

Rapport définitif n° 2011-081 Février 2013

Société anonyme d'HLM Batigère Nord-Est

Nancy (54)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2011-081

BATIGERE NORD-EST – 54

Président : M. Dominique Duband
 Directeur général : M. Eric Bindi
 Adresse : 12, rue des Carmes
 54000 Nancy

Nombre de logements familiaux gérés : 19484

Nombre de logements familiaux en propriété : 19670

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 557

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.3	1.17	0.22
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	41.68	46.7	49.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.53	1.4	2.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.05	2.99	2.83
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.80		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.06	3.78	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8.7	12.18	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.3	12.24	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme

Le groupe Batigère est un acteur du logement social d'envergure nationale. Il compte 9 SA d'HLM et une société coopérative de production d'HLM. Il s'appuie sur le collecteur 1 % logement, Cilgère. Il est articulé autour de la SA d'HLM Batigère Sarel qui tient un rôle de holding avec des participations directes ou indirectes dans le capital des sociétés du groupe. Dans un souci de mutualisation des moyens, 4 associations de droit local Alsace-Moselle complètent le dispositif.

La SA d'HLM Batigère Nord-Est, est implantée essentiellement sur les zones tendues en Meurthe-et-Moselle (16 437 logements) et en région Alsace (3 047 logements). Son patrimoine, en augmentation, à partir de 2004 avec l'acquisition de 1 300 logements en Alsace et particulièrement à Mulhouse, a significativement évolué avec l'absorption, en 2009, de la SA d'HLM Batigère Nancy, autre société du groupe Batigère. Il est constitué, au 1^{er} janvier 2011, de 19 484 logements familiaux 7 615 aires de stationnement (garages et parkings) et 358 locaux tertiaires. Un tiers de ce patrimoine est situé en zone urbaine sensible (Zus).

Points forts

- Culture de groupe développée
- Gestion de proximité adaptée
- Arrivée d'une nouvelle équipe de direction au professionnalisme reconnu
- Implication dans les opérations de renouvellement urbain en Meurthe-et Moselle.

- Points faibles**
- Informations insuffisantes fournies à l'organe délibérant notamment sur la situation financière de l'organisme et sur les conditions de la fusion
 - Risque de conflits d'intérêts compte tenu du cumul de mandats des dirigeants
 - Convention de licence de marque passée avec une société privée
 - Procédure d'acquisitions immobilières en Alsace peu rigoureuses
 - Qualité discutable des acquisitions immobilières et vacance élevée à Mulhouse
 - Dette qui comporte une part significative de produits structurés à risques
 - PSP de la nouvelle société non encore établi
 - Niveau d'entretien insuffisant sur une partie du patrimoine
 - Rentabilité et situation financière en cours d'amélioration suite à la fusion mais encore impactées par la vacance sur Mulhouse
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Dispositif de coopération au niveau du groupe à sécuriser sur le plan juridique
 - Non respect des procédures d'autorisation et de contrôle prévues par les articles 225-86 et 225-88 du code de commerce pour les conventions réglementées
 - Mise à disposition du directeur général par la maison mère non conforme aux règles statutaires fixant l'objet social des sociétés d'HLM (articles L.422-2, R.422-2 et statuts types annexés à la partie réglementaire du CCH)
 - Non respect des principes fondamentaux de la commande publique
 - Dysfonctionnements du service financier et irrégularités comptables avant fusion

Conclusion La SA d'HLM Batigère Nord-Est (plus de 20 000 logements) dont le siège est à Nancy est issue de la fusion absorption, en 2009, de la SA d'HLM Batigère Nancy, par la SA d'HLM Batigère Nord-Est située à Longwy.

Historiquement implantée sur le département de la Meurthe-et-Moselle, elle s'est considérablement développée, ces dernières années, par des acquisitions d'immeubles, sur la région Alsace (Bas et Haut-Rhin).

Les effets de la fusion ne sont pas encore totalement aboutis et des progrès sont à réaliser en matière de simplification de l'organisation générale et rationalisation des coûts de fonctionnement. L'homogénéisation de la gestion locative et la construction d'un PSP unique sont à finaliser rapidement.

Les acquisitions de logements à Mulhouse, réalisées dans des conditions discutables sur le plan juridique et à des coûts élevés impactent la rentabilité de la société compte tenu de l'importance de la vacance due à la fois à leur inadaptation au logement social, à des problèmes techniques et à l'état détendu du marché local.

Suite à la fusion, la situation financière de la société est stabilisée mais reste à surveiller. Son endettement se situe dans la médiane des SA d'HLM, néanmoins l'encours de la dette est constitué à 29 % de produits structurés qui risquent d'en accentuer le coût.

Le devenir de la société passe par le traitement de la situation des logements à Mulhouse et l'amélioration du patrimoine qui n'a pas été réhabilité dans le cadre des opérations Anru. Son développement s'ajustera en fonction de la réalisation de son ambitieux programme de ventes.

Au sein du réseau Batigère, une réflexion est à engager sur la simplification et la sécurisation juridique de l'organisation générale ainsi que sur la rationalisation des coûts de fonctionnement notamment au regard de la relative perméabilité avec le secteur marchand. La situation présente des risques de transfert de fonds du secteur aidé vers le secteur marchand.

En effet, sur le plan juridique, des transferts de charges systématiques et substantiels au détriment d'organismes investis d'une mission d'intérêt général pourraient constituer des pratiques critiquables au regard du droit de la concurrence.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Mme Sylviane Besnard et MM. Christian Guignard, Armand Vagner,
Gérard Etienne
Chargée de mission d'inspection : Mme Nilda Robinot
Précédent rapport Miilos : n°2005-188 de novembre 2007
Contrôle effectué du 05/07/11 au 14/02/12
Diffusion du rapport définitif : Février 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2011-081

SA D'HLM BATIGERE NORD-EST – 54

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 PRESENTATION DU GROUPE BATIGERE.....	2
2.2 PRESENTATION DES STRUCTURES DE MUTUALISATION DU GROUPE.....	4
2.3 LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	5
2.4 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	5
2.4.1 Gouvernance	5
2.4.2 Organisation et management.....	7
2.5 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	9
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	9
3.1 OCCUPATION DU PARC	10
3.2 ACCES AU LOGEMENT	10
3.2.1 Connaissance de la demande.....	10
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	11
3.2.3 Gestion des attributions.....	11
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
3.3.1 Les loyers.....	12
3.3.2 Les charges.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	17
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	17
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	18
4.4 MAINTENANCE DU PARC	18
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	19
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	19
5. RENOVATION URBAINE	20
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	20
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	20
6.2 GESTION DE LA DETTE.....	22
6.3 ANALYSE FINANCIERE.....	23
6.3.1 Batigère Nord-Est avant fusion.....	24
6.3.2 Batigère Nancy avant fusion	26
6.3.3 Batigère Nord-Est après fusion	27
6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	31
6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	33
7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	33
7.1 PERIODE VERIFIEE	33
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	33
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	33
8. CONCLUSION	34

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société anonyme (SA) d'HLM Batigère Nord-Est en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la société à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4, L. 452-5 et L. 452-6 et R. 452-25-2 du CCH.

Le contrôle précédent de la SA d'HLM Batigère Nord-Est (rapport n° 2005-188 de décembre 2007), avait mis en exergue son appartenance au groupe Batigère. Il avait également été relevé un développement patrimonial essentiellement ciblé sur l'Alsace et une gestion locative dynamique. Toutefois, l'accent avait été mis sur des coûts de gestion trop élevés et des dépenses d'exploitation élevées sur plusieurs programmes immobiliers.

Par ailleurs, des anomalies et irrégularités particulières avaient été soulignées. Elles concernaient :

- la gestion locative,
- la comptabilité non conforme aux dispositions de l'instruction comptable et de ses avenants.

Ce rapport a été débattu par le conseil d'administration en 2008.

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

2.1 PRÉSENTATION DU GROUPE BATIGÈRE

Le réseau Batigère est un acteur important du monde HLM qui s'est construit dans le cadre du développement de l'ex-groupe Batigère.

Créé, à l'origine, à partir du patrimoine immobilier de la sidérurgie lorraine, ce groupe se présente, depuis 2010, en 4 entités distinctes qui ont leur dynamique propre et leur territoire de développement : le réseau Batigère pour le logement social (2 303 salariés), Cilgère (597) et Logéhab (102) pour Action Logement (1 % logement) et Quadral (126) pour l'immobilier privé (agences immobilières, administration de biens). Ces quatre entités sont désormais indépendantes mais des participations croisées continuent d'en structurer le capital. Elles concourent au même objectif, celui de proposer un logement à des personnes de toutes conditions. Elles se sont organisées chacune en union économique et sociale (UES), offrant ainsi, au personnel de chaque UES une gestion coordonnée : convention collective et comité d'entreprise communs, charte de mobilité intra-groupe.

La structure de tête du réseau HLM est constituée par la société par action simplifiée Batigère (SAS Batigère), société à directoire et conseil de surveillance, sans activité opérationnelle. Ses principaux actionnaires sont des établissements bancaires lorrains (48 %) et la SA de droit commun Interpart (52 %) qui a pour objet la prise de participations financières dans toutes sociétés. La SAS détient à 59,65 % la SA HLM Batigère Sarel et à 34 % la SAS Quadral.

Dans la continuité de leur partenariat, le groupe HLM Batigère et le collecteur 1 % logement (Cil) Cilgère rejoint ensuite par Logéhab ont constitué des pactes d'actionnaires au niveau de chacune des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) détenues conjointement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le secteur HLM est organisé autour de la SA d'HLM Batigère Sarel qui joue le rôle de holding avec des participations, majoritaires ou minoritaires, directes ou indirectes, dans le capital des autres sociétés HLM, historiquement issues de l'ex-groupe Batigère. Ce qui représente, aujourd'hui, 10 SA d'HLM, dont une société coopérative de production d'HLM Moselle Maison Familiale (MMF) et la SA HLM Batigère Nord Est qui fait l'objet du présent contrôle. Elles totalisent près de 70 000 logements.

S'y ajoutent la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Saciap) Saciest et l'association pour l'accompagnement, le mieux-être et le logement des isolés (Aml) qui gère des structures d'hébergement pour personnes isolées et qui entretient des liens privilégiés avec certaines ESH du groupe en matière d'accompagnement social lié au logement.

La maison mère Batigère Sarel définit les orientations stratégiques à moyen terme (5 ans) qui sont déclinées au niveau de chaque ESH.

Principalement implanté en Lorraine (29 144 logements) et sur la région parisienne (27 813 logements), le réseau Batigère poursuit son développement en Bourgogne (6 464 logements), Rhône-Alpes (3 436 logements) et Alsace (3 050 logements). Il atteint 69 907 logements et équivalent logements à fin 2010 pour 57 239 logements à fin 2006 ce qui représente une progression de l'ordre de 22,13 %. Dans le même temps, les effectifs (en équivalent temps plein) ont progressé de 14,76 % passant de 1 288 agents en 2006 à 1 478 en 2010 (avec le personnel des 3 associations).

Enfin en 2007, a été créée la fondation d'entreprise Batigère dont l'objectif est de promouvoir les projets destinés à améliorer les conditions de vie, l'égalité des chances et la cohésion sociale.

Les liens capitalistiques qui structurent les différentes entités sont prolongés par la prééminence de plusieurs acteurs au travers des présidences ou des fonctions directoriales exercées au sein des différents organismes du réseau Batigère mais aussi d'autres entités de l'ex-groupe Batigère.

