilos

La croissance nette du parc ne participe, quant à elle, qu'à hauteur de 8 % de cette augmentation, car jusqu'en 2010, la production de logements neufs est restée modeste.

Les loyers moyens de l'organisme se situent au niveau de la moyenne départementale (cf. loyers) et préservent une marge de 7,4 %, susceptible d'être mobilisée au cours des opérations de réhabilitation.

Les pertes financières locatives liées à la vacance sont faibles. S'agissant des pertes locatives (loyer seul) pour 2012, elles s'élèvent à 515 k équivalant à 3 % du produit des loyers. De plus, ce montant doit être relativisé en prenant en considération les pertes liées à l'immobilisation de logements, pendant la réalisation de travaux de réhabilitations (86 k€), aux ventes (54 k€) et aux sinistres intervenus (8 k€).

En parallèle, l'accession est une composante de l'exploitation de la société ; avec néanmoins une part très réduite. Elle recouvre à la fois l'accession sociale en PSLA, la commercialisation de terrains à bâtir, ainsi que la vente occasionnelle de locaux professionnels dans des ensembles de logements. La marge dégagée sur ces activités en 2012 résulte de la levée d'option pour trois PSLA, la vente de quatre terrains et d'un local commercial.



Concernant les charges qui interviennent dans le cycle d'exploitation, il y a lieu de noter des coûts de gestion⁴ particulièrement réduits, 801 €/logt inférieurs au 1^{er} décile des ESH de province et stables sur toute la période (20 % des produits locatifs). Participent à cette situation favorable :

- des charges de personnel dont le coût rapporté au logement s'élève en 2012 à 531 €, ce qui est sensiblement inférieur à la valeur médiane de 660 €/logt pour 2011 ;
- un coût de la TFPB, lui aussi particulièrement bas, à mettre en perspective avec l'âge du patrimoine ;
- des dépenses de maintenance réduites restant à la charge de la société, 416 €/logt en 2012 à rapprocher d'une médiane de 580 €/logt, ce qui s'explique néanmoins par la combinaison d'une politique de maintenance retenue par la société, privilégiant les réhabilitations et d'un parc encore jeune (cf. supra § 4.4 Politique de maintenance).

Les produits financiers, quant à eux, fluctuent d'une année à l'autre, en relation avec le niveau de trésorerie disponible et les taux de rémunération proposés par les établissements financiers. La ressource, ainsi dégagée, représente l'équivalent de 102 €/logt, ce qui est une valeur confortable, sachant que la médiane pour les ESH s'établit en 2011 à 70 €/logt.

Enfin, l'annuité locative, qui avait diminué de 2008 à 2010, se stabilise après l'augmentation de 2011. Elle représente actuellement l'équivalent de 2 104 €/logt. Cette valeur illustre la situation d'un parc encore jeune (25 ans) et l'absence d'actions de désendettement par le passé.

⁴ Au cas présent les coûts de gestion ont fait l'objet d'un retraitement visant à maintenir une comparabilité au regard des ratios nationaux, pour cela les charges de location immobilière de siège social et des agences (140 k€/an) ont été neutralisées, tout comme l'impact du prélèvement sur le potentiel financier au c/628 pour 491 k€ en 2011 et 514 k€ en 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'autofinancement net dégagé, malgré une légère inflexion en 2011 et 2012 (paiement de la contribution sur le potentiel financier), reste d'un niveau très satisfaisant. En moyenne sur les cinq derniers exercices, il avoisine les 16 % du chiffre d'affaire annuel, à comparer à un taux médian de 8,92 % en 2011. Ce taux illustre la bonne rentabilité de l'entreprise, participe à la structure bilantielle et fournit à l'entreprise les moyens pour ses besoins futurs (cf. infra).

5.3.2 Analyse des bilans

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	35 904	40 277	44 608	50 828	54 886
<i>dont situation nette</i>	18 984	21 286	23 836	26 407	29 027
Provisions pour risques et charges (passif)	3 163	2 877	4 119	5 094	5 826
<i>dont PGE</i>	1 746	1 473	2 123	2 542	3 424
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	64 757	69 494	73 795	79 043	84 672
Dettes financières	125 793	135 234	142 517	148 803	154 597
Actif immobilisé brut	- 215 972	- 233 118	- 244 033	- 261 592	- 281 325
Fonds de Roulement Net Global	13 646	14 764	21 006	22 174	18 657
FRNG à terminaison des opérations⁵	-	-	-	-	10 290
Stocks (accession)	1 412	1 772	2 631	2 367	2 101
Autres actifs d'exploitation	4 972	5 899	5 795	8 668	7 596
Provisions d'actif circulant	- 384	- 440	- 355	- 409	- 454
Dettes d'exploitation	1 704	2 183	2 531	3 421	3 659
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 295	5 048	5 539	7 205	5 584
Créances diverses	115	151	195	353	937
Dettes diverses	- 6 473	- 4 535	- 3 375	- 3 912	- 4 241
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 6 358	- 4 384	- 3 180	- 3 558	- 3 304
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 2 064	664	2 360	3 647	2 280
Trésorerie nette	15 710	14 100	18 646	18 528	16 377

La situation nette de l'organisme entre les bilans d'ouverture 2008 et de clôture 2012 s'élève de 18,9 M€ à 29 M€. Cette augmentation résulte du cumul des résultats comptables des cinq exercices (+ 10 M€), déduction fait des dividendes versés sur cette même période (15 k€).

