

Rapport définitif n° 2012-018 Juillet 2013

Société anonyme d'HLM «Atlantic Aménagement»

La Rochelle (17)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF N° 2012-018 SA D'HLM ATLANTIC AMENAGEMENT – 17

Président : M. Thierry Hautier
 Directeur général : M. Eric Louvigny
 Adresse : 9 avenue Jean Guiton
 17026 La Rochelle cedex 1

Nombre de logements familiaux gérés : 7912

Nombre de logements familiaux en propriété : 7769

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 227

Indicateurs *	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.1	1.17	0.54
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	43.3	46.7	55.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.09	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.91	2.99	2.69
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.88		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	5.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.8 Quartile : 4	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16.4 Quartile : 3	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.5 Quartile : 3	12.17	

Présentation générale de l'organisme Bien que faisant partie du Groupe CIL Mieux se Loger, Atlantic Aménagement fonctionnait jusqu'en 2009, de façon relativement indépendante des deux autres sociétés HLM du groupe. Une gestion plus intégrée s'est mise en place en 2009. Atlantic Aménagement, qui gère près de 8 000 logements, est devenue une société très active en Charente-Maritime.

Points forts

- Qualité de la maîtrise d'ouvrage et des réalisations
- Relance de l'activité construction
- Reprise et amélioration du projet de l'ORU de Mireuil
- Parc globalement bien entretenu
- Situation financière satisfaisante

- Points faibles**
- Cadre des relations juridiques entre les sociétés HLM du groupe
 - Organisation impliquant des déplacements importants des cadres dirigeants pénalisant le fonctionnement de la société
 - Plan stratégique n'intégrant pas suffisamment le Grenelle de l'environnement

Anomalies ou irrégularités particulières

--

Conclusion

La SA d'HLM Atlantic Aménagement s'appuie sur des moyens mutualisés mis à disposition par l'AMGCIL, notamment pour les activités de direction et de pilotage, ainsi que sur des échanges entre les autres sociétés HLM du groupe.

Une meilleure sécurisation juridique de l'ensemble du cadre conventionnel apparaît indispensable.

La société assure globalement ses missions sociales de façon satisfaisante. Sous l'impulsion du groupe « Mieux se Loger », Atlantic Aménagement s'est repositionnée de façon volontariste sur la relance d'une forte production de logements, en réponse aux besoins de son territoire d'intervention. Sa situation financière, saine et solide, lui autorise cette ambition.

Enfin, il appartient à la société de mettre en place une procédure garantissant le strict respect des règles de la commande publique.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Didier Briant et Maxime Tarquini
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-149 d'août 2007
Contrôle effectué du 28/02/2012 au 03/09/2012
Diffusion du rapport définitif : Juillet 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° 2012-018

SA D'HLM ATLANTIC AMENAGEMENT – 17

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	3
2.2 LE GROUPE MIEUX SE LOGER.....	3
2.3 GOUVERNANCE.....	4
2.4 L'ASSOCIATION DE MOYENS DU GROUPE CIL - AMGCIL	4
2.5 CONTROLE INTERNE.....	5
2.6 ORGANISATION, EFFECTIFS ET MANAGEMENT.....	6
2.7 RELATIONS INTER-SOCIETES HLM.....	7
2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD	9
2.9 ACTIVITES.....	9
2.10 GESTION DE COPALA	9
2.11 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	10
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	10
3.1 OCCUPATION DU PARC	10
3.2 ACCES AU LOGEMENT	10
3.3 LOYERS.....	12
3.4 CHARGES LOCATIVES	12
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.6 VACANCE ROTATION.....	13
3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	14
3.8 EVOLUTION DU COUT DES TRAVAUX REALISES DANS LES LOGEMENTS APRES ETATS DES LIEUX ...	14
3.9 GESTION DES FOYERS.....	15
3.10 GESTION POUR COMPTE DE TIERS.....	15
3.11 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	15
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 MAINTENANCE DU PARC	16
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	17
4.5 PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN	19
4.6 OPERATION D'AMENAGEMENT	19
4.7 VENTE DE PATRIMOINE	20
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	20
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	20
5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE.....	22
5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE	25
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	25
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	25
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	25
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	25
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	26
7. CONCLUSION	27

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'ESH « Atlantic Aménagement » 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 précédent contrôle de la Miilos portait sur la gestion de la société au 31 décembre 2005. Le rapport n° 2006-149 d'août 2007 soulignait l'excellente situation financière de l'organisme et le bon état d'entretien de son parc.

De nombreux points faibles étaient cependant relevés : organisation peu lisible, inadéquation du dispositif de contrôle interne, niveau de charges anormalement élevé sur certains programmes, production insuffisante de PLUS et absence de PLAI, absence de politique cohérente de maintenance lourde, analyse prévisionnelle irréaliste, manque d'association des chefs de service à la prise de décision (PSP, réforme comptable, analyse prévisionnelle), moyens humains limités dans certains domaines stratégiques, retard dans la mise en place d'un PSP, application incomplète de la réforme comptable.

Il dénonçait, par ailleurs, l'absence de moyens propres,

une politique de loyer contraire aux orientations de l'Etat conduisant à des augmentations très élevées sur certains programmes et non-respect du gel et une comptabilisation insatisfaisante des travaux de réhabilitation.

Le contrôle d'Atlantic Aménagement a été mené simultanément au contrôle de la société coopérative HLM « COPALA » filiale d'Atlantic Aménagement et d'autres structures du CIL « Mieux se loger »¹, la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région basée à Niort et la SA Régionale d'HLM de Poitiers et l'Association de Moyen du Groupe CIL (AMGCIL). Ces contrôles sont complémentaires.

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

La SA d'HLM Atlantic Aménagement est issue de la fusion des sociétés « le Logement Charentais » et « le Foyer de Charente Maritime », intervenue le 1^{er} novembre 2003. Elle fait partie du groupe CIL Mieux se Loger.

Au 31 décembre 2011, son parc locatif se composait de 7 769 logements et 227 équivalents-logements répartis en 9 établissements foyers.

La société intervient essentiellement sur la Charente-Maritime où elle est implantée sur 61 communes Elle est également présente sur deux communes en sud Vendée et une commune des Deux-Sèvres.

¹ Le CIL Mieux se Loger résulte de la fusion des CIL Centre Atlantique (Deux-Sèvres et Charente-Maritime), CIL 49, COVENOL (Vendée) et l crédit immobilier CILV CIRAL basé à Poitiers. Le CIL est également l'actionnaire de référence de la SA d'HLM « Le Toit Angevin », participe au pacte d'actionnaires de la SA d'HLM « Val de Loire » et détient 36,67 % du capital de la société Logi-Ouest du groupe Polylogis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La Charente Maritime est le département le plus peuplé de la région Poitou-Charentes (37,4 % des picto-charentais) et le plus attractif de par sa bande littorale, qui concentre d'ailleurs l'essentiel de la demande de logements.

Le département connaît une forte croissance démographique (+ 8,6 % entre les recensements de 1999 et 2007), portée exclusivement par le solde migratoire et localisée principalement sur le littoral. Parallèlement, la baisse de la taille moyenne des ménages liée aux phénomènes socio-démographiques classiques (décohabitation, familles monoparentales, vieillissement de la population...) vient amplifier les besoins en logements dans l'ensemble du département.

Le département et, en premier lieu, la zone littorale se trouvent par ailleurs confrontés à une augmentation sensible du nombre des résidences secondaires (+ 31 % entre 1999 et 2007, soit + 23 000 unités) et qui représentent un tiers des logements sur la zone littorale. Cette évolution impacte le prix des terrains et des constructions, en forte hausse, ainsi que le niveau des loyers du parc locatif privé.

La mobilité réduite dans le parc social dans les secteurs les plus tendus accroît la pression de la demande qui apparaît globalement élevée. 11 158 demandes étaient actives au 4 février 2012 ; 54,6 % concernaient l'agglomération de La Rochelle et 37 % la seule ville de La Rochelle. 31 % de la demande émane cependant de locataires du parc social, taux qui est de 37 % sur la CA de La Rochelle (cf. § 3.2.1).

L'analyse des attributions indique toutefois une augmentation sensible des refus sur la période 2007-2011 qu'il convient d'analyser précisément pour comprendre le phénomène.

Seules les communautés d'agglomération de La Rochelle, de Royan Atlantique et du Pays Rochefortais disposent de PLH exécutoire. Les objectifs de production de ces trois PLH représentent un total de 455 logements sociaux (PLUS-PLAI) par an, objectif qui devrait être porté à 500 logements par an après adoption des PLH en cours de révision.

Celui de l'agglomération rochelaise, adopté en 2008, fixe l'objectif de production à 1 200 logements par an dont 330 PLUS-PLAI et 90 PLS. Le PLH impose, par ailleurs, un taux de logements sociaux dans toute opération de promotion privée variant de 25 à 40 % en fonction des communes et de leur situation, par rapport aux objectifs de la loi SRU et au taux de 20% de logements sociaux à atteindre avant 2020.

De 2008 à 2011, le nombre de logements financés est passé de 452 à 589 unités par an. En 2012, les opérateurs ont déposé 1 200 logements en demandes de financement. 477 logements ont été retenus en liste principale.

2.2 LE GROUPE MIEUX SE LOGER

Au 31 décembre 2011, le groupe Mieux Se Loger comprenait les entités suivantes

- le CIL Mieux Se Loger ;
- la SAS GECIL, filiale titre V du CIL, propriétaire de 45 logements locatifs libres ;
- les trois sociétés HLM picto-charentaises : la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région (SA 79, filiale à 99,45 % du CIL), la SA Régionale d'HLM de Poitiers (SAR, filiale à 99,75 % de la SA 79), la SA d'HLM Atlantic Aménagement (détenue à 69,42 % par le CIL), et, à travers cette dernière, la SCP d'HLM Atlantic Location Accession (détenue à 98,7% par Atlantic Aménagement) ; toutes deux sont basées à La Rochelle ;
- l'Association de Moyens du Groupe CIL, l'AMGCIL, à laquelle adhèrent les trois SA d'HLM de Poitou-Charentes, le CIL et la SAS GECIL.

Le CIL est également présent dans l'actionnariat de trois autres sociétés HLM basées à Angers dans le Maine-et-Loire : la SA d'HLM « Le Toit Angevin » où le CIL est actionnaire de référence, la SA d'HLM « Val de Loire » où il participe au pacte d'actionnaires et détient 36,67 % du capital et la société Logi-Ouest du groupe Polylogis avec une participation au capital à hauteur de 36,67 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Des évolutions étaient susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation des CIL.

2.3 GOUVERNANCE

Le capital social de la SA Atlantic Aménagement, constitué de 18 143 actions s'élève à 277 587,90 €. Il est détenu à hauteur de 69,42 % par le CIL Mieux Se Loger, actionnaire de référence

Le CIL, dont le siège est à Niort (79) est également l'actionnaire de référence de la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région (SA 79) basée à Niort et, à travers elle, contrôle également sa filiale, la SA Régionale d'HLM de Poitiers.

Jusqu'en 2009, Atlantic Aménagement fonctionnait de façon relativement indépendante des deux autres sociétés HLM du groupe. Une gestion plus intégrée s'est mise en place en 2009 avec la révocation du précédent directeur général, M. Jean Marc Pierret par décision du conseil d'administration du 14 avril 2009. La reprise en main par le CIL a été confirmée par la non-reconduite du précédent président, M. Claude Petit, en juin 2009.

Le conseil d'administration est présidé depuis par M. Thierry Hautier, chef d'une entreprise de transport rochelaise

Il convient de relever la présence au sein du conseil d'administration de M. Jean Pierre Sibert, très présent dans le groupe CIL Mieux Se Loger ; il préside les conseils d'administration de la SA 79, de la SAR, de la SAS GECIL et de l'AMGCIL. Il est également administrateur du CIL Mieux Se Loger après l'avoir présidé pendant plusieurs années, jusqu'en juin 2010.

La direction générale est assurée, depuis avril 2009, par M. Eric Louvigny, en qualité de directeur général, et par MM. Stéphane Tronel et Yannick Pilpay, en qualité de directeurs généraux délégués, nommés en juin 2009. Tous trois occupent ces mêmes fonctions dans les deux autres sociétés HLM du groupe.