Le président du conseil de surveillance, le président et les membres du directoire de Batigère Sarel sont les personnalités les plus représentatives. Elles assument les mêmes responsabilités à la tête de la SAS Batigère et détiennent d'autres fonctions et mandats.

- M. Hervé Semin, président du conseil de surveillance de la SA d'HLM Batigère Sarel, président de l'association Batigère Ressources, détient 11 mandats dont 8 hors structures HLM. Il est notamment président de la SA Interpart, de la fondation d'entreprise Batigère et administrateur de la SA Batipart.
- M. Dominique Duband, président du directoire de la SA d'HLM Batigère Sarel, détient 13 mandats au total dont 8 concernent les SA d'HLM du réseau Batigère (président de la SA d'HLM Nord-Est, et vice-président du conseil de surveillance de la SA d'HLM FIAC, membre du conseil d'administration de la SA d'HLM Logivie...). Hors HLM, il est notamment administrateur de la Fondation Batigère et membre du comité de direction de la SAS Sofigère (jusqu'au 10/03/2010).
- Mme Marie-Noële Piard, déléguée générale de l'association BC Compétences, exerce 12 mandats principalement dans le secteur HLM (présidente notamment des conseils d'administration des SA d'HLM Le Logement Urbain et Présence Habitat).
- M. Nicolas Zitoli, délégué général de l'association BC Ressources, est titulaire de 27 mandats sociaux dont 8 concernent des organismes HLM du réseau Batigère (administrateur des SA d'HLM PSR SAVO, Présence Habitat, Le Logement Urbain, Batigère Nord-Est...). Il est par ailleurs directeur général de la SAS Quadral, président des SAS Petitpierre et Sabatier, Batigestion, Quadral transaction et Quadral expertise.
- M. Jean-Michel Juton, délégué général de l'association Batigère Ressources, détient 8 mandats sociaux dont 4 concernent des SA d'HLM du réseau Batigère (Batigère Sarel, Présence Habitat, FIAC et Le Logement Urbain).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- M. Yves Poinsignon est titulaire de 18 mandats sociaux dont 2 portent sur des organismes HLM (OPH de Clamart et la SA d'HLM PSR-SAVO). Il est, par ailleurs, directeur général de « Solendi Gipec Mobilité Cilgère », délégué général de l'association de moyens « Ressources ».

2.2 PRESENTATION DES STRUCTURES DE MUTUALISATION DU GROUPE

Dans un souci de mutualisation des moyens, 4 associations régies par les dispositions de la loi d'empire du 19 avril 1908 et son ordonnance d'exécution, maintenues en vigueur en Alsace et en Moselle par la loi civile d'introduction du 1^{er} juin 1924 dans le code civil local (articles 21 et suivants) ont été mises en place en 2005, suite à la dissolution du GIE Batigère. Inscrites au registre des associations tenu auprès du tribunal d'instance de Metz, elles ont une pleine capacité juridique.

Batigère et Action logement (Cilgère et Logéhab), disposent chacun d'une association plus spécialement centrée sur leurs préoccupations respectives. La première regroupe les ESH, la seconde concerne les collecteurs 1 %.

- Pour Batigère, il s'agit de l'association Batigère Ressources. Elle est constituée des dix sociétés d'HLM du groupe (neuf SA et une SCP). Ses membres ne peuvent être que des sociétés d'HLM. L'association intervient principalement en matière de gestion des ressources humaines (gestion administrative hors paie, recrutement et gestion de carrière ainsi que relations sociales), d'informatique (maintenance et développement d'informatique de gestion), de politique de développement immobilier (expertise, conseil et certification en matière d'économies d'énergie) et enfin de politique de l'activité locative (coordination d'actions, enquêtes de satisfaction, animation qualité). La répartition des coûts entre les membres est essentiellement basée sur le nombre de logements gérés par chacun.
- Pour Cilgère, l'association Ressources fournit des prestations de services, notamment informatiques, en direction des sociétés contrôlées par le groupement de collecteurs 1 % logement. Cette association, hors champ du contrôle de la Miilos, est cependant membre des associations BC Ressources et BC Compétences. A ce titre, elle sera parfois évoquée.

Deux autres associations interviennent pour les deux entités Batigère et Cilgère :

- L'association BC Ressources est composée, aujourd'hui, des dix sociétés d'HLM du groupe Batigère, du collecteur Logéhab, de la Sacicap Saciest, des associations Amlî, Batigère Ressources, BC Compétences, Ressources, ainsi que de la fondation d'entreprise Batigère et de la SA d'HLM Maison Flamande (extérieure au groupe Batigère). L'association peut, à titre accessoire, fournir des prestations à des tiers qui prennent la qualité de client. L'association assure essentiellement la gestion de la paie, la tenue de la comptabilité pour les associations et pour certains clients privés, le pilotage de la fonction financière et comptable et le suivi des budgets pour les ESH, la communication externe ainsi que des prestations juridiques et la tenue des archives. Le montant des prestations est défini par centres de coûts.
- L'association BC Compétences est constituée quasiment des mêmes membres que la précédente (hormis la SA d'HLM Maison Flamande), s'y ajoute l'agence immobilière Batigestion (jusqu'en 2010). L'association peut, à titre accessoire, fournir des prestations à des tiers qui prennent la qualité de client. L'association porte l'Institut Habitat et Compétences, centre de formation des personnels, qui propose des actions de formation professionnelle continue à ses membres ou à des tiers. Elle offre une plate-forme de compétences techniques portant particulièrement sur la politique des ressources humaines, le développement des compétences ainsi que la cohésion et la communication interne.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

S'est ajoutée en 2006 une nouvelle association de droit local, AP Services constituée de la SA HLM Présence Habitat et de l'association Amli auxquelles s'est jointe la SA HLM Logement Urbain. Par ses statuts, l'association ne peut fournir des prestations à des tiers ou des clients. Elle offre une plate-forme de compétences techniques portant sur la coordination de l'activité locative, du développement social et de la gestion sociale, l'activité administrative technique, financière, les ressources humaines, la qualité, la communication, le secrétariat de direction. La structure a été mise en sommeil en 2010.

Enfin, différents comités de réflexion et de coordination transversaux ainsi que des instances de dialogue ont été mis en place (comité projets, comité d'investissements...) pour mettre en œuvre les orientations stratégiques du réseau définies par le directoire de la SA d'HLM Batigère Sarel, favoriser l'harmonisation des pratiques et assurer la fluidité de l'information.

2.3 LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le sillon mosellan qui concentre les principales agglomérations, connaît une demande locative soutenue étant donné la proximité avec le Grand Duché de Luxembourg, grand pourvoyeur d'emplois. Cette tendance risque toutefois de s'inverser compte tenu de l'évolution économique et du départ des Armées de la région messine.

En Alsace, la démographie se caractérise sur la période 1999 à 2009 par un taux de croissance de l'ordre de la moyenne nationale. Toutefois, la situation est contrastée. Les grandes agglomérations (Strasbourg, Colmar) connaissent une croissance démographique alors que certains secteurs géographiques sont confrontés à un déclin notamment dans les fonds de vallées du Sud de l'Alsace. La situation de Mulhouse est marquée par un développement périurbain au détriment du centre ville.

La SA d'HLM Batigère Nord-Est, est implantée en Meurthe-et-Moselle (16 437 logements) et en région Alsace (3 047 logements). Son patrimoine, en augmentation, à partir de 2004 avec l'acquisition de 1 300 logements en Alsace et particulièrement à Mulhouse, a significativement évolué avec l'absorption, en 2009, de la SA d'HLM Batigère Nancy, autre société du Groupe Batigère. Il est constitué, au 1^{er} janvier 2011, de 19 484 logements familiaux, 7 615 aires de stationnement (garages et parkings) et 358 locaux tertiaires. Un tiers de ce patrimoine est situé en zone urbaine sensible (Zus).

Son activité principale est la gestion locative qui représente l'essentiel de son chiffre d'affaires.

	Logements familiaux	Foyers Nbre de logements	Total
Logements	19 484		19 484
Logements confiés en gestion à un tiers		558	558
Total logements	19 484	558	20 042

2.4 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.4.1 Gouvernance

L'année 2009 a été marquée par la fusion absorption de la SA d'HLM Batigère Nancy par la SA d'HLM Batigère Nord-Est. Cette opération réalisée avec effet rétroactif au 1er janvier 2009 a été décidée par les conseils d'administration des 2 sociétés réunis en décembre 2009.

Toutefois, pendant ces 12 mois, la fusion n'était pas effective puisque chacune des 2 SA d'HLM a fonctionné de façon totalement autonome au cours de l'année avec 2 directions générales, 2 comptabilités et la coexistence de 2 PSP sur lesquels s'est adossée la convention d'utilité sociale (Cus) de la nouvelle entité.

La fusion repose sur la réception par la SA d'HLM Batigère Nord-Est de l'actif de sa filiale, la SA d'HLM Batigère Nancy, autour de l'équipe de direction de la société absorbée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La valeur nette de l'apport de la société absorbée d'un montant de 96 M€ a conduit à une augmentation de capital de la SA d'HLM Batigère Nord-Est de 19 M€, a généré une prime de fusion de 59 M€ et un boni de fusion de 11 M€. Les titres de la SA d'HLM Batigère Nancy détenus par la société mère Batigère Nord-Est (6 459 190,49 €, valeur d'inventaire des actions détenues) ont été annulés. Conformément à la réglementation relative à la distribution des dividendes des organismes privés d'HLM, le boni a été enregistré à hauteur de 1 M€ en produits financiers et à hauteur de 10 M€ en capitaux propres. Les commissaires à la fusion n'ont formulé aucune observation particulière sur la pertinence des valeurs d'apports.

Au 31 décembre 2009, le capital de la SA d'HLM Batigère Nord-Est s'élève à 24 595 802 €, divisé en 15 372 376 actions d'une valeur nominale de 1,6 €. Il est réparti entre 20 actionnaires dont les 2 principaux sont la SA Batigère Sarel (59,50 %) et le collecteur 1 % logement, Cilgère (36,85 %). Le reliquat du capital (3,65 %) est réparti entre les 3 autres catégories d'actionnaires (collectivités territoriales, représentants des locataires et diverses entreprises et personnes physiques). Le conseil général du Bas-Rhin, la communauté urbaine du Grand Nancy (CUGN) ainsi que les villes de Longwy et de Mont-St-Martin sont représentés au conseil d'administration.

Nonobstant l'augmentation de capital social, aucune modification substantielle n'a affecté sa répartition entre les actionnaires historiques dont le poids est demeuré sensiblement identique.

Les bases de l'organisation reposent sur un partenariat historique entre Batigère et Cilgère prolongé par un pacte d'actionnaires constitué entre eux. La SA d'HLM Batigère Sarel est le mandataire du pacte qui institue une concertation entre les parties et conforte le rôle de société mère de la SA d'HLM Batigère-Sarel.

Le nouveau conseil d'administration, composé de 18 membres compte 6 administrateurs désignés par la SA d'HLM Batigère Sarel et 4 par le collecteur Cilgère.

Le président du conseil d'administration est Dominique Duband, par ailleurs président du directoire de la SAS Batigère et de la SA d'HLM Batigère Sarel.

Obs 1 : Les cumuls de présidences au sein d'organismes liés contractuellement sont susceptibles de générer des risques de conflits d'intérêts.