L'excédent de ressources stables sur les emplois immobilisés génère un fonds de roulement net global (FRNG) s'élevant à 18,6 M€ fin 2012, ce qui représente l'équivalent de 7 mois de dépenses en 2011 et 5,5 en 2012. Il s'agit ici de valeurs sensiblement plus élevées que la médiane des ESH de province (3,7 mois en 2011).

En k€	2009	2010	2011	2012
FRNG en début d'exercice	13 646	14 764	21 006	22 174
Autofinancement net	2 876	3 415	2 301	2 684
Dépenses d'investissement	- 17 959	- 13 238	- 18 475	- 20 483
Financements comptabilisés	16 032	13 928	16 910	13 908
<i>p.m. solde d'invest.</i>	- 1 927	690	- 1 565	- 6 574
Remboursements anticipés	- 550			
Autofi. Disponible après investissement	399	4 104	737	- 3 890
Cessions actifs	774	1 354	1 013	785
Autres	- 55	784	- 581	- 413
<i>dont variation des emprunts accession</i>	0	906	- 448	- 458
FRNG en fin d'exercice	14 764	21 006	22 174	18 657
Variation annuelle du FRNG	1 118	6 242	1 169	- 3 518

Après plusieurs exercices d'augmentation, entre 2008 et 2011, il diminue en 2012. Cette évolution s'explique principalement par la combinaison de la fluctuation de l'autofinancement

⁵ Fonds de roulement net global à terminaison mesure 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 considérant ses opérations engagées (hors préliminaires) comme toutes terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

dégagé, au terme de chaque exercice, avec la variation du taux de couverture des dépenses comptabilisées sur les immobilisations en cours par leur financement externe, particulièrement pénalisant en 2012 (- 6 M€).

A noter, inversement, l'incidence nette des cessions d'actifs (4 M€ sur cinq ans) participant à l'amélioration du fonds de roulement.

A noter aussi que les prêts souscrits pour financer les opérations d'accession, soit 909 k€ en 2010 s'ajoutent aux dettes financières ordinaires de la société, alors que leur contrepartie apparaît au bilan sous la forme de stocks inscrits en bas de bilan. La conséquence est alors une augmentation ponctuelle du fonds de roulement, à rapprocher de celle du besoin en fonds de roulement en bas de bilan. Cette situation s'inverse par la suite avec le remboursement de ces financements.

A terminaison⁶ des opérations, le FRNG qui s'élève à 18,6 M€ fin 2012 se trouve réduit à 10,2 M€ ; les principaux facteurs explicatifs sont un besoin de financement des opérations en cours et non soldées pour 5,4 M€ et la neutralisation de 3 M€ de ressources ponctuelles provenant des amortissements courus non échus.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation tend à s'accroître au fil des exercices. Il résulte, de l'augmentation des actifs d'exploitation résultant notamment de la hausse du montant des subventions notifiées en attente de versement et de la variation des stocks d'opérations d'accession (pour 2010, leur valeur représente un montant de 2,6 M€). Ces éléments expliquent que le besoin en fonds de roulement, apprécié dans sa globalité (d'exploitation et hors exploitation) devient positif à partir de 2009.

Bien qu'en légère diminution en 2012, la trésorerie nette représente encore 5,5 mois de dépenses en 2012 ; ce qui laisse à l'organisme des marges de manœuvre intéressantes (médiane des ESH de province 2011 : 3,7 mois), utiles au regard de ses perspectives de développement.

5.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme établit un document de gestion prévisionnelle à cinq ans, la version actuelle couvre la période 2012-2015. Ce document est un des outils du pilotage courant de l'entreprise, à ce titre, il est interfacé avec les applications de suivi du développement.

Les prévisions intègrent un paramétrage des évolutions des différents produits et charges et prévisionnels très proche des dernières valeurs recommandées par la CGLLS⁷ pour la réalisation des études prospectives financières à cinq ans.

Par ailleurs l'ensemble des hypothèses utilisées est cohérent avec les engagements pris par la société dans sa CUS et à travers les autres documents stratégiques. Tout au plus, les prévisions en termes de besoins de maintenance mériteraient d'être fiabilisées.