M. Louvigny est aussi le directeur de l'AMGCIL. M. Tronel, quant à lui, est le directeur général de la SAS GECIL et de la SCP d'HLM Atlantic Location Accession et occupe les fonctions de secrétaire général au CIL Mieux Se Loger et à l'AMGCIL.

Les quotes-parts facturées à la SA d'HLM font l'objet d'une information annuelle en conseil d'administration, ainsi que dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

2.4 L'ASSOCIATION DE MOYENS DU GROUPE CIL - AMGCIL

L'AMGCIL a pour objet de mettre à disposition de ses membres les moyens humains et matériels nécessaires à leur activité. Créée à l'origine (3 juillet 1996) par le CIL des Deux-Sèvres, la SA d'HLM des Deux-Sèvres et la SA GECIL, l'AMGCIL regroupait à la date du contrôle cinq membres :

- le CIL Mieux se Loger,
- la SAS GECIL,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région,
- la SA Régionale d'HLM de Poitiers (depuis 2002),
- la SA d'HLM Atlantic Aménagement (depuis 2005).

Comme indiqué supra, la direction de l'association est assurée par M. Eric Louvigny et M. Stéphane Tronel en est le secrétaire général.

Obs 2 : La passation des marchés entre la société et l'AMGCIL sans mesures de publicité et de mise en concurrence préalables ne respecte pas les règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) dans la mesure où l'exception des contrats de quasi-régie ne peut trouver à s'appliquer.

L'association regroupe l'ensemble des salariés ayant vocation à intervenir de façon habituelle pour les trois sociétés HLM du groupe (soit 25 salariés). Dans les faits, les deux tiers des salariés de l'association² interviennent aussi directement pour le compte du CIL et de sa filiale, la SAS GECIL, notamment les agents occupant des emplois fonctionnels.

Les prestations rendues par l'association à ses membres, même « *au marc le franc* », revêtent un caractère onéreux³. En effet, au regard des dispositions de l'article 1106 du code civil, l'existence d'un échange de valeur entre les parties au contrat suffit pour conclure de son caractère onéreux.

Or, les prestations de nature économique rendues, à titre onéreux, à des pouvoirs adjudicateurs relèvent de la définition d'un marché. La passation de ces marchés doit respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, sauf à intervenir de manière intégrée pour le compte exclusif de ses membres.

Dans l'état actuel du droit, la présence parmi les membres de la structure de coopération d'une personne morale privée, pouvant poursuivre des objectifs de nature différente de ceux des pouvoirs adjudicateurs, empêche, à elle seule, de bénéficier de l'exception du « in house » (article 23 de l'ordonnance précitée) permettant de déroger à l'application des règles de la commande publique.

L'association ne devrait à l'avenir intervenir que pour les structures HLM du groupe ; le CIL Mieux se loger et la SAS GECIL ont décidé en effet de se retirer de l'AMGCIL. Par courriers datés du 26 juin 2012, les deux sociétés ont demandé leur démission en tant qu'adhérentes à compter du 1^{er} janvier 2013.

L'AMGCIL a fait l'objet d'un contrôle spécifique de la Miilos (rapport n° 2012-050).

2.5 CONTROLE INTERNE

2.5.1 Défraiement des administrateurs

Le principe de gratuité du mandat d'administrateur prévu par la clause n°8 des statuts-types applicables aux SA d'HLM (article annexe à l'article R. 422-1 du CCH) est rappelé dans l'article 12 des statuts de la société. Le conseil d'administration du 31 octobre 2003 a précisé le dispositif d'indemnisation des administrateurs pour leur présence aux réunions du conseil d'administration et des commissions d'appel d'offres et d'attribution des logements ainsi qu'au conseil de concertation locative. L'indemnité forfaitaire, cumulable avec le remboursement des frais de transport et l'éventuelle compensation de la perte de salaire, a été fixée à 60 €. Ces dispositions sont toujours en vigueur à ce jour.

Les contrôles réalisés ont mis en évidence des irrégularités dans l'application du dispositif interne.

² Chiffres 2011, sur la base de la ventilation des fiches de temps.

³ Décision du Conseil d'Etat du 4 novembre 2005 – Sté Jean-Claude Decaux.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

Le CIL Mieux se Loger ainsi que la SAS GECIL ont fait part de leur démission de l'AMGCIL au 1^{er} janvier 2013. Cette démission a été reportée au 1^{er} janvier 2014, en raison des charges de gestion importantes et notamment du coût informatique, pour le CIL Mieux se Loger, coût qui pourrait être évité par le rapprochement avec SOLENDI.

A défaut de rapprochement avec SOLENDI en 2013, cette démission sera malgré tout effective au 1^{er} janvier 2014, date à laquelle l'AMGCIL pourra se prévaloir de l'exception du « in house ».

La Miilos prend note de cet engagement ferme et de son calendrier de mise en œuvre.

La dissociation des commissions d'attribution (La Rochelle et communes extérieures), convoquées sur une même demi-journée, a conduit l'organisme à verser une double indemnité aux administrateurs siégeant dans les deux instances, alors que les deux événements ne correspondaient qu'à un seul déplacement.

Alerté sur ce point en cours de contrôle, le directeur général a fait corriger immédiatement cette pratique en limitant l'indemnité journalière à 60 €.

2.5.2 Train de vie

Obs 3 : Les dépenses de train de vie n'entrent pas dans les règles statutaires fixant l'objet social des SA d'HLM (tel que défini à l'article L. 422-2 et statuts-types annexés à la partie réglementaire du CCH) et apparaissent incompatibles avec la mission d'intérêt général telle que figurant à l'article L. 411-2 du CCH qui s'impose à chaque société HLM.

L'essentiel de ces dépenses est actuellement initié et supporté par l'AMGCIL.

La re-facturation annuelle de ces charges respecte les clefs prévues par le règlement intérieur de l'association (charges directes, pôle HLM, clef générale). En 2011 Atlantic Aménagement a ainsi couvert environ 15 % des frais généraux de l'association de moyens dont elle est membre.

Les vérifications réalisées sur cette structure concluent à la nécessité d'encadrer et de contrôler les dépenses liées aux frais de restauration et de réception engagés par l'association dans le respect de l'objet social des membres adhérents et l'intérêt direct de leur activité.

2.6 ORGANISATION, EFFECTIFS ET MANAGEMENT

2.6.1 Organisation

L'organisation mise en place est commune aux trois sociétés

Elle est structurée en quatre directions sous la responsabilité des trois directeurs généraux et de la directrice administrative et financière, Mme Marine Quéru, qui constituent à eux quatre, le comité de direction.

M. Eric Louvigny a en responsabilité directe le service « commercial », les « ressources humaines » et le « développement stratégique du patrimoine ».

M. Yannick Pilpay a en charge le service « construction et patrimoine » qui couvre la construction neuve et la maintenance du patrimoine dans son ensemble, de l'entretien courant et des travaux après état des lieux à la maintenance programmée en passant par la gestion des réclamations et des contrats d'exploitation. Il est responsable à ce titre du service « proximité » qui constitue le pôle le plus important en termes d'emplois avec 77 agents dont 54 personnels d'immeuble (gardiens et employés d'immeuble). Le service « médiation », composé de trois agents, lui est également rattaché.

M. Stéphane Tronel est responsable des « systèmes d'information », du « juridique », de la « communication », des « méthodes et qualité de service », du « contentieux » et du syndicat de copropriété.

2.6.2 Effectifs

Quatre entités employeurs se répartissent l'ensemble des effectifs :

- l'AMGCIL, avec 25 salariés fin 2011, emploie les agents intervenant sur les trois sociétés ; on y retrouve l'essentiel de l'encadrement ;

⁴ Rapport n° 2006-149 d'août 2007.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

Le comité de direction commun aux trois SA d'HLM est basé à Niort.

Ce comité assume la gestion et l'organisation des trois SA d'HLM de Poitou-Charentes, justifiant ainsi des déplacements importants et des frais associés, lesquels resteront cependant toujours inférieurs au coût d'une direction intégrée à chaque SA d'HLM, ces dépenses de ce fait ne peuvent être qualifiées d'excessives.

Les procédures sur les règles d'achat sont en cours de rédaction, notamment sur les dépenses de train de vie (ex. frais de repas), et un contrôle de gestion, dont la mise en place est en cours viendra parfaire l'ensemble pour vérifier le respect des règles de procédure.

La procédure portant sur les règles d'achat validée par le conseil d'administration de l'AMGCIL sera transmise au conseil d'administration de la SA d'HLM Atlantic Aménagement pour validation et adoption d'une procédure similaire.

Les règles de train de vie existantes qui seront formalisées apparaissent déjà compatibles avec la mission d'intérêt général, telle que figurant à l'article L.411-2 du CCH qui s'impose à chaque société HLM, pour les dépenses liées aux frais de déplacements de restauration et de réception.

L'AMGCIL met à la disposition non pas un système anti-radars mais un assistant à la conduite agréé par l'Etat, en relation avec le kilométrage parcouru à titre professionnel par chaque utilisateur.

Compte tenu du kilométrage important (déjà signalé) réalisé à titre professionnel, il ne semble pas que cela relevait d'une dépense personnelle.

Si toutefois la Miilos maintenait son observation, les abonnements en cours seront remboursés par les utilisateurs.

S'agissant de la carte de fidélité à une chaîne hôtelière, celle-ci présente pour avantages des priorités sur les réservations, la gratuité en cas d'annulation de réservations ainsi que des réductions immédiates de tarification allant dans le sens de la diminution des charges.

L'observation ne portait pas sur les contraintes inhérentes à l'organisation du groupe mais sur la nature, la fréquence et le montant de certaines dépenses identifiées dans le rapport.

La Mission prend acte des engagements pris par l'association, en matière de cadrage et de contrôle des dépenses de train de vie.

La société ne donne aucune information sur les montants plafonds retenus, ce qui aurait permis d'étayer cette affirmation.

La Miilos maintient en effet son observation.

- Atlantic Aménagement avec un effectif de 112 agents (8 cadres, 22 agents de maîtrise, 33 employés, 49 agents d'immeubles) ;
- la SAR de Poitiers avec 21 salariés (1 cadre, 8 agents de maîtrise, 8 employés, 4 agents d'immeubles) ;
- la SA 79 qui emploie 33 agents (2 cadres, 8 agents de maîtrise, 21 employés, 2 agents d'immeubles).

Si l'ensemble des structures, AMGCIL compris, applique la convention collective des ESH, des différences notables existent sur leur environnement social - temps de travail, complémentaire santé, prévoyance décès invalidité incapacité, retraites... - rendant ainsi délicates les transferts de personnels entre les structures.

2.6.3 Management

Les services sont organisés autour d'une direction très resserrée, composée des quatre membres du comité de direction (cf. supra). Bien que disposant de bureaux dans chacune des trois sociétés HLM, leur implantation principale est à Niort, à mi-distance entre La Rochelle et Poitiers. C'est d'ailleurs à Niort qu'est conservée une grande partie des dossiers, aussi bien sur le plan administratif qu'au niveau du développement.

Le deuxième niveau hiérarchique est constitué pour l'essentiel d'agents intervenant également sur les trois structures : responsable commercial, développement, maintenance, proximité, médiation ou contentieux.

Cette organisation implique des déplacements incessants des responsables sur les différents sites, limitant ainsi leur présence sur chacune des implantations et ne facilitant pas la gestion des équipes sur le terrain, qui globalement apparaissent mal informées des grandes décisions et le plus souvent non associées à leur élaboration.

Le service « communication », mise en place depuis septembre 2011, en direction du personnel avec l'objectif de renforcer l'adhésion des collaborateurs, compense difficilement le manque de communication entre les services et en leur sein.

L'éclatement géographique du parc est difficilement compatible avec la centralisation de certaines fonctions. Ainsi, le poste de responsable du « pôle proximité » induit des déplacements constants avec des distances importantes, consommant une grande part de son temps de travail ; cette centralisation a pour autre effet de concentrer plus naturellement son action sur les secteurs les plus denses en patrimoine et de délaisser les secteurs au parc plus diffus.

2.7 RELATIONS INTER-SOCIETES HLM

Malgré la présence de l'AMGCIL, de multiples échanges de prestations subsistent entre les sociétés HLM du groupe. Ils concernent différents champs d'activité et résultent d'une recherche d'optimisation des effectifs. Les différences statutaires (cf. supra) n'ont pas permis à ce jour d'intégrer tous les agents amenés à travailler pour les trois SA d'HLM dans l'AMGCIL, multipliant ainsi les échanges en direct entre les structures.