Le président du conseil d'administration de Batigère Nord-Est préside aussi le directoire de la SAS Batigère, société privée du secteur marchand. Ces fonctions exercées par la même personne introduisent une certaine perméabilité entre le secteur HLM et le secteur marchand. L'illustration de ce mélange est la signature de la convention de licence de marque par une seule personne, le président, représentant la SAS Batigère d'une part et d'autre part, la SA d'HLM Batigère Nord-Est.

La société doit veiller à se conformer au régime des conventions réglementées résultant des dispositions du code de commerce (articles L. 225-38 et suivants) et des dispositions spécifiques du code de la construction et de l'habitation (articles L. 423-10 du CCH). Ces conventions, par principe, soumises à autorisation préalable du conseil d'administration ou conseil de surveillance doivent être communiquées par le président aux commissaires aux comptes qui les mentionnent dans leur rapport spécial présenté à l'assemblée générale.

Obs 2 : La mise à disposition du directeur général de Batigère Nord-Est par Batigère-Sarel n'entre pas dans les prestations que les règles statutaires fixant l'objet social des sociétés d'HLM autorisent expressément (art. L. 422-2 et statuts types annexés à la partie réglementaire du CCH). Elle ne traduit pas, par ailleurs, la réalité de la fonction de mandataire social exercée par le directeur général. Enfin, elle est de nature à nuire à la défense des intérêts propres à Batigère Nord-Est dont le directeur général n'est pas salarié. La convention de mise à disposition du directeur général par la société Batigère Sarel n'a pas respecté la procédure des conventions réglementées en contradiction avec les articles L. 225-38 du code de commerce et des articles L. 423-10 du CCH.

Le directeur général de la SA d'HLM Batigère Nord-Est est titulaire d'un contrat de travail avec la société mère, la SA d'HLM Batigère Sarel qui le met à la disposition de sa filiale HLM.

Réponses de l'organisme

Observation 1

Concernant le contrat de licence de marque, il n'y a plus désormais de facturation de la marque à la Société.

Par ailleurs, une plus grande vigilance sera observée quant à la qualification réglementée ou courante des conventions et une attention particulière sera portée sur les risques de conflits d'intérêt.

Observation 2

L'objet social des SA d'HLM est défini par une clause-type. Elles ne peuvent, comme toutes sociétés, exercer d'activités n'entrant pas dans leur objet social.

Si l'objet social d'une SA d'HLM ne prévoit pas expressément le portage de dirigeants pour leurs filiales et la refacturation qui en découle, ce montage ne peut être considéré comme une prestation de service à part entière mais plutôt comme un acte connexe à l'activité (laquelle est, elle, strictement encadrée par la clause-type) engagé pour la réalisation de l'objet social dont elle n'est qu'une modalité de mise en œuvre.

Ce portage n'est pas une activité en tant que telle et ne se traduit pas dans le chiffre d'affaires de BATIGERE-SAREL. La refacturation est réalisée à l'€/l'€. Il s'agit de « frais avancés pour le compte de tiers », ce qui ne constitue pas une prestation de service.

En outre, les ESH sont autorisées à détenir des participations dans d'autres ESH (article R 423-75-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Le système mis en place est conforme à l'intérêt social de la Société et de la maison-mère. Cette situation est en adéquation avec le mode de gouvernance des SA d'HLM découlant de la loi Borloo du 1^{er} août 2003 qui instaure un actionnariat de référence, dont la responsabilité financière

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos prend note des informations portées à sa connaissance par la société.

Il est pris acte des engagements de l'organisme de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en vigueur. En effet, le respect des dispositions du code de commerce et du CCH est d'autant plus important que l'organisme est investi d'une mission d'intérêt général (article L 411-2 du CCH).

La Miilos maintient son observation.

Si aucune règle du code de commerce concernant les sociétés anonymes n'interdit la mise à disposition par la société-mère d'un directeur général à sa filiale, cette prestation ne peut être considérée comme un acte connexe à l'activité d'une SA d'HLM dans la mesure où la mise à disposition d'un directeur général est contraire aux dispositions spécifiques du CCH définissant strictement l'objet social des organismes privés d'HLM.

De plus, elle présente le risque de manque d'autonomie du dirigeant par rapport à la société mère qui le salarie.

S'y ajoute, compte tenu du lien de subordination existant entre le directeur général de filiale et la société mère dont il est le salarié le risque de conflit d'intérêts, susceptible également de constituer un frein au contrôle des prestations réalisées par la société mère.

La Mission d'inspection considère que les conventions conclues entre la société-mère avec ses filiales ont pour objet exclusif la mise à disposition de personnel. Elles constituent des marchés de services concernant des contrats de travail. A ce titre, ces opérations sont soumises au respect des règles du droit du travail relatives au prêt de main d'œuvre (article L.8241-1 et suivants du code du travail).

Réponses de l'organisme

peut être recherchée.

Par ailleurs, aucune disposition propre aux SA d'HLM n'impose ou ne limite le mode d'organisation des dirigeants sociaux. En absence de règle spécifique dérogeant au droit commun, il convient de faire application des règles générales relatives aux sociétés commerciales qui ne limitent pas le mode d'organisation des dirigeants sociaux et ne prohibent pas ce mode d'organisation.

La jurisprudence (Cass. Soc. 4 mars 1997 ; Cass. Soc. 2.10.1991) et la doctrine reconnaissent la validité intrinsèque de ce dispositif. Ce montage, classique et reconnu, est fréquent dans les groupes de sociétés. Nous estimons qu'il est applicable à un groupe de SA d'HLM.

Conformément à la loi, le directeur général rend compte et est responsable devant le Conseil d'Administration qui le nomme et a le pouvoir de le révoquer à tout moment s'il estime que les intérêts de la Société ne sont pas suffisamment pris en compte. Ce dispositif ne porte pas atteinte aux pouvoirs détenus par le directeur général qui les exerce pleinement sans autres limites que l'objet social et les compétences propres aux autres instances.

L'autonomie du Directeur Général de BATIGERE NORD EST est identique à celle de tout mandataire social, dont la marge de manœuvre est nécessairement fonction de la composition de l'actionnariat de la société.

Nouvelles observations de la Miilos

Si la situation n'est effectivement pas interdite par des dispositions du code de commerce, tel n'est pas le cas au regard des règles spécifiques du CCH applicables aux SA D'HLM (article L. 422-2, R. 422-5 et statuts-types annexés à la partie réglementaire du CCH) lesquelles proscrivent ce montage.

A ce titre, il est rappelé que la SA D'HLM Batigère Nord-Est est soumise aux dispositions du code de commerce et aux dispositions spécifiques prévues par le CCH de son statut d'organisme d'HLM investi d'une mission d'intérêt général pour lequel elle a été agréée par les pouvoirs publics.

Compte tenu des relations de coopération existant entre les organismes, il importe que leurs intérêts respectifs et non nécessairement convergents soient préservés par les dirigeants.

La Miilos ne partage pas cet avis et constate que la situation de salarié du directeur général ne lui permet pas d'exercer en toute indépendance ses activités du fait du lien de subordination qui le lie à la société-mère, la SA d'HLM Batigère Sarel. C'est d'ailleurs pour répondre aux objectifs du groupe que l'ex BNE a été amenée à entreprendre ses acquisitions en Alsace.

Sa rémunération et les frais induits par ses fonctions sont payés par la société mère, puis refacturés dans leur intégralité (à l'euro l'euro), sans majoration pour frais de gestion, à la filiale qui, in fine, en supporte l'intégralité du coût.

La société mère donne des directives au directeur général qui lui rend compte régulièrement de l'activité de la filiale, l'autonomie de celui-ci dans la conduite des affaires est relative.

La stratégie patrimoniale est déterminée par le groupe, les projets immobiliers des filiales sont présentés pour avis au comité de projet du groupe, composé du président du directoire de la SA d'HLM Batigère et de cadres dirigeants des associations Batigère Ressources et BC Ressources. Toutefois, l'engagement des projets immobiliers (construction neuve, acquisition et réhabilitations d'envergure) est décidé par le conseil d'administration.

Obs 3 : Avant la fusion, l'information des conseils d'administration s'est révélée trop concise dans plusieurs domaines.

Le conseil d'administration de la SA d'HLM Batigère Nord-Est (ex BNE) n'a pas bénéficié d'une information exhaustive sur la réalité de la situation financière (occultation de l'évolution de l'autofinancement et de la trésorerie nette, non évocation des pertes de loyers générées par la vacance à Mulhouse).

Il convient de noter que les administrateurs des sociétés d'habitations à loyer modéré demeurent régis par les dispositions de l'article R. 421-56 du CCH jusqu'à la date de l'entrée en vigueur de l'arrêté qui sera pris en application de l'article R. 421-10 du code précité (décret n°2008-566 du 18 juin 2008 et notamment de son article 5).

Il en a été de même sur les conditions d'acquisition d'un millier de logements à Mulhouse. Seule, la stratégie patrimoniale qui reposait sur la volonté du groupe de s'implanter en Alsace a été affichée alors que les différentes difficultés rencontrées n'ont pas été évoquées en CA. Elles n'ont pas plus été traitées par les différents organes de contrôle et de validation du groupe Batigère (notamment l'association BC Ressources). Consultés sur lesdits projets immobiliers à chaque étape de la démarche, ils n'ont émis aucune réserve sur ces acquisitions malgré un marché détendu au centre de Mulhouse.

Enfin, l'information des conseils d'administration des 2 sociétés a été plutôt succincte sur les conditions qui ont conduit à la fusion-absorption. Le rapport de présentation au conseil d'administration précise que l'opération vise à favoriser la synergie des moyens et la capitalisation des savoir-faire pour optimiser le potentiel de développement alors que la réalité de la situation financière des sociétés n'a pas été développée.

Obs 4 : Le remboursement des frais kilométriques des administrateurs est basé sur le barème fiscal, ce qui n'est pas régulier.

Il convient de noter que les administrateurs des sociétés HLM demeurent régis par les dispositions de l'article R. 421-56 du code de la construction et de l'habitation (CCH) jusqu'à l'entrée en vigueur de l'arrêté qui sera pris en application de l'article R. 421-10 du code précité (décret n°2008-566 du 18 juin 2008 et notamment de son article 5).

2.4.2 Organisation et management

La direction générale est assurée, depuis le 21 décembre 2009, par M. Eric Bindi, précédemment directeur général de la SA d'HLM Batigère Nancy. Il s'appuie sur un directeur général adjoint, M. Jean-Michel Mathieu en charge du patrimoine en Alsace.

L'équipe de direction de la SA d'HLM Batigère Nord-Est après fusion est, pour l'essentiel issue de l'ancienne équipe dirigeante de la SA d'HLM Batigère Nancy absorbée.

La rémunération et les accessoires du directeur général sont présentés, chaque année, pour approbation, au conseil de surveillance de la SA d'HLM (précédemment conseil d'administration) dans laquelle il exerce ses fonctions, après examen par un comité idoine composé du président du conseil de surveillance et d'un surveillant (précédemment président du conseil d'administration et d'un administrateur).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 3

Nous recevons cette observation.

Bien.

Désormais, le nécessaire est fait pour assurer la complète information du Conseil d'Administration.

Dont acte.

Observation 4

BATIGERE NORD-EST fera application du barème en vigueur.