La stratégie patrimoniale volontariste ressort clairement du document prévisionnel.

La structure financière reste saine, elle sera impactée par d'importants investissements à venir, tant en matière de développement que de remise à niveau du parc. La dégradation temporaire du potentiel financier, qui va en résulter autour de 2014/2015, est tout à fait maîtrisée et reste adossée à une bonne rentabilité de l'exploitation (autofinancement prévisionnel moyen de 15 %).

5.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La structure financière de la société apparaît saine, adossée à une exploitation rentable et à une utilisation adaptée de ses ressources.

Le pilotage financier est d'une grande rigueur et autorise la forte ambition de l'ESH Armorique Habitat.

⁶ Hors opérations préliminaires et déduction faite des amortissements courus non échus.

⁷ Hypothèses macroéconomiques adoptées pour les simulations prévisionnelles CGLLS - Comité des aides du 31/01/2013

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Les vérifications ont porté sur les cotisations principales et additionnelles des exercices 2011 à 2013 dont l'organisme s'est acquitté

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses soins.

Les vérifications des cotisations principales font apparaître une erreur mineure en 2012 et 2013, de par l'intégration dans les produits locatifs utilisés pour le calcul de la cotisation, des loyers des logements en location-accession (c/70471) induisant des excédants de cotisation respectivement de 431 € et 19 €.

Pour ce qui concerne le contrôle de la partie variable des cotisations additionnelles versées en 2011 et 2012, le calcul de proratisation réalisé à partir des annexes réglementaires de ventilation des charges et produits, conduisant à la détermination d'un autofinancement retraité servant au calcul de la cotisation, s'avère erroné. Celui-ci s'élève à 2 866 468 € pour la cotisation 2011 et 3 283 357 € pour 2012.

La société ayant pour sa part arrêté ces autofinancements à 2 876 395 € et 3 314 498 €, respectivement pour les déclarations 2011 et 2012, il en ressort une erreur de calcul dans la cotisation réglée. Les excédents de cotisation s'élèvent à 12 738 € pour 2011 et 10 517 € pour 2012, auxquels il convient d'ajouter les excédents relatifs aux cotisations principales indiqués ci-avant.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

L'organisme est invité à se rapprocher de la CGLLS, afin de procéder à la régularisation de cette situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

L'ESH Armorique Habitat peut s'appuyer sur une gouvernance forte, une organisation performante et un dispositif de contrôle interne particulièrement élaboré.

Les résultats obtenus pour l'exercice de ses missions sociales sont donc au rendez-vous.

Au regard des ambitions de développement et de remise à niveau de son patrimoine, la société pourra être conduite à faire preuve de réactivité pour accompagner les évolutions de son environnement, ce qu'elle a su faire jusqu'à présent.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

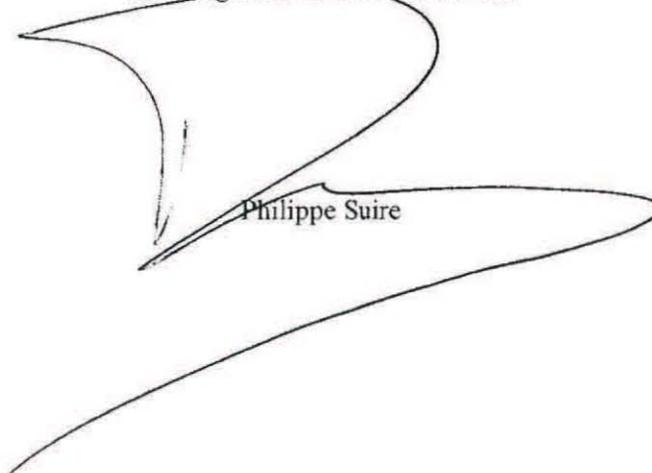


Frank Pellerin



Hervé Caroff

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion) :

La Miilos constate que l'organisme ne répond pas à la conclusion du rapport.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Frank Pellerin

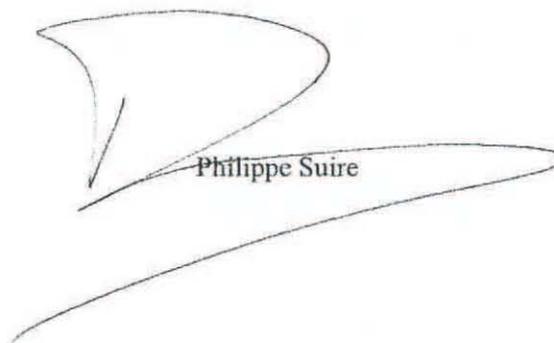


Hervé Caroff

Le délégué territorial de la Miilos

Réponses apportées par le Président,
M. André Madec

Le 6 novembre 2013



Philippe Suire