2.7.1 Objet et montant des échanges

Les missions réalisées par Atlantic Aménagement concernent la gestion locative, la maintenance, l'informatique et la maîtrise d'ouvrage. Les sommes facturées ces dernières années sont les suivantes :

Montant en €	2011	2010	2009
SA 79	147 763	143 524	8 567
SAR	62 101	59 030	0

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.6.3. Management

Des responsables locaux ont été mis en place, afin de garantir un rapport au terrain plus efficace et de favoriser la proximité et le lien aux locataires, tout en conservant la volonté de centraliser les responsabilités, afin de maintenir la cohérence de notre politique patrimoniale.

Pour améliorer la communication entre les services, des réunions d'encadrement sont organisées mensuellement. Les informations et réflexions collectées lors de ces entretiens sont relayées par chaque responsable, notamment lors des réunions de service.

Concernant la communication interne, une e-news a été mise en place pour informer l'ensemble des collaborateurs des faits intervenus et de la vie de la société.

Si globalement, l'organisation en place répond aux besoins de la société, elle conduit naturellement à délaissier le parc plus diffus.

Ce dispositif ne remplace pas la communication inter-services (cf. rapport page 7.1).

Dans l'autre sens, les missions sont réalisées principalement par la SA 79 ; elles concernent la proximité et des tâches administratives. La SAR n'intervient qu'à la marge sur des travaux de traitement informatique. Ces échanges ont donné lieu aux facturations suivantes :

Montant en €	2011	2010	2009
SA 79	102 846	69 403	12 524
SAR	11 770	0	0

2.7.2 Convention passée avec les autres sociétés d'HLM du groupe

Les trois ESH du groupe ont signé le 10 décembre 2009 (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009) une convention de collaboration reposant sur la mise à disposition de personnel à titre non onéreux conformément à l'article L. 8241-2 du code du travail qui encadre les opérations de « prêt de main d'œuvre ».

Cette convention est considérée comme un marché de services concernant des contrats de travail, entrant dans le cadre de l'article 7-6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. A ce titre, elle est exclue de l'application des règles de la commande publique.

Obs 4 : Le système conventionnel en place manque de cohérence et l'information du conseil d'administration sur la nature des échanges et le montant des sommes facturées est très insuffisant.

Sans faire référence à la convention du 10 décembre 2009, le conseil d'administration délibère, tous les ans au mois de décembre, sur le principe de la récupération du coût du temps passé et des frais annexes par du personnel de la SA d'HLM des Deux-Sèvres auprès de la SA régionale d'HLM de Poitiers et de la SA Atlantic Aménagement, ainsi que sur la facturation par ces deux sociétés du coût du temps passé et des frais annexes par leurs personnels auprès de la SA 79.

Déconnectée de la convention, cette délibération ne présente aucune utilité. De surcroît, la nature des échanges n'y est pas précisée, pas plus que leur montant, puisque non encore arrêté à la date de la délibération, alors que le conseil d'administration aurait normalement à connaître ces éléments.

Obs 5 : La société ne respecte pas les nouvelles dispositions de la loi n° 2011-893 du 28 juillet 2011 relatives au prêt de main-d'œuvre.

Les conditions d'application de la convention de collaboration du 10 décembre 2009 ne prennent pas en compte les modifications apportées par la loi n° 2011-893 du 28 juillet 2011, qui sécurisent la pratique du « prêt de main d'œuvre » et requièrent notamment :

- l'accord du salarié concerné ;
- la signature d'une convention de mise à disposition entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice, qui en définit la durée et mentionne l'identité et la qualification du salarié concerné, ainsi que le mode de détermination des salaires, des charges sociales et des frais professionnels qui seront facturés à l'entreprise utilisatrice par l'entreprise prêteuse ;
- l'établissement d'un avenant au contrat de travail, signé par le salarié, précisant le travail confié dans l'entreprise utilisatrice, les horaires et le lieu d'exécution du travail, ainsi que les caractéristiques particulières du poste de travail.

La Mission précise que le caractère irrégulier au regard du code du travail est susceptible de mettre en cause le dispositif conventionnel au regard de sa conformité à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'exclusion du champ d'application des règles de la commande publique impose que la société puisse s'assurer que la convention du 10 décembre 2009 rentre effectivement dans le cadre de l'article 7-6 de ladite ordonnance (cf. supra).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 :

Dorénavant, ces délibérations ne seront plus soumises au conseil d'administration du mois de décembre, mais au conseil d'administration qui arrête les comptes avec l'indication de la nature des échanges et l'ensemble des éléments financiers portant sur la récupération du coût du temps passé et des frais annexes du personnel de la société auprès des SA Régionale d'HLM de Poitiers et SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région, ainsi que la facturation par ces deux sociétés du coût du temps passé et des frais annexes par leurs personnels auprès de la SA Atlantic Aménagement.

Dont acte.

Obs n° 5 :

Il est pris acte de cette observation. Il sera pris contact avec notre cabinet juridique conseil habituel pour vérifier et apporter les adaptations nécessaires aux conventions en place, si celles-ci ne devaient pas répondre à la réglementation en vigueur.

Il est toutefois prévu de limiter à l'avenir ces échanges.

Ce sujet, évoqué lors du contrôle sur place, n'a fait l'objet à ce jour d'aucune analyse juridique de la part des dirigeants de la société.

Le risque juridique est néanmoins susceptible de fragiliser l'organisation en place.

2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD

Un programme de révision des procédures a été mis en place avec l'objectif d'harmoniser les pratiques des trois sociétés du groupe.

A l'occasion du contrôle, la mission a examiné plusieurs des procédures validées ainsi que les pratiques qui en découlent. Les conditions d'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre font l'objet de commentaires dans le paragraphe 4.4.2 du présent rapport.

Divers tableaux de bord existent au sein de la société ; une série spécifique, dont la présentation est identique pour les trois SA d'HLM est présentée à chaque séance du conseil d'administration ; ces tableaux de bord sont également repris dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale. Ils couvrent uniquement les champs de la gestion locative et ont une vocation essentiellement d'information. Ils ne font pas l'objet d'analyses approfondies permettant de définir des actions spécifiques pour améliorer les résultats.

La société a besoin de se doter de tableaux de bord plus opérationnels permettant de détecter rapidement toute évolution de contexte et de mettre en place des mesures de redressement adaptées aux situations. Ainsi, l'augmentation des refus de logements par les candidats après CAL (cf. § 3-2-2) mériterait un suivi plus précis afin d'en identifier l'origine et voir les conséquences en termes de gestion et peut-être de production.

2.9 ACTIVITES

Au-delà de la gestion de son parc locatif (7 769 logements et 227 équivalents-logements répartis sur 9 établissements foyers), la société gère par ailleurs 143 logements pour le compte de trois autres bailleurs sociaux, dont 15 logements pour la coopérative COPALA (cf. § 3.8).

La reprise en gestion par le groupe CIL et la mise en place de la nouvelle équipe de direction se sont traduites par une relance de l'activité de construction. Ainsi, la programmation de logements, qui était nulle en 2008, représente 26 % de la programmation totale en 2009, 42 % en 2010 et 35 % en 2011. Pour l'année 2012, la société avait inscrit 414 logements en pré-programmation. A la date du contrôle, 294 étaient retenus en programmation (dont 180 PLUS et 76 PLAI).

En nombre de livraisons, après un creux important en 2010 avec sept logements livrés, la société a réalisé 66 livraisons en 2011. Plus de 1 200 logements étaient en cours ou en projet à la date du contrôle parmi lesquels 215 devraient être livrés en 2012.

La VEFA représente un moyen important de production ; les 66 mises en service de 2011 sont deux programmes acquis en VEFA. Pour les opérations en cours et en projet, les VEFA représentent 20 % des logements et 40 % des programmes.

La société est présente dans 10 copropriétés représentant un total de 349 logements, 33 locaux commerciaux et 29 garages. Leur gestion était assurée jusqu'en 2012 par COPALA en tant que syndic désigné par les copropriétaires. La SCP ne disposant pas de personnel (cf. infra), cette activité était assurée par des agents de la SA d'HLM. A partir de 2012, cette gestion devrait être transférée à Atlantic Aménagement, au fur et à mesure de la tenue des assemblées générales de copropriétés. En 2010, le montant des honoraires perçus par COPALA au titre de cette activité a été de 17 010 € TTC.

2.10 GESTION DE COPALA

La SA d'HLM Atlantic Aménagement assure également la gestion administrative, comptable et financière de la SCP COPALA, ainsi que le suivi de son activité de construction, de gestion locative et de syndic.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD

Des tableaux de bord seront mis en place dans le cadre d'analyses prospectives, de façon à pouvoir réagir à toute évolution de contexte ce que permettra également le contrôle de gestion.

Obs 6 : Aucun dispositif conventionnel n'encadrerait les échanges de prestations entre les deux sociétés avant le 27 octobre 2011.

Deux conventions encadrent à ce jour le dispositif. La première, datée du 27 octobre 2011, est un contrat de prestations de services couvrant l'ensemble des champs indiqués supra. Rien n'existait auparavant. La seconde est un mandat de gestion, signé le 26 avril 2012, relatif à la gestion des 15 logements locatifs de la coopérative.

L'acquisition de ces 15 logements par Atlantic Aménagement a été validée en avril et juin 2012 par les conseils d'administration de la SA d'HLM et de la Coopérative. Le prix retenu est de 2,4 M€ TTC.

2.11 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Les choix opérés en matière d'organisation du groupe en place impliquent une sécurisation juridique des échanges entre les différentes entités qui apparaît mal maîtrisée à ce jour. Une mise à plat du dispositif conventionnel est indispensable.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les ratios extraits de l'enquête 2009 sur l'occupation du parc social des organismes HLM et SEM, dans le département de la Charente Maritime sont détaillés ci-après.

En % des ménages	Locataires Atlantic Aménagement			Moyenne tous bailleurs	
	Tous	CA La Rochelle	En ZUS	Département 17	CA La Rochelle
Revenus < 20% des plafonds	16,7%	16,0%	18,8%	21,8%	20,8%
Revenus < 60% des plafonds	63,3%	62,4%	65,3%	69,2%	68,2%
Bénéficiaires d'aide au logement	43,3%	41,9%	43,6%	52,0%	48,2%
Personnes seules	35,9%	38,0%	38,8%	40,5%	40,8%
Familles monoparentales	21,2%	21,0%	20,5%	20,5%	18,5%
Bénéficiaires Minima sociaux	10,5%	9,8%	10,4%	nr	nr
% des emménagés récents					
Revenus < 20% des plafonds	19,8%	17,2%	23,6%	25,7%	21,7%
Revenus < 60% des plafonds	72,4%	70,5%	79,2%	76,4%	73,5%

La comparaison des résultats de la SA d'HLM Atlantic Aménagement, avec les moyennes constatées sur le département et l'agglomération de La Rochelle, met en évidence une occupation sociale moins marquée dans la société. Le niveau plus élevé des loyers participe à cet état de fait (cf. infra § 3.3).

En décembre 2011, près d'un locataire sur deux percevait l'APL. Le montant moyen était de 223 € assurant la couverture de 64 % du loyer et 50 % de la quittance. 181 locataires (2,3 %) étaient assujettis au SLS pour un montant moyen de 94 €.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

En 2010, les OLS de Poitou-Charentes ont décidé de mettre en place un système de gestion partagée de la demande locative sociale à l'échelle régionale. Ce dispositif est opérationnel depuis avril 2011.

Au 4 février 2012, le fichier commun de la demande comptait 11 158 demandes actives. 54,6 % des demandes concernaient l'agglomération de La Rochelle, dont 37 % pour la seule ville de La

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 6 :

Depuis octobre 2011, des conventions de prestations de services sont en place. Ces conventions seront soumises à notre cabinet juridique conseil habituel pour un toilettage, si cela s'avérait nécessaire, de l'ensemble des champs indiqués supra.

La Mission prend note.

2.11 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

A ce jour, l'organisation du groupe est mise en place.

L'ensemble de nos échanges inter-structures est maîtrisé sur un plan comptable, juridique et financier.

Cependant, quelques conventions (vu supra) seront actualisées au vu d'une récente réglementation, ce que nous ne manquerons pas de faire rapidement.