La Miilos prend note de l'engagement de la société de se conformer à la réglementation en vigueur.

Cet examen se fait au regard des compétences du directeur général et sur la base de points de comparaison établis au sein de la profession HLM.

S'appuyant actuellement sur un effectif de 256 personnes (dont 9 CDD), la société est organisée autour d'une direction générale (à laquelle sont rattachées la communication et la qualité), qui contrôle 3 services : un service fonctionnel (administration et finances) et 2 services opérationnels (activités locatives et relations clients, patrimoine et développement immobilier). 11 agences de proximité qui dépendent du service activités locatives et relations clients quadrillent géographiquement le territoire.

Dans le contexte de la nouvelle entité issue de la fusion, les dirigeants misent sur une gestion des ressources humaines plus rationnelle (objectif de suppression de 25 postes dont 20 déjà actés à fin 2011), sur la réalisation d'économies d'échelle notamment dans le domaine des coûts de gestion et sur une meilleure appréhension des investissements immobiliers ce qui n'a pas toujours été le cas dans un passé récent.

Obs 5 : La transaction intervenue entre la société et son ancien salarié licencié, pour un montant de 214 657 € bruts, a été signée par une personne non habilitée et n'a pas été soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration en contradiction avec l'article L. 423-10 du CCH qui a pour objet de prévenir les risques de conflit d'intérêts.

Dans le cadre de la fusion, la société a mis fin, le 15 février 2010, au contrat de travail du directeur du patrimoine de l'ex SA d'HLM Batigère Nord-Est (ex BNE) en recourant à une transaction conventionnelle afin d'éviter une éventuelle action contentieuse pour un coût de € bruts.

Le signataire de la convention, l'ancien directeur général de l'ex SA d'HLM Batigère Nord-Est, n'était pas habilité à la signer au nom de la SA d'HLM Batigère Nord-Est compte tenu du terme de son mandat intervenu le 21 décembre 2009. De surcroît, l'intéressé n'avait pas délégation de pouvoir pour transiger.

Enfin, le paiement de l'indemnité transactionnelle a été assuré par la SA d'HLM Batigère Nord-Est sans l'approbation préalable du conseil d'administration, prévue par les articles L. 423-10 et suivants du CCH.

Il appartient à l'organisme de procéder au recouvrement des fonds irrégulièrement versés sur décision d'une personne non habilitée et sans autorisation du conseil d'administration compétent au moment des faits au besoin en introduisant une action en justice.

En tout état de cause le conseil d'administration nouvellement installé, doit au moins, se prononcer sur cette transaction.

Obs 6 : La convention du 20 avril 2006, par laquelle la société privée Batigère SAS concède à la SA d'HLM Batigère Nord-Est une licence d'utilisation de la marque en contrepartie d'une redevance annuelle est incompatible avec sa mission d'intérêt général et n'a pas fait l'objet d'une convention réglementée au regard des dispositions du code de la construction et de l'habitat (articles L. 423-10 et s.) et du code de commerce (articles L. 225-38 à L. 225-42).

Par contrat du 20 avril 2006, la SAS Batigère a concédé aux ESH du groupe éponyme une licence d'utilisation des marques dénominateur et figurative Batigère en contrepartie d'une redevance forfaitaire annuelle. Celle-ci a été fixée à 10 k€ en 2006 et est indexée sur l'indice national du coût de la construction du 2^{ème} trimestre de chaque année. En 2010, la facturation de la redevance s'est élevée à 13,6 k€ TTC.

Ce contrat dont le caractère commercial ne peut être écarté, puisqu'une entité du secteur concurrentiel est propriétaire de la marque, est incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue aux sociétés d'HLM. Le retour économique de l'utilisation de la marque ne peut d'ailleurs être évalué.

De surcroît, comme déjà évoqué (§ 2.4.1.) cette convention n'a pas été soumise à l'autorisation préalable du conseil de surveillance et n'a pas été communiquée par le président au commissaires aux comptes pour mention dans le rapport spécial.

Réponses de l'organisme

Observation 5

Le Conseil d'administration en place sera sollicité pour se prononcer sur les suites à donner.

Nouvelles observations de la Miilos

L'observation est maintenue.

La Mission d'inspection constate que l'organisme n'a pas procédé à des mesures correctives depuis la clôture du contrôle, le 14 février 2012, en mettant le conseil d'administration en capacité de se prononcer sur cette transaction qui n'a pas fait l'objet de son autorisation préalable en méconnaissance des dispositions spécifiques du CCH relatives aux conventions réglementées (article L.423-10 du CCH).

Néanmoins, la Miilos prend note de la décision prise par la direction de l'organisme investi d'une mission d'intérêt général (article L 411-2 du CCH) visant à ce que le conseil d'administration délibère sur la transaction précitée, laquelle doit lui être soumise dans les plus brefs délais.

Pour l'avenir, l'organisme devra veiller à ce que les prérogatives du conseil d'administration soient respectées en assurant la communication des conventions réglementées à ses membres afin que ceux-ci puissent en délibérer.

Dans le cadre de la procédures contradictoire, les personnes mises en cause, l'ancien DG de la société, signataire de la convention, et l'ancien responsable du développement immobilier et du patrimoine, bénéficiaire de la convention ont été invitées par courrier respectivement du 30/10/2012 et du 10/11/2012, à formuler leurs observations sur ce point.

Seul le second a apporté une réponse par courrier en date du 06/12/2012

- Sur l'absence de présentation au CA de cette convention, son bénéficiaire argue du fait que l'article L-423-10 et 11 du CCH n'a pas à s'appliquer à sa situation personnelle car il n'occupait pas un poste de dirigeant.

Il n'en est rien puisque l'article L-423-10 du CCH subordonne toute convention conclue entre une SA d'HLM et « un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs... à l'autorisation préalable du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de l'organisme ».

Sur l'absence d'habilitation du directeur général pour signer la transaction, au 17/02/2010, le bénéficiaire fait valoir qu'ayant quitté la société au 30/01/2010 et reçu la notification par courrier, il était dans l'ignorance de la situation du signataire à cette date. Il souligne, que l'indemnité convenue ayant été versée, elle n'a pu l'être que par le nouveau dirigeant. Il fait valoir sur ce point sa parfaite bonne foi.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6

L'usage de la marque « BATIGERE » manifeste pour l'ESH concessionnaire l'inscription dans la démarche d'un Réseau partageant des valeurs, la recherche de la qualité du service rendu et des objectifs stratégiques communs.

Elle traduit en termes de communication, l'adhésion au Réseau BATIGERE. L'usage de la marque apporte à toute personne qui, par exemple, se réfère aux indications données sur le site Internet, des indications sur l'activité et les engagements du Réseau.

L'intérêt de la référence à BATIGERE est constaté au quotidien aussi bien pour les locataires ou les candidats locataires que pour les responsables locaux ou les candidats à un recrutement.

Elle est apte à favoriser la tenue des objectifs de la qualité de service, le niveau de compétence des recrutements ou le développement du patrimoine.

La marque « BATIGERE » est la garantie d'un niveau de qualité de service et d'expertise.

Nous considérons que ce contrat dont les retombées en termes de notoriété et de cohésion sont réelles est conforme à l'intérêt social et n'entre pas en contradiction avec la mission d'intérêt général dévolue à la société. Il renforce au contraire le sentiment d'appartenance à un Réseau offrant des opportunités de mutualisation et facilite les relations avec les institutionnels.

Ce contrat n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration, il a été traité comme une convention courante, la procédure des conventions réglementées n'a effectivement pas été suivie.

A l'avenir, il n'y aura plus de facturation de la marque à la Société.

Pourtant, il ressort de la phase contradictoire que l'ancien DG ne pouvait ignorer qu'il n'était pas habilité à engager l'organisme et que la signature de la transaction devait être précédée de l'autorisation préalable du conseil d'administration.

Pour les raisons qui ont été développées plus haut, la Miilos maintient son observation.

La Miilos maintient son observation.

L'utilisation d'une licence de marque, qui de plus appartient à une société non HLM relève du domaine commercial et est incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue à un organisme HLM.

Obs 7 : La SA d'HLM Batigère Nord-Est confie des prestations (3 040 k€ en 2010) aux associations Batigère Ressources, BC Ressources et BC Compétences sans publicité ni mise en concurrence, en contradiction avec les règles applicables aux SA d'HLM (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application 2005-1742 du 30 décembre 2005).

Les associations BC Ressources et BC Compétences qui, outre des organismes d'HLM et des pouvoirs adjudicateurs (Cil ou Sacicap), comprennent également une entité privée du secteur marchand, ne peuvent être considérées comme le prolongement des acheteurs publics qui les composent. Elles sont des opérateurs économiques au sens du droit communautaire des marchés. Dans ces conditions, la SA d'HLM Batigère Nord-Est, soumise aux règles de la commande publique en application de l'article L.433-1 du CCH, a l'obligation de respecter les règles de publicité et de mise en concurrence fixées par l'ordonnance du 6 juin 2005 pour la fourniture de prestations, indépendamment du fait qu'elle soit membre de ces associations.

Les prestations confiées à l'association Batigère Ressources, composée uniquement de pouvoirs adjudicateurs, ne sont en revanche pas soumises à ces règles.

Les prestations assurées par les associations pour le compte de leurs membres ayant la qualité de pouvoirs adjudicateurs revêtent le caractère de marchés au sens de l'article 1 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

La situation existante est de nature à contrarier le contrôle de l'exécution des conventions entre les différentes structures. La société doit procéder aux régularisations qui s'imposent et fiabiliser les procédures de décision.

2.5 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Depuis la fusion absorption de la SA d'HLM Batigère Nancy, la SA d'HLM Batigère Nord-Est, est la plus importante structure, en volume de patrimoine, du groupe HLM Batigère d'envergure nationale.

Le management et l'organisation sont adaptés aux enjeux de la nouvelle société. Toutefois, celle-ci doit veiller à la complète information de son conseil d'administration notamment quant aux conséquences de la fusion et au respect de la réglementation en matière d'acquisition de patrimoine, de convention transactionnelle et de commande publique.

Les pratiques du réseau Batigère posent à ses filiales des problèmes de manque d'autonomie avec la mise à disposition des directeurs par la société mère et entretiennent une relative perméabilité entre le secteur HLM et le secteur privé par le mode d'organisation des relations au sein du groupe. Il conviendra d'y remédier.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Le dernier rapport sur l'activité locative a été réalisé par la SA Batigère Nancy en 2009. Complet, il présente le fonctionnement des commissions d'attribution, l'analyse de l'offre de logements et les caractéristiques de l'occupation, de la rotation et des ressources des locataires ainsi que des données relatives à la vacance, aux coûts de maintenance et à certaines charges (chauffage). Il n'existait pas l'équivalent à l'ex BNE.

Aucun rapport n'a pas été présenté en 2010 par la nouvelle direction même si des indicateurs de suivi mensuels notamment sur l'évolution de la vacance ont été mis en place.

Réponses de l'organisme

Observation 7

Nous considérons que les prestations effectuées par ces associations pour leurs membres ne font pas l'objet de mise en concurrence car elles ne répondent pas à la définition d'un marché concurrentiel.

En effet, les membres ne concluent pas avec l'association de contrat individuel à titre onéreux en vue de la réalisation de prestations de services. Les refacturations s'opèrent en application du règlement intérieur. Les associations permettent aux membres d'accéder à des compétences dont ils ne pouvaient bénéficier isolément.

Néanmoins, les associations BC Ressources et BC Compétences se comportaient comme un pouvoir adjudicateur et recouraient elles-mêmes à des mises en concurrence pour leurs propres prestations dans le cadre de la réglementation spécifique applicable aux marchés HLM et de la procédure adaptée par BATIGERE.

Suite à la publication de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 «de simplification et d'amélioration de la qualité du droit» dite Warsmann, BATIGERE a procédé à une nouvelle organisation de ses structures de coopération. L'ensemble des services auparavant répartis entre les trois associations de services partagés ont tous été regroupés dans un seul GIE (GIE AMPHITHEATRE), à compter du 1^{er} janvier 2012. Ce GIE ne dispense ses prestations qu'à des pouvoirs adjudicateurs, à l'exclusion de toute entité du secteur concurrentiel.

Nouvelles observations de la Miilos

L'article 130 de la loi n° 2011-525 du 7 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit prévoit la possibilité pour les organismes HLM de créer une structure de coopération. Cette disposition est codifiée à l'article L.423-6 du CCH. Un décret en Conseil d'Etat doit en préciser les conditions d'application. Dans l'attente de ce décret d'application, la Miilos rappelle la nécessité de respecter l'état du droit applicable.

Il est pris note de l'engagement de l'organisme de respecter les règles de la commande publique.

Les conventions conclues par l'organisme avec les associations de moyens du groupe revêtent le caractère de marché au sens de l'article 1 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

En effet, les prestations sont réalisées par les associations pour le compte de l'organisme en contrepartie d'une rémunération. A ce titre, il est rappelé que la caractère onéreux d'un contrat peut résulter d'un simple remboursement de frais (en ce sens : CJCE 12 juillet 2001 Ordine degli Architetti, e a, C-399/98, Rec. p 1-5409, point 77).

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les résultats bruts des enquêtes OPS 2009 de chacun des 2 organismes n'ayant été produits qu'au moment du contrôle, une première analyse menée par la Miilos montre que la proportion des locataires dont les ressources sont en dessous de 60 % des plafonds est inférieure aux moyennes régionales en Lorraine (63,1 % pour 66 % en moyenne) et en Alsace (59 % pour 62 % en moyenne). Par contre, sur les nouveaux entrants, les taux sont sensiblement supérieurs et semblables dans les deux régions (74 %). Ce phénomène est corroboré par les données relatives aux ressources des locataires, les bénéficiaires du RMI étant passés de 6 % pour les locataires en place à 7 % pour les nouveaux entrants. Par contre, le taux d'APL à 45 % pour l'ensemble reste moyen.

Il convient maintenant qu'une analyse globale soit réalisée rapidement par l'organisme et déclinée par secteurs géographiques pour permettre un suivi adapté.

Obs 8 : La vacance est élevée, tout particulièrement, à Mulhouse.

La vacance, toutes causes confondues, est particulièrement élevée, elle touche, fin 2010, 1 581 logements sur un parc de 19 484 logements et atteint un taux moyen de 8,12 %. La vacance à plus de 3 mois représente 1 361 logements sur l'ensemble du parc (6,99 %). Plutôt mesuré (2,6 %) sur le secteur Nancy Sud, proche de 5,4 % au nord de la Meurthe-et-Moselle, le niveau, de 4,3 % dans le Bas-Rhin, atteint 51,7 % dans le Haut Rhin, ce qui est considérable et hors normes.

Cette situation tient pour l'essentiel au parc récemment acquis à Mulhouse qui se révèle inadapté à la demande locale, voire même au logement social (voir § 4.2. Acquisitions réalisées à Mulhouse). S'y ajoute, ici et là en Meurthe-et-Moselle, à la marge, un peu de vacance technique en préparation de ventes ou de démolitions.

Fin 2011, la vacance moyenne (+ de 3 mois) a baissé à 6,7 % compte tenu des ventes et des démolitions notamment en Lorraine ainsi que d'une légère augmentation des locations à Mulhouse.

Le taux de rotation est 11,4 %, ce qui est un taux moyen.

La mise en place du SLS a été réalisée au cours de l'exercice 2011, selon les dispositions de la loi du 25 mars 2009 et du décret 2009-1682 du 30 décembre 2009. Le nombre de foyers concernés se situe entre 470 et 480, avec une moyenne de 75 € par logement, ce qui représente un triplement du niveau du SLS pratiqué antérieurement. Les derniers états, remis lors du contrôle, montrent une baisse sensible du nombre de « taxés forfaitairement » qui passe de 208 en juin 2011 à 76 fin octobre 2011. La moyenne de la taxation d'office, de 471 €, est élevée.

Afin d'assurer l'information des familles sur ce nouveau dispositif, les services ont mis en place des rendez vous de mobilité.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements sont enregistrées dans le fichier du numéro unique départemental conformément aux dispositions de l'article L. 441-2-1 du CCH et dans le fichier informatique de la société. Les fichiers sont mis à jour périodiquement en fonction de l'évolution des dossiers. Toutefois, certaines demandes anciennes (plus de 10 ans) sont à actualiser.

Le suivi des conventions de réservation est effectué dans de bonnes conditions et ces informations figurent dans le fichier des logements.

Les demandes de logement sont extraites de la base de données informatique en fonction de leur ancienneté et de leur adéquation avec le logement à attribuer et font l'objet d'un examen adapté par le service de gestion locative et la commission d'attribution.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 8**

Le nombre des logements vacants à plus de 3 mois est passé de 1 361, soit 6,99 % de l'ensemble du parc au 31 décembre 2010, à 972 logements, soit 5,05 % de l'ensemble du parc au 31 août 2012. Sur le site de Mulhouse le processus de remise en location est en cours en intégrant les capacités du marché local. Le choix de réaliser une offre de logements intermédiaires en centre-ville répondait à l'orientation voulue par les collectivités locales afin de transformer l'habitat existant et de créer les conditions favorables à la mixité sociale en attirant les populations plus aisées qui étaient parties se loger dans les quartiers périphériques.

L'observation est maintenue car la vacance en ville reste une réalité actuelle. La société aurait du réagir plus rapidement face à l'augmentation de cette vacance et arrêter ses acquisitions.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les dossiers de demande sont instruits dans les 11 agences réparties sur le territoire, placées sous l'autorité du responsable de la gestion locative.

La société participe aux dispositifs locaux de traitement de la demande des populations prioritaires. Les objectifs assignés sont globalement atteints.

Pour assurer une gestion sociale adaptée, la société a recours aux services de l'association Amli (Association pour l'accompagnement le mieux être et le logement des isolés). L'association assure « les prestations nécessaires au traitement des problèmes sociaux, tant au niveau des immeubles que des quartiers ».

Ces prestations font l'objet d'un rapport annuel qui retrace les différents modes d'intervention. L'association réalise des missions ponctuelles, comme la mission relogement du quartier Alexandre 1^{er} à St Max, avec l'analyse des situations et des relogements en liaison avec les autres bailleurs sociaux.

L'association assure aussi des interventions sociales auprès des familles en situations d'impayés. Elle représente également la société dans les différentes instances en lien avec l'insertion des familles les plus défavorisées. Ainsi, en Meurthe et Moselle, un point annuel sur le logement des personnes en difficulté est réalisé par les organismes et transmis aux services de l'État, les situations individuelles sont examinées dans les commissions territoriales du droit au logement.

Un fort partenariat existe entre les bailleurs et l'association ce qui permet notamment d'anticiper le traitement des dossiers avant les réunions de la commission Daloz.

Dans le Bas Rhin, un accord portant sur des engagements annuels quantifiés d'attribution à des personnes en difficulté a été adopté. BNE y a contribué pour un quota de 13 relogements par an. Les relogements de publics prioritaires ont concerné 26 cas en 2010. Au 31/10/2011, 20 dossiers avaient été validés. Dans le Haut Rhin, les dossiers sont transmis par la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS), 2 dossiers seulement, ont été traités dans le cadre du Daloz.

3.2.3 Gestion des attributions

En raison de la dispersion géographique du parc, les attributions sont réalisées par 5 commissions (3 en Meurthe et Moselle, une pour chaque département alsacien) qui se réunissent autant qu'il est nécessaire, et au moins une fois tous les deux mois. Leur règlement intérieur a été remis à jour en juin 2011, avec une annexe portant sur la politique d'attribution et les critères utilisés, en application de l'article R. 441-3 du CCH.

La société présente annuellement un rapport de l'activité des commissions, par secteur géographique.

Les dossiers d'attribution examinés ne comportaient pas de dépassement des plafonds de ressources.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Au 1^{er} janvier 2010, les prix des loyers pour l'ensemble du parc s'établissent comme suit :

Catégorie de logements familiaux	Nombre	% du patrimoine	Loyers rapportés à la surface en €		
			Taux maxi	Taux pratiqué	Marge en %
Ancien financement SC	11 870	60,92 %	2,95	2,89	2,21 %
Ancien financement SU	23	0,12 %	5,13	5,13	0,50 %
PLA SC	2 589	13,29 %	5,87	5,76	1,85 %
PLA SU	403	2,07 %	6,00	5,85	2,56 %
PLAI SC	43	0,22 %	2,92	2,87	2,80 %
PLAI SU	120	0,62 %	4,90	4,80	0,95 %
PLUS	1 201	6,16 %	6,04	5,74	5,03 %
PLI (y compris PLS et PEX) SC	131	0,67 %	5,81	4,65	24,00 %
PLI (y compris PLS et PEX) SU	1 652	8,48 %	10,62	7,70	27,30 %
Total conventionné	18 032	92,55 %			4,03 %
Non conventionné	1 452	7,45 %		5,64	
Total global	19 484	100,00 %			

Pour l'ensemble du parc, les hausses de loyers ont été supérieures à celles prévues par les circulaires ministérielles de plus de 3,1 % sur la période étudiée.

L'examen de l'ensemble des loyers montre qu'ils sont souvent proches des maximums conventionnels, et que pour l'essentiel, les marges dont dispose la société sont assez faibles, excepté pour les logements PLI dont la marge atteint 27 %, compte tenu de la situation particulière de ces logements.

Le parc de Mulhouse compte la moitié (878) des logements financés en PLI et PLS. Pour tenter d'endiguer la vacance, le niveau de loyer a, parfois, été considérablement revu à la baisse. Par exemple, prévu à 10,3 €/m², il a été abaissé jusqu'à 6,48 €/m² pour le n°3065 patrimoine Buessler.

3.3.2 Les charges

Les provisions pour charges sont plutôt correctement estimées avec, toutefois, des disparités. Pour l'ensemble des logements, elles sont en moyenne supérieures de 6,5 % aux charges (70 €/logement).

Elles sont excédentaires sur la majorité du patrimoine (150 €/logement en moyenne), les écarts peuvent être plus conséquents et dépasser de 200 € (15 %) les charges réelles. C'est le cas au 1119 Vandoeuvre Etoile, 1063 à Maxéville et 1105 à St Nicolas de Port.

Elles sont insuffisantes sur 35 % du parc (180 €/logement en moyenne).

Sur un programme à Mulhouse, des régularisations non effectuées par l'ex BNE ont été récemment traitées par la société.

La société doit parvenir à mettre en place des appels de charges plus conformes aux décomptes définitifs.