Rochelle. Les autres concentrations sont la communauté d'agglomérations de Rochefort avec 9,3 %, la communauté de communes du Pays Santon (Saintes) avec 8,7 % et la communauté d'agglomérations de Royan Atlantique avec 6,3 %.

L'ancienneté moyenne était de 21 mois ; 54 % des demandes dataient de moins d'un an et 25 % dépassaient les deux ans. Les secteurs les plus demandés enregistrent les demandes les plus anciennes, 24 mois sur La Rochelle, 21 mois sur le Pays Rochefortais ; c'est sur l'Île de Ré que l'ancienneté de la demande est la plus importante avec une moyenne de 30 mois.

La part des demandes émanant de ménages déjà logés dans le parc HLM est de 31 %, le taux le plus élevé est observé sur la communauté d'agglomérations de La Rochelle et sur le Pays Santon avec 37 %. L'ancienneté de cette demande est plus élevée ; 28 mois en moyenne et plus de 30 mois sur La Rochelle.

Le processus d'enregistrement de la demande n'appelle pas de remarque particulière.

3.2.2 Gestion des attributions

La société a mis en place deux commissions d'attribution des logements ; la commission n° 1 attribue les logements sur la seule commune de La Rochelle ; la commission n° 2, dite extérieure, réalise les attributions sur les autres communes. Les commissions se réunissent en moyenne deux fois par mois.

Un bilan d'activité de la CAL est présenté chaque année au conseil. En 2011, la commission n° 1 s'est réunie 23 fois et la commission n° 2, 27 fois ; quatre CAL spécifiques se sont tenues pour l'attribution des logements en gestion.

La sélection des candidats présentés en CAL est faite par les conseillers logements à partir du fichier commun de la demande. Le principe des trois demandes est dans la mesure du possible respecté quel que soit le réservataire. En dehors des secteurs détendus, ce sont en général six demandes qui sont présentées en commission.

Obs 7 : L'examen des attributions montre une augmentation du nombre des refus sur la période 2007-2011. Une analyse approfondie est nécessaire pour mieux appréhender l'évolution du marché.

En 2011, les CAL ont donné lieu à l'attribution de 949 logements. Pour atteindre ce résultat, 3 540 dossiers demandeurs ont été examinés.

Compte tenu du nombre important de candidats présentés par logement, le taux d'attribution⁵ à l'issue des commissions est relativement élevé (95,7 % pour La Rochelle et 86,2 % en dehors en 2011).

Une analyse plus précise sur la période 2007-2011 montre que le taux d'acceptation des candidats placés au premier rang est en régression constante :

en %	2011	2010	2009	2008	2007
CAL La Rochelle	78,0	85,4	83,7	85,7	86,5
CAL hors La Rochelle	70,6	76,5	77,7	77,3	77,3

Ces chiffres sont corroborés par le taux de refus global (tous refus suite à proposition, quel que soit le rang du candidat), qui enregistre aussi une augmentation sensible sur la période.

en %	2011	2010	2009	2008	2007
CAL La Rochelle	38	29	27	24	29
CAL hors La Rochelle	65	51	53	54	51

⁵ Pourcentage de logements acceptés par les candidats à l'issue de la CAL.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 7 :

La régression n'est pas depuis 2007, mais depuis 2011. Dans le cadre de notre contrôle de gestion, nous allons mettre en place des tableaux de bord plus détaillés qui nous permettront une analyse plus approfondie.

En 2012, les acceptations de logements des candidats placés en 1^{er} rang sont les suivants :

- CAL La Rochelle : 84,7 %
- CAL hors La Rochelle : 72,9 %

et le taux de refus global ramené à :

- CAL La Rochelle : 26 %
- CAL hors La Rochelle : 62 %

se rapprochant des taux de 2011.

La société est invitée à suivre de près cet indicateur et analyser son évolution en tant que de besoin.

Obs 8 : La société a procédé à une attribution en dépassement de ressources qui contrevient aux dispositions définies aux articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constitue une irrégularité passible de la sanction financière prévue à l'article L. 451-2-1 du CCH.

La vérification des conditions d'attribution a été réalisée à partir d'une extraction informatique sur les entrants 2011⁶ (897 locataires au total) : un dépassement a ainsi été constaté ; il est présenté par la société comme une erreur matérielle. Il concerne un PLA à loyer minoré et le dépassement est de 14 %

55 % des logements sont contingentés ; la part la plus importante (33 % du parc) relève du 1 %, soit par les CIL soit en direct avec les entreprises. 13 % sont des réservations préfecture et 5 % seulement sont des réservations de collectivités.

75 logements sont destinés à des publics spécifiques avec une gestion confiée à des organismes oeuvrant pour l'intégration par le logement, dont plusieurs CHRS.

3.3 LOYERS

Les vérifications en matière de loyer ont permis de constater un strict respect de la réglementation afférente.

En 2010, la société a mis en place une nouvelle procédure d'augmentation des loyers déjà en vigueur dans les deux autres sociétés du groupe. Elle consiste à moduler les augmentations des programmes en fonction de la situation du loyer pratiqué par rapport au loyer de référence du programme. Le loyer de référence est déterminé en fonction d'éléments portant sur le marché et le niveau de la demande.

Les hausses de loyer pratiquées au cours de ces dernières années sont les suivantes :

	2012	2011	2010	2009	2008	Total
% moyen d'augmentation des loyers(en masse)	1,70 %	0,54 %	0,48 %	2,95 %	2,69 %	8,61 %
Recommandations gouvernementales ⁷	1,9 %	1,1 %	1,00%	2,38%	2,70 %	9,4 %
Indice d'actualisation	1,90 %	0,57 %	0,04 %	2,83 %	1,36 %	6,85 %

Les loyers sont globalement proches des plafonds des conventions ; suite à la hausse du 1^{er} janvier 2012, la marge est de 3 % et représente 984 k€. L'essentiel se concentre sur les anciens financements (HLMO) avec une marge de 5 % et un montant de 656 k€.

La comparaison avec les autres organismes du département indique que les loyers de la société sont supérieurs à ceux des autres bailleurs du département (cf. annexe n° 1.8). Le taux médian rapporté à la surface habitable est de 4,84 € le m², pour une moyenne de 4,45 € sur le département. Les taux les plus élevés sont constatés sur les PLA (un tiers des logements) avec un taux médian de 5,63 € le m² de SH.

3.4 CHARGES LOCATIVES

Les provisions sont sensiblement supérieures aux dépenses avec un montant moyen de régularisation de 78 € en faveur des locataires pour l'année 2011. De nombreux programmes sont affectés par des montants de régularisation beaucoup plus élevés. Pour 3 054 locataires (40 % des occupants), la régularisation des charges a donné lieu à un remboursement de plus de 100 €, montant qui a dépassé les 200 € pour 18 % des occupants (1 369 familles). Pour 295 locataires, elle s'est traduite, au contraire, par un débours atteignant ou dépassant 100 €. Un ajustement plus précis des provisions aux dépenses constatées apparaît nécessaire.

⁶ Du 1^{er} janvier au 1^{er} décembre.

⁷ A compter de 2011, il s'agit d'une obligation.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>Obs n° 8 :</p> <p>Il s'agit en effet d'une erreur matérielle, malgré la vigilance de nos services.</p> <p>Il sera sollicité des services instructeurs des dossiers des candidats locataires une vigilance accrue, pour éviter la réitération de ce type d'erreur.</p>	<p>La Mission prend note.</p>

Obs 9 : L'analyse des coûts du chauffage collectif a mis en évidence des coûts très élevés sur plusieurs programmes ; la société se doit d'en faire une analyse approfondie afin de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour les réduire de façon significative.

Le prix du chauffage collectif qui concerne 3 318 logements est relativement faible : 6,8 € le m² de SH en 2011. Plusieurs programmes ont toutefois des coûts relativement plus élevés. Ainsi, pour les 40 logements « La Guerrenne » à Beauvais-sur-Matha (chauffage gaz propane), le prix moyen était de 19,3 € en 2011 et de 23 € en 2010. Quatre autres résidences (69 logements) chauffées au fioul présentent des coûts également élevés, 15,4 € le m² en moyenne.

L'examen des charges relatives aux ascenseurs a mis en évidence des écarts importants entre les résidences avec un prix rapporté au logement allant de 15 à 155 €, variation résultant en grande partie du nombre de logements desservis par ascenseur. Trois immeubles cependant, bien que semblables - 48 logements, chacun desservi par un seul ascenseur - présentent des écarts de prix sensibles ; sur deux d'entre eux le prix moyen au logement est d'environ 36 € alors que sur le troisième, le montant dépasse 100 € (code 21, résidence Emile Perrin). Après analyse, il apparaît que l'écart provient de la consommation électrique ; moins de 1 000 € sur l'année pour les moins chers, plus de 4 000 € pour le troisième. Interpellée sur le sujet, la société a demandé à son prestataire de procéder à des vérifications.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'ensemble du recouvrement est traité par le service « contentieux », placé sous le contrôle du directeur général délégué en charge des services généraux. Le chef du service a, depuis le début 2010, la responsabilité du recouvrement sur les trois ESH du groupe⁸.

Les procédures pré-contentieuses et contentieuses étaient en cours de ré-écriture lors du contrôle sur place, l'objectif étant de valider, pour le début 2013, un nouveau dispositif commun aux trois sociétés.

Le volant global des restes-à-recouvrer, corrigé des admissions en non-valeur (686 k€ en cinq ans), croît sensiblement entre 2007 et 2010, passant de 4,2 % à 6,8 % des loyers annuels quittancés. Cette progression apparaît stabilisée sur l'exercice 2011. Le volant global des retards⁹ atteignait, à la clôture de ce dernier exercice, 24 jours de quittancement.

Cette dégradation s'explique, pour près des deux tiers, par l'augmentation de l'impayé sur locataires partis. Sans augmentation significative du taux de rotation sur le parc, le nombre de nouveaux dossiers de locataires partis en impayés a plus que doublé entre 2007 et 2011, pour une dette moyenne qui a quadruplé. Dans près de 40 % des situations, le coût des travaux de remise en état du logement s'ajoute à la dette locative (pour un montant moyen de 1 330 €). Fin 2011, la part « travaux » dans l'impayé sur locataires partis représentait 38 % du montant de la créance.

L'évolution de l'impayé sur locataires présents au cours de la période 2007-2011 a été très significative pour les créances de plus de 6 mois (+ 220 %). Fin 2011, les 228 ménages présents en impayés de plus de 1 500 €, s'ils ne représentaient que 14 % du nombre de dossiers, pesaient pour 60 % dans le montant de l'impayé. A la clôture ce dernier exercice 80 % de l'impayé sur locataires présents était couvert par un plan d'apurement. Sur les 2 500 plans établis, environ les deux tiers étaient respectés.

3.6 VACANCE ROTATION

La vacance est quasiment inexistante sur le parc de la société ; fin 2011, 64 logements étaient vacants dont 51 pour des raisons techniques. La vacance commerciale affectait 13 logements dont 7 depuis plus de trois mois. Cette vacance porte sur les secteurs les plus détendus : Fontenay-le-Comte en sud Vendée, 5 logements (sur 36), et Saint-Jean d'Angely en Charente-Maritime, 7 logements (sur 199).

⁸ Il est également en charge de la gestion des copropriétés.

⁹ Impayés présents et partis sur ménages et locataires personnes morales.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 9 :

Ces résidences font actuellement l'objet d'audits énergétiques, afin de déterminer les scénarii les plus adaptés à leur réhabilitation. Ce sont des bâtis anciens, dont les solutions de changement d'énergie qui s'imposeront à nous seront réduites à l'électricité ou au bois, compte tenu du fait que ces opérations ne sont pas desservies par le gaz de ville.

Concernant le point sur les charges relatives aux ascenseurs, après analyse et mesures sur site, il apparaît que ces dispositions relèvent d'erreurs matérielles d'identification par les concessionnaires.

Les démarches nécessaires sont en cours.

La Mission prend note.

La société suit régulièrement l'état de la vacance ; en 2011, le nombre total de jours de vacance a été de 18 795, soit un taux moyen rapporté au logement de 0,67 %. Les pertes associées sont de 260 k€, soit 0,63 % du quittancement émis. La part associée à la vacance technique représente 110 k€, soit 0,27 % du total des quittances.

Le taux de mobilité externe¹⁰ est en légère progression ; il est passé de 9,5 % en 2008 à 10,8 % en 2011. Les taux fluctuent en fonction des territoires. Ainsi, en ne considérant que le taux des départs par rapport au nombre de logements, le taux varie de 7,6 % pour l'Ile de Ré à 16,7 % sur la communauté de communes de Saint-Jean d'Angely et 9,3 % sur la communauté d'agglomérations de La Rochelle.

3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La société Atlantic Aménagement dispose d'un service dédié à la gestion de proximité. Sous l'autorité du responsable du pôle « proximité », huit chargés de patrimoine, fonctionnant en binôme, couvrent l'ensemble du territoire et encadrent les personnels d'immeuble (24 gardiens et 25 employés d'immeubles) sur les secteurs qui en sont pourvus.

Les chargés de patrimoine assurent la gestion des états des lieux (visites conseils, état des lieux entrants-sortants et gestion des travaux associés), traitent les réclamations, interviennent sur les sinistres (incendie, dégâts des eaux, dommage ouvrage...), assurent la veille patrimoniale et peuvent ponctuellement effectuer des visites commerciales de logements.

Ces fonctions nécessitent des déplacements constants sur le terrain. Pour faciliter les interventions, le territoire a été divisé en quatre secteurs : trois (secteurs 1, 2 et 3) couvrent la CDA de La Rochelle, avec un territoire élargi aux communes environnantes du nord-ouest du département. Le reste du département constitue le secteur 4.

Pour les secteurs 1,2 et 3, les agents sont basés à La Rochelle et chaque binôme a en charge 2 000 logements environ. Pour compenser l'éclatement géographique des programmes, le secteur 4 ne compte que 1 550 logements et l'équipe est basée à Tonnay-Charente, limitant ainsi les difficultés liées à la circulation. Si sur ce secteur, le parc est moindre, le nombre des mouvements de locataires (171 en 2011) est supérieur à ceux des secteurs 1 et 2 (149 et 163 en 2011), impliquant par là-même des déplacements fréquents, très consommateurs de temps. Une évaluation régulière de l'organisation apparaît nécessaire afin de procéder aux ajustements éventuels.

La société a également mis en place une structure dédiée à la gestion des réclamations techniques ; elle se compose de trois personnes avec un secrétariat partagé avec le service médiation.

3.8 EVOLUTION DU COUT DES TRAVAUX REALISES DANS LES LOGEMENTS APRES ETATS DES LIEUX

Au cours des années 2009 à 2011, l'organisme a enregistré une augmentation significative du nombre de logements libérés faisant l'objet de travaux¹¹ ; le pourcentage de logements libérés avec travaux passant de 75 % sur l'exercice 2009 à près de 98 % en 2011. Les budgets dédiés ont du être majorés de 25 %. La direction de l'organisme, qui s'en est émue, a limité au cours du printemps 2012 la délégation d'engagement de travaux, donnée aux chargés de secteurs, en la plafonnant à 2 000 € par logement libéré.

L'analyse menée pour les besoins du contrôle sur l'ensemble des travaux d'état des lieux enregistrés sur ces trois années a mis en évidence une grande stabilité dans le coût moyen des travaux (4 500 € par intervention) et dans la dispersion des interventions. L'augmentation du nombre d'interventions (+ 20 % en trois ans), du niveau des dossiers les plus lourds (+ 7 000 €) ainsi que l'inflexion de la part de travaux récupérables auprès du locataire sortant (5,3 % en 2011 v/s 7,6 % en 2009) expliquent l'évolution des dépenses de remise en état des logements sur ces trois exercices

¹⁰ Nombre d'emménagements au cours de l'année N sur le parc existant au 1^{er} janvier rapporté au nombre de logements à cette même date.

¹¹ Part récupérable auprès du locataire sortant et part restant à charge de la société.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

S'agissant de la qualité du service rendu aux locataires et afin de garantir le même niveau de prestations de service et d'entretien, nous avons fait le choix de traiter le secteur 4 de manière différenciée. Pour compenser un éclatement géographique notoire, nous avons décidé d'externaliser le traitement des états des lieux entrants, en choisissant de concentrer nos efforts sur les visites-conseils, afin d'accompagner au plus près les locataires lorsqu'ils quittent leur logement.

3.8 EVOLUTION DU COUT DES TRAVAUX REALISES DANS LES LOGEMENTS APRES ETAT DES LIEUX

L'évolution du coût des travaux réalisés dans les logements, après états des lieux et, notamment, le fait que ce montant se stabilise autour de 4 500€ par logement, nous ont amené à mettre en place deux mesures visant à contenir ces dépenses qui nous apparaissent comme globalement importantes, même si ponctuellement elles se justifient. Nous avons donc attiré l'attention de nos équipes sur un montant objectif plus adapté, au-delà de ce montant nous souhaitons qu'un second regard soit porté sur l'analyse du bien-fondé de ces travaux.

Comme la mission l'a relevé lors du précédent contrôle, il n'existait pas de politique cohérente de maintenance lourde sur le long terme. La première action, menée en 2009, fut donc la rédaction d'un plan quinquennal qui se voudra être un élément de gestion fort de notre patrimoine, en nous permettant, entre autres, de soulager le budget entretien courant, dont la vocation n'est pas le financement d'interventions lourdes comme les remplacements de composants, électricité, chauffage ou menuiseries extérieures par exemple ; les financements devant être lissés et globalisés au travers d'interventions annuelles beaucoup plus importantes.

La société doit mettre en place une analyse précise sur les besoins de travaux après état des lieux, arrêter une stratégie cohérente avec sa politique commerciale et ajuster éventuellement les budgets dédiés.

3.9 GESTION DES FOYERS

Atlantic Aménagement et comme les autres sociétés du groupe cherche à se désengager de la gestion des foyers, considérant que ce champ d'activité est trop spécifique et que le nombre limité de foyers ne permet pas la mise en place d'un service dédié. Deux foyers de 25 et 13 équivalents-logements, ont ainsi été vendus en 2007 et 2009.

Lors de la reprise en gestion par le groupe Mieux se Loger, un foyer pour handicapés de 13 équivalents-logements financés en PLS et conventionnés était en cours de construction sur la commune d'Aytré. La convention de location signée avec l'association des paralysés de France (APF), prévoit la vente du foyer au gestionnaire au plus tard cinq ans après sa mise en service, soit le 30 novembre 2014.

L'article L. 443-15-6 du CCH dispose que « les organismes d'HLM peuvent vendre les logements-foyers leur appartenant depuis dix ans à... ». Le respect du délai de 10 ans s'impose à la société Atlantic Aménagement, qui devra revoir la convention de location en conséquence.

3.10 GESTION POUR COMPTE DE TIERS

La société gère 143 logements pour le compte d'autres bailleurs sociaux :

- 15 PLS pour la coopérative COPALA, le rachat de ce patrimoine par la SA d'HLM Atlantic Aménagement a été acté.
- 65 PLUS-PLAI répartis sur quatre programmes et deux communes, pour le compte de la SA d'HLM I3F (Groupe SOLENDI - Paris) qui les a acquis en VEFA,
- 63 logements pour le compte de l'ESH bordelaise DOMOFRANCE qui les a acquis auprès de la SNI.

Pour Copala, la rémunération a été fixée à 6 % du montant annuel des loyers. Pour les autres programmes, la rémunération varie de 7,2 % à 8,65 % du quittancement encaissé en fonction des programmes.

3.11 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La politique sociale de la société est correctement assurée. Compte tenu du fort développement envisagé pour les années à venir, la société se doit de mettre en place des indicateurs de gestion lui permettant d'appréhender toute évolution du marché et du besoin.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

A l'exception de 165 PLI, dont 140 logements étudiants et quelques programmes financés sur fonds propres, l'ensemble du parc d'Atlantic Aménagement est conventionné.

Bien que répartis sur 64 communes, l'essentiel du parc (75 %) se concentre sur l'agglomération de La Rochelle et notamment sur la ville elle-même (62 % des logements). Ce caractère urbain se retrouve dans la composition du parc avec 76 % de logements collectifs.

L'âge du parc est relativement ancien avec 38 ans en moyenne. 54 % des logements ont été construits avant 1980 ; leur âge moyen est de 56 ans.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.9 GESTION DES FOYERS

Le délai de 10 ans sera respecté ou à défaut une autorisation préfectorale sera sollicitée. Dont acte.

3.11 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Tous ces éléments ont été intégrés dans le cadre de la mise en place du contrôle de gestion.

3 476 logements (45 % du parc) sont situés en zone urbaine sensible ; l'essentiel est sur la ville de La Rochelle, sur les quartiers Mireuil, Laleu, La Pallice (2 410 logements) et de Villeneuve les Salines (855 logements).

Les visites de patrimoine réalisées en cours de contrôle ont permis de constater un état d'entretien plutôt satisfaisant du parc. Plusieurs ensembles accusent cependant un retard de maintenance certain, notamment sur les secteurs les plus détendus comme Saint-Jean d'Angely.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le PSP initié en 2009 a été approuvé par le CA du 13 avril 2010 ; un nouveau PSP est en cours d'élaboration, il va s'appuyer sur un nouveau progiciel permettant d'améliorer son utilisation et son efficacité. Il intègre par ailleurs un volet « vieillissement, handicap, accessibilité » et un volet « environnement ».

Les orientations retenues dans la CUS s'appuient sur les conclusions du PSP de 2010. Elles prévoient :

- un développement de l'offre nouvelle avec un rythme de croissance du parc de 2,5 % par an ;
- la mise en place d'une activité « accession sociale » dans le cadre de programme mixte, afin, d'une part, de satisfaire la demande qualifiée de croissante, et d'autre part, faciliter l'équilibre d'exploitation des opérations locatives associées ;
- et une politique de vente limitée aux territoires où existe un risque avéré de vacance et où la demande tend à disparaître en l'absence d'activité économique ; 122 logements sont inscrits dans la CUS.

Pour les années à venir, les besoins de travaux sur le parc sont estimés à 36,6 M€ : 13,3 M€ en gros entretien et 23,3 M€ en renouvellement de composants. Ils faisaient l'objet de deux scénarios financiers : le premier prévoyait une réalisation sur cinq ans avec un montant moyen annuel de 7,5 M€, le second étalait les travaux sur sept ans avec un montant annuel ramené à 4,5 M€ sur la période 2013-2017. C'est ce second scénario qui a été retenu dans l'étude prévisionnelle. L'étude intègre par ailleurs une enveloppe annuelle de 2,5 M€ pour les travaux de réhabilitation financés par emprunts (prêt PAM¹²).

La question des réhabilitations thermiques n'est prise en compte que partiellement. Les besoins de travaux découlant de l'obligation de faire évoluer en catégorie C tous les logements classés en catégories E, F ou G avant l'année 2020¹³ sont cependant importants.

10 % des logements diagnostiqués sont classés en E, F ou G, soit 728 logements répartis en 504 E, 223 F et 1 en G. Ce sont pour la moitié d'entre eux des logements en chauffage électrique. 364 logements restent à diagnostiquer (réalisés au renouvellement du locataire) ; près de 200 sont en chauffage électrique. En considérant que les deux-tiers seront classés en E, F et G, le nombre total de logements, sur lesquels la société doit intervenir avant 2020, peut être estimé à 800.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

Les dépenses de maintenance, tous travaux confondus, ont fortement progressé depuis la reprise en gestion par le groupe Mieux Se Loger ; elles sont passées de 7,7 M€ en 2009 à 13,5 € en 2011 soit une progression de 75 %. Ce sont les travaux immobilisés qui progressent le plus avec une hausse de 170 %, alimentée en grande partie, par les travaux de réhabilitation lancés à partir de 2010. Les dépenses de gros entretien augmentent aussi de façon importante sur la période, + 37 %. En 2011, le ratio rapporté au logement est très élevé : 1 737 € répartis pour moitié en exploitation et moitié en investissement.

¹² Prêt CDC destiné à l'amélioration des logements sociaux.

¹³ Cotation retenue dans les diagnostics de performance énergétique pour apprécier la qualité thermique des immeubles : lettres allant de A à G ; le G est le résultat le plus énergivore et A les logements les plus économes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La question énergétique est largement traitée dans le PSP, et la sensibilité de l'organisme aux questions énergétiques rejailit de façon significative dans la production neuve. Compte tenu du patrimoine diffus, qu'il soit individuel ou petit collectif, et donc du coût que représentera l'application du Grenelle, la SA a souhaité procéder à des opérations test, afin d'optimiser ses interventions et d'en impacter le PSP de la manière la plus fiable qui soit. Ces opérations sont en cours, le PSP sera actualisé en conséquence.