Les charges ressortent globalement au niveau moyen correct de 15 €/m²SH. Le chauffage collectif, qui concerne 8 500 logements, présente un niveau moyen proche de 10 €/m²SH, avec toutefois des groupes qui dépassent 15 €, comme au 2 162 à Landres, 3 705 à Ostwald, 3 118 à Mulhouse, 1 087 à Pont à Mousson 3 104 et 3 026 à Strasbourg.

Les charges d'entretien des communs sont parfois élevées, à plus de 6 €/m²SH. C'est le cas sur certains programmes à Strasbourg, notamment sur les groupes 3 203, 3 197, 3 149, à Mulhouse groupe 3 175, à Haguenau groupe 3 186 où la charge d'ascenseur est conséquente ainsi qu'au 3 052 Rue Vauban à Strasbourg où elle représente près de 2 €/m²SH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les charges d'eau récupérées pèsent aussi significativement sur l'ensemble des logements concernés (17 487) avec une moyenne de 5 € par m² et sur plusieurs groupes des niveaux atteignant entre 8 € et 15 € (3 125 à Mulhouse, 3 035, 3 055, 3 107 à Strasbourg et 1 043 à Laxou).

La société devra veiller à assurer une analyse de son niveau de charges récupérables. C'est particulièrement nécessaire vu l'importance du parc après fusion.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le montant cumulé des créances au bilan représente 11,3 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2010 ; il correspond à la médiane de référence des SA d'HLM de province (11,4 % en 2009). Les créances sont toutefois en augmentation depuis 2008, exercice au cours duquel le ratio était de 10,52 %.

Hors loyers de décembre payables à terme échu, les créances douteuses s'élèvent à 7,32 % du quittancement, en 2010, ce qui est moyen.

La société a recours à l'association pour l'accompagnement des locataires en difficulté « Amlis ». En Alsace un agent travaille à temps plein sur Strasbourg et un autre, à temps partiel, sur Mulhouse.

72 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement.

Les impayés ont encore augmenté sur 2011. La dette globale des locataires sortis s'élève à 3 181 k€ dont 976 k€ sur la ville de Mulhouse soit 31 %.

450 dossiers ont été transmis à huissier contre 310 en 2010 et 281 procédures de résiliation de bail ont été engagées (162 en 2010). 24 expulsions avec le concours de la force publique ont été effectuées mais 101 départs ont été enregistrés sans intervention.

104 procédures de rétablissement personnel ont été réalisées en 2011 (49 en 2010).

4 578 accords de paiement ont été obtenus (1 718 en 2010).

Face à cette dégradation les efforts doivent être poursuivis.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Il existe un plan de concertation locative au sein de la société qui résulte de l'addition des plans de chacune des sociétés, adoptés l'un le 7 décembre 2001 et l'autre le 29 novembre 2001. Il convient que soit établi rapidement un plan de concertation unique et que l'organisation des conseils de concertation soit aménagée dans le cadre de la nouvelle entité.

L'enquête de satisfaction réalisée en 2011 par la société Market Audit montre pour la société un taux de satisfaction globale très correct (85 %) et stable depuis 2009.

La satisfaction des locataires est toutefois en baisse sensible sur 2 points. C'est ainsi que le taux relatif à l'entretien aux abords des immeubles passe de 74 % à 64 % et celui relatif à la propreté des parties communes de 74 % à 69 %. Cette évolution tient à la chute significative enregistrée à l'agence de Mont Saint Martin (Nord de la Meurthe-et-Moselle) où les ratios relatifs au traitement des parties communes passent de 84 % en 2009 à 67 % et sur les espaces extérieurs de 79 % en 2009 à 49 %. Il se peut que cette baisse soit conjoncturelle et liée à l'opération Anru en cours. Elle est à surveiller.

Les locataires ne sont toujours pas très satisfaits du suivi et du contrôle des interventions par le personnel Batigère ainsi que du traitement des demandes et des réclamations (délai de réponse aux demandes, écoute et compréhension des demandes et délais de réalisation). Par contre le taux de satisfaction augmente en ce qui concerne l'équipement des logements.

C'est l'agence de Nancy qui affiche les taux de satisfaction les plus élevés (85 % pour 77 % en 2011).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Globalement l'occupation du parc rejoint la moyenne régionale pour l'accueil des populations dont les revenus sont en dessous des 60 % des plafonds.

Les loyers ont connu des augmentations supérieures aux recommandations ministérielles, ils sont généralement proches des maxima conventionnels mais la situation est différente à Mulhouse où le niveau des logements récemment acquis a dû être sensiblement baissé pour lutter contre la vacance.

La société qui depuis la fusion n'a pas été en mesure d'établir un rapport complet relatif à son activité locative doit continuer dans la prise en compte globale de son parc locatif pour mieux le connaître et le mettre en cohérence avec les besoins locaux.

Enfin, elle doit rester vigilante quant à la situation des impayés notamment à Mulhouse.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'organisme (19 484 logements) construit, pour près d'un quart, avant 1960 est composé principalement d'immeubles collectifs dont l'âge moyen est de 43 ans.

Le parc est conventionné à 86 %. Les logements non conventionnés sont ceux plus récemment acquis en Alsace.

L'essentiel du patrimoine (86 %) est implanté en Meurthe et Moselle sur 2 pôles, l'un au sud (Nancy et son agglomération) et l'autre au nord dans le bassin sidérurgique. Depuis 2005, plus de 1 300 logements ont été acquis en Alsace, notamment à Mulhouse.

Selon les PSP, le parc de Batigère Nancy est analysé à 17 % comme présentant des risques liés au produit alors que ce taux atteint 53 % pour l'ex BNE, ce qui témoigne d'un retard certain de réhabilitation, confirmé par la visite de patrimoine (Bâtiment rue Lénine à Villerupt, rue de la Meuse à Haucourt St Charles).

Le plan stratégique de patrimoine (2005-2009) de l'ex BNE avait prévu, dans le cadre des objectifs du groupe Batigère, le développement de son patrimoine par croissance externe dans les grandes agglomérations alsaciennes (acquisition de 250 logements par an).

Pour réaliser ces acquisitions massives (1 000 logements) sur la durée du plan, la société n'a pas eu l'opportunité d'acquérir, comme Batigère Sarel en Ile de France, des grands ensembles de logements auprès de propriétaires institutionnels. Elle s'est alors tournée vers le secteur diffus et a fait appel à des agences immobilières afin de mobiliser les offres disponibles sur le marché.

Obs 9 : Les logements acquis sont inadaptés aux caractéristiques du logement social et certains ont généré de lourds contentieux.

Ces acquisitions ont porté sur environ 1000 logements situés en secteur diffus, dans près d'une centaine d'immeubles avec notamment des maisons de ville de 3 à 8 logements et des locaux commerciaux ; s'y ajoute l'ancienne caserne Barbanègre (228 logements). Elles ont été réalisées avec des prêts PEX ou PLI, compte tenu des loyers élevés attendus.

La visite de patrimoine a fait apparaître que certains logements se sont révélés impossibles à louer pour des raisons de sécurité (1, rue Liberté ; 7 rue du tilleul), d'autres se sont dégradés ou ont été vandalisés faute de locataire (7, rue d'Huningue), d'autres enfin, ont été acquis en mauvais état avec des projets de démolition/reconstruction à terme et ont été laissés en l'état sans programmation définie. De plus, de nombreux logements se révèlent inadaptés au secteur social compte tenu de leur surface trop importante ou insuffisante.

De plus, la société se trouve confrontée sur le seul ensemble immobilier de belle taille (228 logements) qu'elle ait acquis, la caserne Barbanègre, à des problèmes de malfaçon sur les travaux réalisés par les anciens propriétaires en 2002.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 9

En ce qui concerne le contentieux relatif à la caserne Barbanègre, la Société a engagé deux procédures distinctes afin de protéger au mieux ses intérêts.

Le recours introduit auprès de la compagnie d'assurances a permis, dans le cadre d'une transaction, d'obtenir une prise en charge à hauteur de 2,190 M€.

La Miilos prend acte de ces précisions.

Les installations de chauffage et de ventilation ne sont pas conformes aux normes techniques (sécurité incendie...) et potentiellement dangereuses, les faux plafonds mal posés cachaient la présence de champignons (la mэрule). D'autres manquements ont été constatés sur ces immeubles, les logements situés en sous sol, achetés comme habitables, ne répondent pas aux normes d'habitabilité et ne peuvent être loués.

La société a lancé deux procédures. Une assignation en référé a permis d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire qui n'avait pas encore rendu ses constats. Une déclaration à sa société d'assurance a abouti à un protocole d'accord et au versement d'une indemnisation à hauteur de 2 190 k€ .

L'acquisition de patrimoine ancien et diffus, difficile à gérer techniquement ne se justifiait que par une tension du marché. Or, celui-ci est tellement détendu que la vacance explose et que même des logements en bon état, assortis de loyers corrects ne trouvent pas toujours preneur.

Obs 10 : Les mandats donnés aux agences immobilières n'ont pas fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence en contradiction avec les règles de la commande publique (ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application du 30 décembre 2005). En outre, les honoraires sont élevés.

Entre 2005 et 2010, pour un montant de 237 M€ d'acquisitions, 7,1 M€ d'honoraires ont été réglés aux 6 agences immobilières qui sont intervenues L'agence M&M de Mulhouse a contribué à plus de 40 % des acquisitions pour des honoraires atteignant 3,4 M€. Le pourcentage des commissions versées à cette agence est aussi le plus élevé ; il représente 4,05 % du coût d'acquisition, alors que la moyenne des autres agences est de 2,5 % pour des prestations de même nature.

Le mandat donné aux agences immobilières faisant partie des services listés dans l'annexe II-A de la directive 2004/18/CE*¹ (catégorie 14 : services de nettoyage de bâtiments et services de gestion de propriétés), il convient d'appliquer l'ordonnance du 6 juin 2005 et l'article 8-9° de son décret d'application n°2005-1742. Ces contrats auraient dû faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence afin d'assurer le respect des principes fondamentaux du droit de la commande public et respecter les règles relatives aux procédures formalisées dès lors que les seuils étaient atteints. Par ailleurs la passation de ces marchés devaient faire intervenir la commission d'appel d'offres de l'organisme conformément à l'article L. 433-6 du CCH.

Même si ces frais sont inclus dans le coût des opérations, ils n'ont pas été présentés en tant que tels au conseil d'administration.

Obs 11 : Les procédures d'acquisition ont manqué de rigueur et le comité technique comme le conseil d'administration ont été insuffisamment informés.

Bien que les immeubles achetés aient été choisis par la direction de l'ex BNE parmi les propositions apportées par les différentes agences, ces procédures n'ont donné lieu à aucune formalisation

Chaque opération a fait l'objet d'un dossier particulier soumis au comité technique du groupe Batigère. Dans le cadre du contrôle, une vingtaine de dossiers ont été étudiés, choisis par sondage. Dans ces présentations, les hypothèses d'équilibre financier se fondaient sur un niveau de pertes (vacance et impayés) de 3 % quelle que soit la réalité observée ainsi que sur des frais de gestion très sous estimés (800 € par logement pour 1 200 € observés).

¹ *Nomenclature CPV n°70300000-4

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 10

Les règles de la commande publique sont désormais strictement respectées, en tant que de besoin pour les mandats de recherche.

La Miilos prend acte des engagements de la société à respecter la réglementation en matière de commande publique de services.

Observation 11

Nous recevons la remarque de la MIILOS.