La réponse confirme l'observation formulée : les travaux d'amélioration thermique sont insuffisamment pris en compte dans le PSP actuel.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

En effet, depuis la reprise en gestion de la société par le Groupe Mieux se Loger, les travaux ont connu une forte progression.

Les informations sur l'augmentation des dépenses de maintenance du parc sont mentionnées au point 3-8 supra.

Un audit concernant la sécurité a été lancé sur le parc des trois sociétés HLM du groupe avec un programme d'intervention chiffré et hiérarchisé par type de responsabilité : « réglementaire » : conformité à la réglementation à laquelle l'opération est soumise ; « urgent » : prescription non réglementaire mais urgente en termes de sécurité en fonction d'une analyse de risque ; et « conseillé » : intervention limitant les risques potentiels mais qui peuvent être différés dans l'attente d'une réhabilitation lourde.

Les contrats d'exploitation sont remis en concurrence de manière périodique conformément aux règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) ; en 2012, une consultation unique a été lancée pour l'ensemble des trois SA d'HLM pour les contrats d'entretien des chaudières individuelles, de la ventilation, de la robinetterie et des détecteurs de fumées.

Pour la gestion des contrats ascenseurs et des chaufferies et le suivi des interventions, la société se fait assister par deux bureaux d'études extérieurs. Le contrat d'entretien passé début 2012 pour les ascenseurs prévoit la réalisation des travaux de mise en conformité réglementaires étalée sur cinq ans.

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Comme indiqué en présentation, le rythme de production a connu une forte accélération depuis la reprise en gestion par le groupe Mieux Se Loger. A la date du contrôle, 1 200 logements répartis sur 80 opérations environ étaient en cours ou en projet. Les VEFA représentent 33 opérations et 251 logements.

4.4.1 Organisation

Pour atteindre ces résultats, le groupe a recruté en juin 2009 un agent de niveau cadre, affecté en grande partie à la prospection foncière et aux relations avec les promoteurs pour les VEFA. Il intervient à ce jour uniquement sur la Charente-Maritime pour le compte de la société Atlantic Aménagement. Il seconde par ailleurs le DGD, M. Pilpay, dans le fonctionnement et le management général du service.

La faisabilité des opérations est réalisée au niveau de la direction générale et validée en conseil d'administration. La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre se fait également à ce niveau (cf. infra).

Le pôle développement commun aux trois sociétés du groupe reprend les dossiers, une fois le permis de construire obtenu. Il réalise le montage technique (dossier de consultation des entreprises, appel d'offres...) et suit la réalisation des travaux. Les VEFA, actuellement suivies au niveau direction, devraient également être reprises par ce pôle.

En mai 2012, 95 opérations, dont 31 VEFA, étaient en cours pour l'ensemble du groupe. Elles représentaient un total de plus de 1 300 logements dont 260 en VEFA. Le pôle développement se compose de trois agents (dont deux sur La Rochelle), nombre qui apparaît relativement faible au regard du nombre d'opérations et à leur éparpillement géographique. Le directeur du service « construction patrimoine » a toutefois indiqué que deux recrutements étaient en cours.

4.4.2 Mise en concurrence

Obs 10 : La société ne respecte pas, pour l'attribution de ses marchés de maîtrise d'œuvre, les règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005).

Trois procédures validées en janvier 2012, traitent de la question du processus d'achat : la procédure d'achat librement choisie, la procédure formalisée, et une procédure plus générale précisant la réglementation et les principes généraux associés.

La procédure d'achat dite « librement choisie » pour les marchés dont le montant est inférieur aux seuils fixés par l'article 7 du décret précité, précise que, pour les marchés de maîtrise d'œuvre : « le choix de l'équipe à retenir (ou de l'architecte) se fait par le directeur général ou

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 10 :

Il convient de noter que la société a naturellement garanti un taux de rémunération contenu et attribué 28 marchés à 17 maîtres d'œuvre différents, en mettant en cohérence la nature du projet et la structure du cabinet de maîtrise d'œuvre sélectionné.

La société propose de mettre en place la procédure suivante pour l'attribution de ses marchés de maîtrise d'œuvre :

- « S'agissant de mettre en œuvre une prestation qui soit particulièrement adaptée au contexte local, la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre doit prendre en compte, outre les compétences de celle-ci, sa capacité à offrir une réponse architecturale en adéquation avec les contraintes du lieu. C'est pourquoi il a été choisi d'accorder une place significative aux cahiers de références présentés par les équipes candidates.
- Les montants de prestation de maîtrise d'œuvre sont à apprécier opération par opération.
- Pour les opérations, dont le montant prévisible d'honoraires est inférieur au seuil des procédures formalisées, le choix de l'équipe à retenir (ou de l'architecte) se fait par le directeur général ou le directeur général délégué à partir d'une liste composée de candidats sélectionnés, après appel de candidatures lancé annuellement sur publicité, dans un journal de la presse quotidienne régionale.
- Pour les opérations, dont le montant prévisible d'honoraires est supérieur au seuil des procédures formalisées, il sera recouru à la procédure négociée avec publicité préalable et mise en concurrence, en application de l'article 33-I-2° du décret n° 2005-1742 modifié. Conformément à l'article 23-III, la négociation sera engagée avec au moins trois candidats, selon les dispositions des articles 34 à 37 du décret précédemment cité, et notamment :
 - le délai minimum de réception des candidatures de 37 jours réductible à 30 jours en cas de transmission de l'avis de marché au JOUE par voie électronique,
 - l'envoi de la lettre de consultation aux candidats sélectionnés,
 - la conduite de la négociation dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats ».

La Mission prend note des engagements formulés. Le guide d'achat devra être revu en conséquence.

Il est rappelé que lorsque le seuil des procédures formalisées est atteint, l'organisme peut recourir à la procédure du concours ou de l'appel d'offres pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre (art. 41-2 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) ou, si les conditions sont remplies, à la procédure négociée ou au dialogue compétitif.

le directeur général adjoint en fonction de sa disponibilité ou de la situation géographique du projet ou de l'importance quantitative du projet ou des contraintes architecturales de la commune d'implantation des logements ». Une telle procédure ne permet pas de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique définis à l'article 6 de l'ordonnance précitée (liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures).

La procédure formalisée, pour les marchés dépassant les seuils réglementaires, ne traite, quant à elle, que des marchés travaux. Rien n'est prévu pour les marchés de maîtrise d'œuvre.

La Mission relève qu'aucune procédure ne permet, pour les marchés de maîtrise d'œuvre, de garantir le respect des principes des règles de la commande publique.

L'examen des marchés de maîtrise d'œuvre et de leurs conditions d'attribution indique que le processus de désignation des intervenants est celui décrit supra, quel que soit le montant des marchés. Sur les 28 marchés de maîtrise d'œuvre signés depuis 2009, sept marchés dépassent le seuil fixé par la réglementation sans qu'une mise en concurrence n'ait été effectuée. Ces 28 marchés ont fait intervenir 17 maîtres d'œuvre différents ; la répartition entre les intervenants est la suivante :

Maître d'œuvre	Nombre marchés signés	Montant total HT en k€	Nbre marchés > seuil	Montant marché > seuil en k€
N° 1	3	703	2	266 et 358
N° 2	4	683	2	198 et 256
N° 3	2	426	2	225 et 201
N°4	1	409	1	409
N° 5	2	237	0	so
12 autres	16	931	0	so

Il appartient à la société se doit de définir une procédure permettant de garantir le strict respect des dispositions précitées de l'ordonnance du 6 juin 2005 et son décret d'application du 30 décembre 2005 et l'appliquer.

Les conditions économiques des contrats sont maîtrisées ; les taux de rémunération varient de 6 à 9 %, en fonction du montant des travaux.

4.4.3 Prix de revient, financement et équilibre d'exploitation

L'étude des prix de revient des opérations est délicate, dans la mesure où les demandes de financement sont déposées sur la base d'estimation pour les travaux.

L'évolution des prix en cours de réalisation (après appel d'offres) est relativement faible. ; pour les opérations livrées (lancées sous l'ancienne direction), l'écart entre le prix définitif et le prévisionnel varie de - 5,8 % à + 2,6 %, avec un écart moyen négatif de moins de 1 %.

Rapportés au m² de SH, les prix de revient sont contenus ; hormis une opération (Châtelailon, neuf logements en trois plots de trois logements individuels) qui ressort à 2 460 € le m², les prix de revient, tous postes compris, varient de 1 710 € le m² de SH à 2 096 € avec un prix moyen de 1 897 € le m². La part du foncier est importante, 420 € le m² en moyenne avec des variations allant de 300 € à 800 € le m² viabilisé (projet de Châtelailon).

Pour les opérations en cours et en projet, le prix moyen après ouverture des plis est de 1 956 € le m² de SH avec des variations également très importantes. Ainsi, sur l'Île de Ré, le programme neuf de « maison grande » (12 collectifs) atteint 2 572 € le m² et celui de La Guigneraie (trois logements en acquisition-amélioration) 2 834 € le m².

Malgré des conditions de financement favorables, l'équilibre d'exploitation reste délicat, notamment pour les opérations aux coûts les plus élevés. Il convient, sur ce sujet, de noter que les équilibres d'exploitation de la société sont plutôt optimistes. Les simulations prennent en compte un décalage systématique entre les produits des loyers (encaissés à 100 % dès la première année) et la première échéance des emprunts (décaissé que l'année suivante) ; des charges de maintenance (GE et travaux immobilisés) imputées qu'à partir de la 10^{ème} année,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4.3 Prix de revient, financement et équilibre d'exploitation

Nous pensons que nos équilibres d'exploitation ne sont pas optimistes, mais réalistes. En effet, nos loyers sont bien encaissés la première année et les charges de gros entretien sont imputées à partir de la 10^{ème} année, respectant une procédure prudentielle du risque.

Concernant les fonds propres, la reconstitution est bien prise en compte dans la simulation, colonne TRI.

La société est libre de définir ses propres critères pour projeter l'équilibre d'exploitation des opérations futures. La Mission relève cependant que certains d'entre eux ne correspondent pas à la réalité observée.

pour un montant calculé sur la base de 0,6 % du seul montant des travaux non-actualisé (hors VRD et honoraires), des coûts de gestion minorés par rapport au montant constaté à travers les comptes (cf. ! 5.1.3).

La part de fonds propres immobilisée varie de 10 à 13 %, quotité plus élevée pour les programmes financés en PLS. Leur reconstitution n'est pas prise en compte dans la simulation.

4.5 PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Mireuil, Atlantic Aménagement a été sollicité par la ville de La Rochelle pour traiter deux de ses programmes.

Le premier, l'immeuble Bossuet (160 logements) a été requalifié avec la création en rez-de-chaussée de 1 260 m² de locaux d'activités et de parkings en sous-sol ; les logements ont été rénovés (remise à niveau de l'installation électrique, remplacement des appareils sanitaires et mise en place de cumulus...) et le bâtiment a été ravalé, les menuiseries extérieures ont été remplacées et des balcons ont été créés. Au total, les travaux se sont élevés à 5,6 M€ financés par 0,7 M€ de subventions et 3,2 M€ de prêts. Le solde, 1,7 M€, a été couvert par l'immobilisation de fonds propres.

Le second ensemble, Blaise Pascal (152 logements) était en cours de traitement à la date du contrôle. Le projet initial qui portait pour l'essentiel sur l'aménagement des rez-de-chaussée en espaces de services ou surfaces commerciales avec un ravalement des façades, a été revu en renforçant les travaux sur le bâti, en inversant les entrées et en transformant les locaux communs situés en rez-de-chaussée en 12 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le projet inclut par ailleurs la réfection totale des parties communes, des travaux à l'intérieur des logements (électricité et sanitaires). Au ravalement initialement prévu, se sont substitués des travaux d'isolation extérieure qui, au-delà des économies d'énergie, ont permis de modifier profondément l'aspect architectural de l'immeuble.

Le coût de l'opération est de 5,6 M€, dont 1,4 M€ pour la création des 12 logements et 4,2 M€ pour les travaux sur les logements existants. Les conditions de financement permettent l'équilibre global de l'opération.

La société intervient, par ailleurs, sur les autres programmes du site non inclus dans le projet ANRU ; les ravalements, prévus à l'origine, ont été remplacés par des travaux d'isolation par l'extérieur.

4.6 OPERATION D'AMENAGEMENT

La société a acquis en décembre 2011 un terrain de 4,6 hectares (secteur de Beauregard à La Rochelle) pour un montant de 6,3 M€. La capacité constructive est de 33 000 m² de SHON maximum et de 460 logements dont 150 logements sociaux. Le projet, très ambitieux, prévoit un stationnement privatif en sous-sol d'une capacité de 450 places occupant toute la partie centrale du terrain et aménagée en rue couverte. Le montant des travaux est à ce jour estimé à 13,5 M€.

Pour financer l'opération d'aménagement – terrain et travaux d'aménagement – la société envisage de souscrire deux emprunts GAIA¹⁴ : l'un de 6,4 M€ pour l'acquisition foncière et le second de 13,5 M€ pour les travaux d'aménagement. La durée des prêts est prévue entre trois et cinq ans en fonction du planning de commercialisation.

Le portage du terrain doit faire l'objet d'une convention avec la Région Poitou-Charentes dans le cadre d'un dispositif régional d'aide aux opérations foncières, la Région prenant en charge les intérêts de l'emprunt.

L'attribution des lots se fera avant le dépôt du permis de construire qui sera un permis de construire groupé associant tous les maîtres d'ouvrage présents sur l'opération.

¹⁴ Prêt de la Caisse des Dépôts ayant pour objet de financer les opérations foncières.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.7 VENTE DE PATRIMOINE

La société n'a jamais développé de politique de vente. Un seul logement a été vendu sur la période étudiée.

Dans le cadre de la CUS, la société a défini sept opérations destinées à la vente ; elles représentent un potentiel de 122 logements. Les sites choisis sont en secteur détendu, en zone rurale.

Pour déterminer les prix de vente, la société a prévu de prendre en compte la valeur estimée par le service des domaines pouvant être diminuée jusqu'à 35 % et la valeur nette comptable majorée de 10 %.

Si la VNC + 10 % est comprise dans la fourchette du prix des Domaines et son montant minoré de 35 %, cette première valeur est retenue. Si la VNC +10 % est inférieure à l'estimation des domaines - 35 %, c'est cette dernière valeur qui est retenue.

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale apparaît globalement adaptée, en relevant l'effort très important accordé à la politique de développement de l'offre en secteur tendu.

Les irrégularités récurrentes constatées en matière de non-respect des règles de la commande publique appellent une correction immédiate.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 Commissariat aux comptes

L'audit légal des comptes sociaux est assuré en co-commissariat par les cabinets STREGO et le Groupe Y. Leur mandat a été renouvelé, pour une période de six ans, sans mise en concurrence par l'assemblée générale du 9 juin 2006 (Groupe Y) et du 3 juin 2009 (STREGO).

L'attention de la société a été attirée, en début de contrôle, sur la nécessité d'appliquer les règles de la commande publique et la procédure d'achats interne à la mission d'auditeur légal. Les services ont donc organisé, en mai 2012, une mise en concurrence via une procédure adaptée en vue de renouveler le mandat d'un co-commissaire (Groupe Y).

Après consultation de quatre cabinets régionaux, le Groupe Y, qui a présenté l'offre la moins disante, a été reconduit dans son mandat, par la commission des marchés réunie le 1^{er} juin 2012, jusqu'à la clôture des comptes 2017. A noter que le budget d'intervention a été réduit de 15 % par rapport à celui de la mission précédente.

5.1.2 Tenue des comptes 2007-2011

La tenue de la comptabilité générale n'appelle pas d'observation particulière. L'organisation mise en place dans les services de la société, garantit le respect des obligations comptables. Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés.

Hormis la dépréciation totale de la créance douteuse locative (c / 416) qui paraît surprudentielle, les risques et charges d'exploitation sont correctement appréhendés et provisionnés (y compris pour la quote-part de ceux nés dans l'association de moyens dont la société est membre).

Toutefois, l'adossement de la provision pour gros entretien, maintenue au c/ 1572 après la réforme de 2005, ne répondait pas jusqu'en 2009 à la nouvelle définition d'un passif ; ceci du fait d'un plan de travaux à trois ans peu précis dans son détail et trop incertain dans sa réalisation. Cette provision a été ajustée sur les exercices 2007 et 2008. Ces deux années n'ont pas enregistré de dotation à la PGE alors même qu'une reprise de l'ordre d'1 M€ annuels était

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

comptabilisée. Le caractère contestable de cette provision était suggéré dans le rapport annuel des co-commissaires aux comptes et faisait l'objet d'une observation dans le rapport d'inspection de la Miilos d'août 2007.

En 2009, après le changement de direction générale, la société a souhaité porter la provision de trois à cinq ans en enregistrant en dotation exceptionnelle la couverture des dépenses prévisionnelles 2013 et 2014 (4,7 M€).

Les contrôles menés sur la fiabilité du plan de travaux contemporain¹⁵ ont été concluants

Obs 11 : Le travail de retraitement du compte c/2134 n'ayant pas été réalisé lors de la mise en œuvre de la réforme de 2005, l'organisme doit mettre en place le dispositif le mieux adapté lui permettant l'extinction progressive de ce compte.

La mise en place de la réforme comptable sur les actifs immobilisés n'a pas été l'occasion de retraiter le compte de réhabilitation. D'une valeur brute de 18,3 M€ au 31 décembre 2004, ce compte enregistrait près de 7 % du montant des immobilisations locatives. Le c/2134 enregistrait une valeur nette d'actif de 3,1 M€ à la clôture des comptes 2011. L'amortissement total du compte sera atteint en 2019.

Les dispositions prévues pour ce compte lors de la réforme comptable prévoyaient que les coûts de réhabilitation inscrits avant 2005 étaient virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués ; les montants maintenus au c/2134 devant être limités aux seuls coûts non rattachables (avis n° 2004-11 du CNC).

Depuis 2005, hormis sur les immeubles vendus ou détruits, l'organisme n'a pas enregistré de sorties d'actif sur ce compte. Après un travail des services technique et financier, il devra arrêter un dispositif d'apurement de ce compte cohérent avec l'esprit de la réforme comptable.

5.1.3 Evolution des coûts de gestion

Le coût de fonctionnement de la société a été retraité sur la période 2007-2011 de la quote-part annuelle re-facturée par l'AMGCIL (en dissociant les frais de personnel des autres frais généraux) et des facturations croisées entre les sociétés HLM du groupe relatives aux prêts de personnels

Les coûts de gestion ont connu, jusqu'en 2010, une évolution proche de celle du chiffre d'affaires de la société. La variation importante des frais généraux sur le dernier exercice clos (+1,1 M€) s'explique intégralement par l'augmentation des cotisations versées à la CGLLS¹⁶

En excluant la contribution exceptionnelle sur le potentiel financier versée en 2011, le coût de gestion rapporté au logement géré était, sur ce dernier exercice, de 810 € soit au niveau du 2^{ème} décile des ESH de province.

Majoré de l'entretien courant non récupérable (122 €/lgt) le coût de gestion au logement est porté à 932 €, soit un écart de 127 € avec la valeur retenue par l'organisme dans les simulations d'équilibre de ses opérations locatives. Le montant retenu par la société est celui du dernier dossier individuel de situation (DIS) connu des services. Le retraitement des frais généraux (exclusion des cotisations CGLLS et des frais de gestion des structures-foyers, affectation de divers produits d'exploitation...) explique cet écart.

5.1.4 Structure de la dette financière

La dette financière d'Atlantic Aménagement est caractéristique d'un organisme dont le parc locatif est relativement ancien (38 ans), traduction d'une politique de développement soutenue entre 1960 et 1980 et qui a nettement fléchi par la suite. Près de 55 % du parc de logement familial a été financé par des emprunts de type « ancien régime ».

¹⁵ Taux de réalisation des prévisions de travaux programmés fin 2009 pour être exécutés en 2011.

¹⁶ Majoration de la part variable de la cotisation additionnelle pour 280 k€ et contribution sur le potentiel financier de 826 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 11 :

Le travail de retraitement du compte 2134 va être mis en place dès 2013. Un travail commun d'identification par les services techniques et financiers permettra de sortir de l'actif une partie des travaux du 2134, s'ils s'avèrent redondants avec les nouveaux travaux de remplacement de composants prévus dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien.

Dont acte.

En 2011, l'annuité locative ne ponctionnait que 35 % des loyers, soit 1 561 € par logement géré. Ce ratio place l'organisme au niveau du 2^{ème} décile des ESH de province.

Le capital restant dû inscrit dans les comptes clos fin 2011 était de 169 M€ incluant un prêt Gaïa de 1 049 k€ souscrit pour assurer le financement d'opérations enregistrées en stocks.

La structure de la dette financière de la société est assez traditionnelle des organismes HLM : l'encours est indexé à hauteur de :

- 77 % sur le taux du Livret A,
- 19 % sur des taux fixes,
- 4 % sur des taux variables, soit dix contrats indexés sur Euribor 3 mois pour un CRD fin 2001 de 6,8 M€.

5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	132	97	60	4	- 47
Loyers	30 291	31 703	33 329	34 562	35 072
Coût de gestion hors entretien	- 5 067	- 5 852	- 6 082	- 6 150	- 7 457
ECNR	- 1 146	- 533	- 448	- 563	- 610
GE	- 4 236	- 4 176	- 4 812	- 6 049	- 7 137
TFPB	- 2 812	- 2 878	- 3 146	- 3 317	- 3 482
Flux financier	1 047	1 171	796	846	1 027
Flux exceptionnel	- 72	- 72	- 19	- 352	821
Autres flux d'exploitation	102	346	417	489	423
Pertes créances irrécouvrables	- 85	- 77	- 146	- 203	- 176
Intérêts opérations locatives	- 5 937	- 6 600	- 5 941	- 4 754	- 4 935
Remboursements d'emprunts locatifs	- 5 690	- 5 762	- 5 715	- 7 064	- 7 649
Autofinancement net¹⁷	6 529	7 369	8 293	7 448	5 850
% du chiffre d'affaires	21,5 %	22,6 %	23,4 %	21,2 %	16,4 %

L'organisme tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de son activité de gestion locative complétée par une activité d'accession marginale. La croissance du produit des loyers quittancés entre 2007 et 2011 atteint les 4,8 M€. La croissance du parc locatif explique 27 % de cette variation, les hausses annuelles de loyer décidées en conseil d'administration y concourent pour 73 %.

Tout en restant très contenues, les pertes financières liées à la vacance¹⁸ ont légèrement augmenté sur la période 2007-2001, passant de 2,0 à 2,3 jours de quittancement annuel pour une perte cumulée d'environ 1 M€. Elles atteignaient 0,63 % des loyers théoriques sur le dernier exercice clos, soit 260 k€.

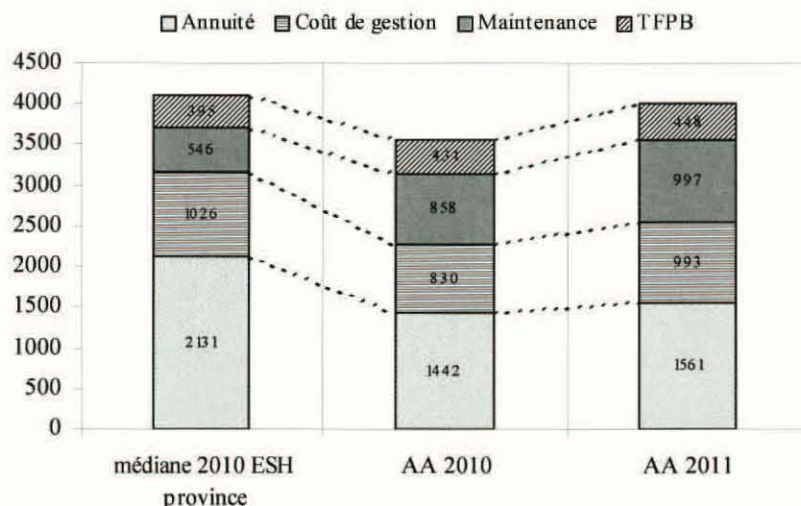
À 3 984 € par logement géré le niveau des loyers est très proche du ratio médian des ESH de province avec une marge théorique globale sur loyer est de l'ordre de 3 %.

¹⁷ 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).