Désormais, les opérations d'acquisition de BATIGERE NORD-EST respectent les procédures investissements de la Société. Ainsi chaque projet fait l'objet d'un dossier détaillé présentant toutes les caractéristiques immobilières, locatives et financières de l'immeuble dont l'acquisition est envisagée. Les paramètres retenus (notamment taux de vacance et impayés) pour les études de faisabilité et les bilans d'exploitation ont été revus.

La Miilos prend acte de ces engagements.

Désormais, chaque opération est présentée au Conseil d'Administration, préalablement à la signature de l'acte d'acquisition.

Les pièces produites montrent que les coûts d'acquisition sont élevés alors que les rapports font état d'un marché du logement plutôt calme. Les demandes d'estimations au service des Domaines sont souvent formulées tardivement et leurs avis sont assez peu suivis avec des dépassements parfois conséquents (estimation de 370 000 € pour une acquisition à 811 000 €, rue du Petit pont à Mulhouse). Les avis des services des Domaines et la décision du CA sont parfois postérieurs à la signature de l'acte d'acquisition.

Par ailleurs, les acquisitions ont été régulièrement présentées au comité technique et au CA avec un financement en PEX et PLS alors que certaines ont donné lieu à des PLUS et à de nombreux prêts structurés.

Obs 12 : Aucune analyse n'a été menée sur les causes de la vacance intervenue rapidement après acquisition.

Aucun état exhaustif n'a été fourni sur l'évolution de la vacance à Mulhouse avant 2009. Toutefois, fin 2009, 698 logements sont vacants, 649 le sont encore fin 2011, selon le tableau détaillé fourni par la société. Alors que les dossiers présentés en comité technique tablaient sur un niveau forfaitaire de pertes (vacances et impayés) de 3 % seulement et que les actes notariés comportaient en annexe, la liste des occupants des immeubles au moment de la vente, on ne peut que s'interroger sur l'apparition de plus de 50 % de vacance peu de temps après les acquisitions. Ce point n'a pas été présenté en conseil d'administration et il n'a fait l'objet d'aucune analyse.

Afin d'essayer de résorber la vacance, des baisses de loyer sont pratiquées au coup par coup. Ainsi, certains programmes financés en PEX, comme le 3 080 rue Jules Ehrmann à Mulhouse, dont le loyer plafond conventionnel est à 10,68 €/m², est loué à 5,73 € compte tenu d'une vacance supérieure à 87 % dans l'immeuble.

Sur les PLI, le même phénomène est enregistré, c'est le cas pour l'immeuble 3 145, 18 place de la Concorde, marqué par un taux de vacance de 50 % où le loyer pratiqué est de 2 €/m², pour un plafond conventionnel fixé à 9,7 €. Il en est de même pour le 3 177, 36 rue Roger Salengro (4 logements, tous vacants) avec un loyer affiché à 1,2 €, pour un plafond de 10,13 €.

La nouvelle direction de BNE s'est trouvée confrontée à une situation difficile qu'elle n'a probablement pas été en mesure d'apprécier pleinement avant la fusion. Il est urgent maintenant qu'un diagnostic complet soit réalisé et des orientations arrêtées afin de trouver des solutions quant au devenir de ce parc, qu'il s'agisse de réhabilitation, de politique de loyer, voire de revente.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le groupe Batigère a signé avec le secrétaire d'État au Logement et à l'Urbanisme un accord cadre portant sur des engagements préalables à l'élaboration, par chacune des sociétés du groupe, des conventions d'utilité sociale. Reposant sur la consolidation des objectifs de production de chacune des ESH du groupe, cet accord est basé sur des objectifs précis de construction en particulier dans les zones tendues.

L'accord repose sur 4 engagements :

- une meilleure territorialisation de la production de logements sociaux,
- la vente de logements locatifs sociaux,
- la mise en œuvre d'un programme de rénovation thermique du parc ancien,
- le développement de l'accès du parc social aux personnes les plus défavorisées.

La SA d'HLM Batigère Nord Est s'est engagée dans la démarche de conventionnement d'utilité sociale dans la continuité de celle du conventionnement global.

Elle a classé son patrimoine en fonction du service rendu, défini des segments de patrimoine, positionné des objectifs en fonction des indicateurs de la CUS, adopté un nouveau barème SLS, passé l'ensemble du parc en surface utile.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 12

A ce jour, un diagnostic a été réalisé sur les actifs immobiliers de l'ex BATIGERE NORD-EST (société avant fusion); ce diagnostic a conduit à fixer une politique immobilière qui sera transcrite dans le Plan Stratégique de Patrimoine de la Société. Cette politique s'est déjà traduite par une baisse de la vacance à plus de 3 mois.

La Miilos prend acte de ces précisions.

La CUS fixe un objectif de production de l'ordre de 428 logements, financés à hauteur d'environ 25 % par des fonds propres. Ces chiffres semblent particulièrement ambitieux par rapport au rythme de production actuel.

Les cessions de patrimoine de 2010 à 2016 sont estimées à 1 631 logements.

Les réhabilitations portent sur 6 012 logements.

Obs 13 : Le plan stratégique de patrimoine (PSP) est constitué du PSP de chacune des deux sociétés. La stratégie patrimoniale propre à la nouvelle société n'est pas encore totalement établie.

Le PSP de chacune des sociétés a été présenté à chacun des conseils d'administration en juin 2009 (ex BNE) et en octobre 2009 (Batigère Nancy) pour la période 2009-2018. Les critères d'appréciation des niveaux d'attractivité des deux documents doivent être harmonisés, afin d'obtenir, dans les meilleurs délais, une stratégie globale et homogène pour l'ensemble du parc de la nouvelle société BNE.

Il importe que les critères des caractéristiques techniques et des risques des marchés et produits soient communs afin d'aboutir à une analyse homogène de l'ensemble du parc qui permette d'établir les priorités en matière, notamment, d'amélioration des logements.

Tel qu'il existe, le classement affiche le parc attractif à 60 %, alors que 1/3, dont 936 logements à Mulhouse, est considéré comme présentant des risques liés au produit.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Le tableau ci-dessous retrace cette évolution :

	Parc au 1er janvier	Constru ction	Acquisition amélioration	Ventes à particulier	Ventes à d'autres organismes	Transforma tion d'usage	Démol ition	Parc au 31 décembre	Évolution
2006	18 725	115	921	184	361	123	152	18 941	+1,25 %
2007	18 941	148	351	203		7	45	19 185	+3,65 %
2008	19 185	348	218	186		7	68	19 490	+1,59 %
2009	19 490	198	52	181		11	30	19 518	+0,14 %
2010	19 518	162		174		19	3	19 484	-0,17 %
Total		971	1 542	928	361	167	298		+4,05 %

Le rythme de construction annuel des 2 sociétés, avant fusion, se situait à environ 1 %, pour la construction en offre nouvelle, ce qui ne compensait pas le nombre de logements vendus et démolis.

Sur la période contrôlée, le parc s'est accru de 4 %, ce développement relatif a été obtenu par l'acquisition de logements (1 542), dont une large part a été réalisée sur le secteur de Mulhouse (plus de 1 300), et a fait l'objet d'observations au § 4-2 précédent.

Les constructions de logements (971) ont été compensées par une vente significative de logements aux particuliers (928) et à un autre organisme (360) et par la démolition de près de 300 logements.

Près du tiers des opérations réalisées (y compris acquisitions) depuis 5 ans et en projet est financées en PLS et PEX. Elles ne sont pas réparties sur le territoire d'intervention de la société mais concentrées sur le secteur alsacien. En revanche la part consacrée aux financements PLAI est faible, elle représente 5,9 % des logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 13

Le plan stratégique de la Société après fusion est en cours de rédaction ; il globalise l'ensemble des actifs immobiliers de la société absorbée (BATIGERE NANCY) et de la société absorbante (BATIGERE NORD-EST). Un planning a été établi pour finaliser l'image du Plan Stratégique de Patrimoine de la société à fin 2012 et sa projection jusque 2020. Le PSP sera présenté au Conseil d'administration courant 2013.

La Miilos prend acte de ces précisions, un PSP unifié est effectivement indispensable.

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

La structure chargée du développement et du patrimoine est désormais érigée en « Département patrimoine et développement immobilier », reposant sur 3 pôles d'importance différente. L'un concerne les ventes, ce qui conforte la place de l'activité de vente dans la stratégie de développement de la société, le second concerne l'entretien du parc et le 3^{ème}, plus important en nombre, concerne à la fois le développement construction neuve, l'amélioration du parc et les acquisitions. Six des 15 chargés d'opérations sont affectés en Alsace, assurant ainsi une proximité de terrain. La structure actuelle est en capacité de réaliser le montage des opérations envisagées dans de bonnes conditions. L'activité patrimoniale fait l'objet d'un rapport accompagné de tableaux de bord examinés par la direction, mensuellement.

Durant cette période, des opérations neuves (970 logements) ont été mises en service, la majorité dans le secteur Nancy Sud (61 % du total), dans le cadre des opérations Anru et 219 dans le Bas Rhin. Les coûts de construction dans le Bas Rhin sont parfois élevés avec un niveau de fonds propres qui dépasse parfois 30 %. Sur l'ensemble de la société, les fonds propres affectés représentent plus de 21 % ce qui est élevé et pèse sur la situation financière de la société.

L'examen d'opérations en cours de montage fait apparaître des coûts situés au delà de 3 000 €/m²SH, et pour certaines d'entre elles à plus de 5 000 € (2 PLAI rue des Bouchers à Strasbourg). Une autre opération en cours étudiée porte sur la construction de 17 logements PLUS et de 18 PLS rue Berger Levrault à Nancy. Son montage technique et administratif n'appelle pas de remarque particulière. Située dans un quartier urbain privilégié, cette opération obéit également à des objectifs de qualité environnementale. Elle présente des coûts de construction d'environ 2 700 €/m²SH, (179k€ par logement) mais le recours important aux fonds propres (25 %) permet d'obtenir un équilibre financier sur la période de remboursement du prêt principal.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Obs 14 : Le niveau d'entretien est insuffisant notamment sur une partie du patrimoine (nord de la Meurthe-et-Moselle) de l'ex BNE et présente des risques en matière de sécurité.

La société vient, certes, de s'engager dans un programme de travaux lourds sur différents immeubles dans le secteur de Longwy, mais il n'est pas certain qu'ils suffisent. La visite du patrimoine permet de confirmer l'importance des besoins sur ce secteur. Les immeubles situées rue Lénine et rue de la Meuse à Villerupt présentent des problèmes de chauffage, d'isolation... A cet égard, laisser libres d'accès les différents compteurs sur les paliers, sans les isoler dans une colonne montante sèche est susceptible de poser un problème sécurité.

Sur la période écoulée, les sociétés ont réhabilité 2 880 logements, dont une part importante dans le secteur Sud de la Meurthe-et-Moselle (77 %). Les interventions dans ce secteur sont plus légères que celles effectuées dans la région de Longwy où les travaux ont représenté un coût de 33 k€ par logement pour 660 logements. Ce qui correspond par ailleurs à l'analyse du PSP, qui indique un niveau de travaux important en raison d'un certain retard dans la réhabilitation de ce parc.

Le coût global de ces interventions a été important (47 073 k€), avec une utilisation de fonds propres de 4 630 k€, soit près de 10 %.