¹⁸ Tous motifs confondus

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion maîtrisés (cf. supra § 5.1.3), qui demeurent, en 2011, largement inférieurs à la valeur médiane ceci malgré le prélèvement exceptionnel de 826 k€ versé à la CGLLS ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation, déjà soutenues sur les exercices 2007 à 2009, ont été encore renforcées sur les deux derniers exercices ; le montant exceptionnel de la charge d'entretien courant non récupérable comptabilisé en 2007 s'expliquant par la mauvaise imputation comptable des travaux de remise en état des logements ;
- une charge fiscale liée à la TFPB plaçant la société au niveau du 7^{ème} décile de sa famille, en corrélation avec la part du parc locatif assujetti (+ 70 %) ;
- une annuité locative faible, près de 600 € au logement en deçà du ratio médian des ESH de province (cf. supra § 5.1.4).

Les produits financiers, tirés du placement d'une trésorerie stable complètent l'exploitation annuelle d'environ 130 € par logement, à un niveau double de la médiane 2010.

Le flux exceptionnel 2010 intègre, entre autres, les sorties d'actifs de composants, l'abandon de deux projets et la participation des salariés. A contrario, celui de 2011 comptabilise des indemnités versées par les assurances et des pénalités versées par des entreprises.

Dépassant le seuil de 20 % du chiffre d'affaires sur les quatre premiers exercices, l'autofinancement net dégagé par l'organisme fléchit en 2011 sous l'effet conjugué d'un effort de maintenance accru et de la contribution sur le potentiel financier. A 16,4 % sur ce dernier exercice, il place toutefois la société au niveau du 7^{ème} décile de sa famille.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2 Analyse de la structure financière

(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	61 337	69 466	70 977	82 077	91 059
Provisions pour risques	1 231	1 249	1 186	1 318	2 020
Provisions pour gros entretien	7 102	6 063	12 420	13 108	13 232
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	109 362	116 253	123 800	130 686	138 298
Dettes financières	165 836	164 731	171 087	176 518	172 266 ¹⁹
Actif immobilisé brut	- 313 884	- 335 162	- 349 651	- 358 554	- 380 064
Fonds de Roulement Net Global²⁰	30 984	22 601	29 819	45 154	36 811
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2011					30 326
Stocks accession	3 274	3 332	2 761	6 043	11 576
Autres actifs d'exploitation	8 017	9 433	8 130	10 898	14 398
Provisions d'actif circulant	- 1 008	- 1 316	- 1 629	- 1 742	- 1 847
Dettes d'exploitation	- 5 707	- 5 597	- 5 392	- 6 028	- 7 640
Créances diverses	1 315	1 698	504	2 186	3 281
Dettes diverses	- 5 307	- 10 976	- 4 567	- 3 524	- 4 008
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	584	- 3 425	- 193	7 833	15 759
Trésorerie nette	30 400	26 026	30 013	37 321	21 052

La situation nette de l'organisme est majorée de 28,9 M€ entre les bilans d'ouverture 2007 et de clôture 2011, passant de 31,2 M€ à 61,1 M€. Cette croissance est le résultat du cumul des bénéfiques comptables enregistrés sur les cinq exercices.

La provision pour gros entretien portée de trois à cinq ans à la clôture des comptes 2009 a mobilisé une ressource nouvelle de 4,7 M€.

(en k€)	2008	2009	2010	2011
FRN de début de période	30 984	22 601	29 819	45 154
+ Autofinancement de l'exercice	7 369	8 293	7 448	5 850
- Dépenses d'investissement enregistrées dans l'exercice	- 21 632	- 14 765	- 10 294	- 22 354
+ Financements comptabilisés sur l'exercice (hors Gaïa)	7 593	13 898	18 411	8 421
<i>Autofinancement disponible après investissement</i>	<i>- 6 670</i>	<i>- 7 426</i>	<i>15 565</i>	<i>- 8 083</i>
+ Cessions d'actifs	99	55		89
+ variation des dépôts locataires et prêts	56	76	58	66
- Remboursement des emprunts non locatifs (et RA)	- 1 668	- 88	- 136	- 199
+/- Variation des provisions pour dépréciation d'actifs circulants	- 200	- 250	- 153	- 215
= FRN de fin de période	22 601	29 819	45 154	36 811

La fluctuation du niveau de fonds de roulement constaté sur la période 2007-2011 est expliquée par le taux de couverture des dépenses comptabilisées sur les immobilisations en cours par leur financement externe. Hormis fin 2010, le portage des opérations réduit le fonds de roulement de plus de 7 M€. Corrigé du prêt Gaïa finançant des actifs stockés, il atteignait 36,8 M€ à la clôture de l'exercice 2011 permettant de couvrir 6,6 mois de dépenses (7^{ème} décile).

A terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice, le fonds de roulement dépassait légèrement les 30 M€, laissant libres d'affectation 12,8 M€ de fonds propres

¹⁹ corrigées en 2011 du prêt Gaïa finançant le stock pour 1 048 750 €

²⁰ 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 Milos

5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

La société a actualisé au cours du contrôle les enjeux patrimoniaux sur son parc locatif ainsi que ses perspectives de développement. Ces réflexions menées ont permis d'actualiser la simulation financière prévisionnelle dont les derniers arbitrages ont été actés au cours de l'été 2012.

(en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers nets logements familiaux et foyers	36 303	27 231	38 660	40 203	41 799
Autres produits d'exploitation et financiers	1 820	2 948	1 965	2 131	2 143
Coût de gestion hors entretien	- 6 821	- 6 971	- 7 124	- 7 281	- 7 441
ECNR	- 1 143	- 1 193	- 1 247	- 1 340	- 1 436
GE	- 7 223	- 6 102	- 6 103	- 6 245	- 6 401
TFPB	- 3 764	- 4 042	- 4 295	- 4 626	- 4 880
Charges diverses	- 1 319	- 248	- 256	- 267	- 277
Annuités locatives	- 13 218	- 14 129	- 15 062	- 16 106	- 16 889
Autofinancement net	4 635	7 493	6 522	6 469	6 618
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>12.8 %</i>	<i>20.1 %</i>	<i>16.9 %</i>	<i>16.1 %</i>	<i>15.8 %</i>

Les hypothèses d'actualisation macro-économiques retenues par l'organisme sont prudentes
La simulation intègre :

- une vacance locative faible (maintenue au niveau constaté en 2011) ;
- une plus-value nette sur la réalisation des opérations de Sémussac et Beauregard (respectivement 100 k€ en 2012 et 800 k€ en 2013) ;
- la poursuite de l'effort de maintenance supportée par l'exploitation à un niveau soutenu, cohérent avec la programmation du plan pluriannuel de travaux, avec toutefois un plafonnement des dépenses de remises en état des logements ;
- les annuités locatives des opérations nouvelles (mise en service de 200 lgts/an financés à 70 % sur emprunts) et des travaux de réhabilitation (2,5 M€ par an financés sur prêt PAM).

Sous ces hypothèses, l'autofinancement net de l'organisme se stabilise, dès 2013²¹, aux environs de 6,5 M€ annuels, permettant l'autofinancement des renouvellements de composants (4,5 M€ annuels) et la préservation d'un potentiel financier de 25 M€

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Les indicateurs de rentabilité et de structure de la société n'appellent pas d'inquiétude particulière. Le pragmatisme de la politique de maintenance et de développement crédibilise le scénario de projection financière. L'endettement très maîtrisé demeure, à moyen terme, un atout déterminant de la solidité financière de l'organisme.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle couvre la période 2009 à 2012 pour les cotisations principales et 2009 à 2011 pour les cotisations additionnelles.

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 services.

²¹ En neutralisant le résultat exceptionnel escompté sur l'opération d'aménagement de Beauregard.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

Une erreur de report de donnée financière s'est glissée dans le tableau présenté : en 2013, les loyers nets des logements familiaux et des foyers s'élèvent à 37 231 k€ d'après nos prévisions et non à 27 231 k€.

Cette erreur matérielle n'impacte cependant pas le montant prévisionnel de l'autofinancement net 2013.

6.2.1 Contrôle des cotisations principales 2009-2012

La société a réduit, sur les quatre années contrôlées, l'assiette de cotisation en excluant de la base taxable les redevances perçues sur deux MAPAD non conventionnées²², pour un produit annuel de l'ordre de 430 k€. Ce point, déjà relevé lors du précédent contrôle, n'a pas été suivi d'un redressement. Interrogés le 26 mars 2012 sur le bon fondement de cette déduction, les services de la Caisse n'ont pas pris position.

En outre, les éléments venant en déduction des bases de cotisation ont été réajustés :

- en excluant les 42 logements situés en ZRR du décompte du patrimoine localisés dans un périmètre de ZUS ;
- en réduisant les mises en service 2009 de 56 unités, correspondant au rachat d'un programme déjà conventionné (groupe 341 – champ des Ardennes) ;
- en rajoutant 3 unités-lits aux mises en service 2010 (foyer Emmanuelle).

L'insuffisance de versement, au titre des cotisations principales, sur les quatre années contrôlées, est évalué à 41 698 €

6.2.2 Contrôle des cotisations additionnelles 2009-2011

Le contrôle des bases patrimoniales de la société sur la période 2009-2011 n'appelle pas d'observation. La part forfaitaire de la cotisation additionnelle a été correctement évaluée sur les trois exercices.

Par contre, les modalités retenues par les services financiers de la société dans le retraitement de l'autofinancement servant de base à la part variable de la cotisation additionnelle ont conduit à une majoration de l'assiette de calcul entraînant une sur-cotisation estimée à 80 845 € sur les trois années contrôlées.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

L'organisme est invité à se rapprocher des services de la Caisse afin de régulariser l'excédent de versement sur cotisation évaluée, pour son montant consolidé, à 39 147 €.

²² Charron et Corne Royal.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES
COTISATIONS CGLLS**

Notre organisme va se rapprocher de la CGLLS pour procéder aux régularisations mentionnées.

7. CONCLUSION

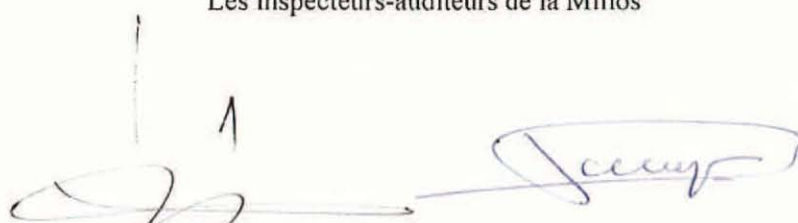
La SA d'HLM Atlantic Aménagement s'appuie sur des moyens mutualisés mis à disposition par l'AMGCIL, notamment pour les activités de direction et de pilotage, ainsi que sur des échanges entre les autres sociétés HLM du groupe.

Une meilleure sécurisation juridique de l'ensemble du cadre conventionnel apparaît indispensable.

La société assure globalement ses missions sociales de façon satisfaisante. Sous l'impulsion du groupe « Mieux se Loger », Atlantic Aménagement s'est repositionnée de façon volontariste sur la relance d'une forte production de logements, en réponse aux besoins de son territoire d'intervention. Sa situation financière, saine et solide, lui autorise cette ambition.

Enfin, il appartient à la société de mettre en place une procédure garantissant le strict respect des principes fondamentaux de la commande publique.


Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Didier Briant

Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion)

La Miilos constate que l'organisme n'a pas fait de commentaire sur la conclusion de ce rapport.

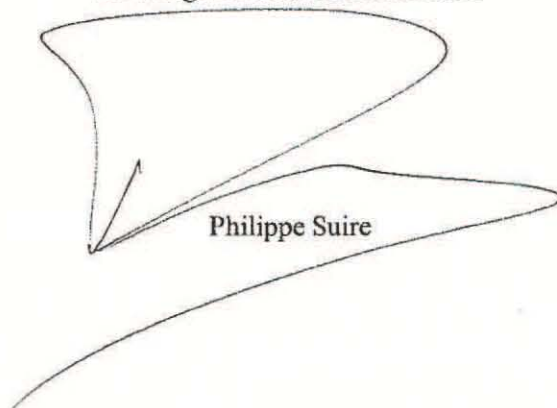
Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Didier Briant

Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Réponses apportées par M. Thierry Hautier
Président de la SA d'HLM Atlantic
Aménagement
Le 10 avril 2013

Philippe Suire