Les opérations en projet pour les prochaines années mettent en évidence les besoins accrus du patrimoine. Si dans le secteur Sud, le nombre de logements à traiter (1 135) est important, le coût moyen reste raisonnable (15 k€ par logement). Par contre, les interventions projetées dans le secteur Nord concernent près de 600 logements, avec une moyenne de coût supérieure à 45 k€ par logement.

Par contre, les documents présentés ne font pas état d'opération de réhabilitation en projet sur le secteur de Mulhouse.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation14

Le Plan Stratégique de Patrimoine et Plan Stratégique Energétique sont en cours d'analyse et intégreront l'entretien du patrimoine du Nord Meurthe-et-Moselle.

La Miilos prend acte de ces précisions.

Il est à noter le montant des investissements sur les sites ANRU dans le Nord 54.

	BNE MMF	Collectivités	Total
Mont-Saint-Martin – Val	43 M€	13 M€	56 M€
Longwy Remparts	12 M€	5 M€	17 M€
Total :	55 M€	18 M€	73 M€

	Nbre réha	Nbre démolitions	Nbre CN
Mont-Saint-Martin	309	150	150
Longwy Remparts	379	0	0
Total :	688	150	150

Par ailleurs, les détails des investissements sur le patrimoine depuis 2010 sont les suivants (en K€) :

	2010	2011	2012	2013	2014	Total 5 ans
Modernisations	1 839	3 035	2 100	2 081	2 000	11 055
GE	805	1 489	781	1 088	1 100	5 263
EC	1 763	1 942	1 833	1 734	1 751	9 023
Total maintenance	4 407	3 431	4 714	4 903	4 851	22 306
Réhabilitation	5 530	8 024	3 116			24 830
Démolition	108	475	399	3 960	4 200	982
Total inv. patrimoine	10 045	11 930	8 229	8 863	9 051	48 118
CN + aménagements	2 028	3 633	5 011	5 045	5 500	21 217
Inv. Access foncière		50	1 950	1 500	1 500	5 000
Total général	12073	15613	15190	15408	16051	74 335

Soit 48 118 K€ investis sur le patrimoine et 26 217

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

K€ sur les constructions neuves, soit un global de :
74 335 K€.

Le bilan prévisionnel à 5 ans prévoit (2010 à
2014):

	Nombre
Réhabilitation	677
Modernisation	650
Démolition	150
Constructions neuves	168
Total	1 645

Ainsi, 1 645 logements (31 %) feront l'objet d'une
intervention sur un patrimoine global dans le Nord
54 de 5 300 logements.

L'établissement d'un diagnostic exhaustif du patrimoine (avec mise à jour en continu), notamment dans le secteur Nord, devrait permettre à la société de suivre l'état des différents équipements et composants, afin de déterminer les besoins en amélioration et leur programmation ; c'est tout l'enjeu pour la société de la mise en place du logiciel Immopep avant 2013.

En ce qui concerne le parc des ascenseurs (270 appareils), le parc ancien de la société Batigère Nancy a fait l'objet d'une mise aux normes anticipant les normes 2018. Entre 2005 et 2011, une moyenne annuelle d'environ 700 k€ a été consacrée à ces travaux. Sur le reste du parc, les normes 2013 sont en cours de réalisation, elles représentent 377 k€ de travaux. Les contrats d'entretien du parc d'ascenseurs ont été renouvelés et l'entretien fait l'objet d'un suivi spécifique par une société extérieure.

Les diagnostics sur l'amiante ont été réalisés, de même que les diagnostics thermiques DPE, disponibles sous format informatique. Une information spécifique des locataires sur ces diagnostics a été réalisée.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Obs 15 : L'ancienne société BNE a procédé à une vente de logements en bloc dans des conditions financières défavorables à la société. L'information du conseil d'administration a été insuffisante sur ses modalités.

La société ex BNE disposait de 361 logements dans le secteur Sud de Sedan (Blagny, Carignan) Elle a présenté, le 5 octobre 2005, un dossier de vente de ce parc au conseil d'administration qui s'est prononcé favorablement, pour un montant de 11 570 k€, sous réserve de l'accord des services fiscaux. Cet avis, donné le 26 décembre 2005, fixe un montant de 16 585 €, supérieur de 30 % au prix envisagé. Sans nouvelle présentation au conseil, la vente a été signée le 13 janvier 2006, aux conditions initiales.

Le conseil d'administration se prononce annuellement sur la politique de vente de la société; en décembre 2010, le point sur les ventes réalisées au cours de cet exercice a été approuvé ainsi que la définition de nouveaux programmes cessibles pour 2011, avec un objectif de vente de 185 logements.

Les modalités de vente aux particuliers sont bien suivies. La procédure a été revue récemment et reprend le mode de fonctionnement de l'ancienne société Batigère Nancy ; elle n'appelle pas de remarques particulières. La société sous-traite la partie de commercialisation, en passant des appels d'offres par site. Si la société Quadral, membre du groupe peut être retenue, d'autres agences privées (comme DNC sur Nancy), interviennent aussi.

L'enjeu financier de cette procédure pour la société a amené la direction à développer ce suivi, au moyen de tableaux de bord mensuels, indiquant ponctuellement la situation des réalisations par rapport aux objectifs définis par le conseil d'administration. Actuellement, la société dispose de 61 groupes dont la mise vente a été décidée.

Il convient également de noter que la société remplit ses obligations de gestion de copropriétés ; elle gère un parc de 14 copropriétés regroupant 513 logements.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de la société actuelle n'est pas encore totalement établie et ressort encore pour l'essentiel des deux PSP des 2 sociétés antérieures.

Le développement réalisé en Alsace dans le cadre de l'ancienne société BNE a manqué de rigueur et n'a pas été présenté dans ses différentes composantes au conseil d'administration. Les conséquences et la recherche de solutions pour y remédier restent à la charge de la nouvelle société qui doit s'organiser pour relever ce défi.

L'active politique de vente de son parc, propre au réseau Batigère, y contribuera. La société devra également veiller à la réhabilitation du patrimoine notamment sur le nord de la Meurthe et Moselle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 15

Nous recevons la remarque de la MIILOS.

La cession en bloc de 361 logements dans le secteur sud de Sedan (réalisée avec la SA d'HLM Espace Habitat) correspondait à une politique de rationalisation du patrimoine de BATIGERE NORD-EST sur une zone éloignée engendrant des coûts de gestion élevés. Cette vente à une société HLM a permis de maintenir du logement social sur ce secteur. Seule la SA d'HLM Espace Habitat était susceptible d'acquérir des actifs immobiliers dans ce secteur de marchés détendus.

La Miilos prend acte de ces précisions.

5. RENOVATION URBAINE

La société mène actuellement 3 opérations Anru, une en cours de terminaison à Nancy, et deux dans le Pays Haut, à Longwy et Mont Saint Martin.

Sur l'agglomération de Nancy, BNE participe au projet de rénovation urbaine du grand Nancy, sur les secteurs Saint Michel Jéricho et Les Nations. Sur un total de 53 M€ de travaux imputables à BNE, près de 73 % des investissements ont été effectués.

Sur le secteur de Mont St Martin, les coûts représentent 23 177 k€ au total, avec un recours aux fonds propres de 11 029 k€. Pour 71 %, ces montants sont affectés à la construction de logements. Pour le secteur de Longwy- Les Remparts, il s'agit pour plus de 40 % de travaux de réhabilitation, financés exclusivement sur fonds propres.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le département administratif et financier, chargé de la comptabilité, des moyens généraux, des aspects financiers ainsi que des aspects juridiques, est actuellement composé de 29 personnes dont un directeur et 4 chefs de services.

Les comptes des exercices 2005 à 2010 ont été certifiés sans réserve et accompagnés d'un rapport spécial relatif aux conventions réglementées. Toutefois, le rapport sur l'exercice 2005 relève l'incertitude de l'évaluation du montant des charges récupérables. Cette remarque est liée aux difficultés rencontrées dans les domaines informatiques et comptables en 2005 qui ont amené la société à forfaitiser le montant des charges récupérables, un réajustement ayant été effectué sur l'exercice suivant.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Obs 16 : L'immobilisation excessive des frais financiers et des coûts internes liés aux opérations de développement a artificiellement amélioré l'autofinancement ainsi que le résultat net et augmenté de façon inconsidérée la valeur de certains biens à l'actif.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution des coûts internes de production et des frais financiers, immobilisés par la société :

en €	2006	2007	2008	2009	2010
Coûts internes	270 575	759 911	1 641 301	2 353 870	1 999 336
Frais financiers	267 191	1 493 579	2 794 168	1 817 584	880 200
Total	537 766	2 253 490	4 435 469	4 171 454	2 879 536

De 2006 à 2008, ces coûts ont fortement augmenté pour atteindre 4 435 k€. Ce mode de comptabilisation permet d'améliorer le niveau de l'autofinancement et du résultat net. Cependant, il reporte des charges sur les exercices ultérieurs (amortissements futurs), augmente de façon inconsidérée la valeur des opérations concernées et compromet leur équilibre d'exploitation. A titre d'illustration, il a été constaté jusqu'à 17 % de hausse de coût d'opération.

La comptabilisation de ces frais dans le coût d'entrée d'une immobilisation corporelle est prévue par le Plan Comptable Général sous certaines conditions qui ne sont pas entièrement respectées ou qui sont interprétées de façon extensive par la société

Depuis 2010, la nouvelle équipe dirigeante de Batigère Nord-Est a décidé de revoir progressivement à la baisse cette politique d'immobilisation, notamment celle des frais financiers (2 879 k€ en 2010 pour une société de 19 670 logements) afin de revenir à des pratiques plus conformes à la règle. La société est encouragée à poursuivre en ce sens.

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

Observation 16

BATIGERE NORD-EST va poursuivre à la baisse la politique d'immobilisation (Cf frais financiers) en conformité avec le Plan Comptable Général.

En ce qui concerne l'immobilisation des coûts internes de développement, la Société veille désormais à appliquer la procédure « *Instruction pour évaluation des coûts internes immobilisables du service développement sur opérations immobilières* ». Il convient ainsi pour chaque opération engagée, d'identifier les coûts internes de développement imputables à l'immobilisation, en application de la réglementation en vigueur.

Dans sa réponse, la société n'apporte pas d'éléments de réponse rétrospectifs mais il est pris note de sa volonté de se mettre en conformité avec les Instructions comptables.

Obs 17 : Depuis 2005, des dysfonctionnements du service comptabilité, liés en partie à l'important développement en Alsace, ont conduit au non enregistrement de certaines factures et à des règlements supérieurs aux facturations. En 2010, ces irrégularités comptables se traduisent par des montants anormalement élevés des comptes « fournisseurs débiteurs » et « débiteurs divers ».

En 2005, ainsi que sur les exercices suivants, le service financier a connu des dysfonctionnements importants qui ont engendré des irrégularités comptables : des doubles règlements, des paiements d'acomptes effectués en l'absence d'enregistrement des factures (bons de travaux non validés, factures non retrouvées, enregistrement de certaines factures reporté suite à des problèmes de mise en place de logiciel) ou incohérents avec les factures présentées par les fournisseurs.

Ces dysfonctionnements proviennent de la conjonction de différents facteurs :

- un niveau de développement important en Alsace, notamment sur Mulhouse qui s'est traduit, faute de procédures clairement établies, par des malentendus entre les services patrimoine et comptabilité quant à l'avancement des travaux;
- un changement de logiciel comptable (passage à Immoware) en cours d'exercice (juin 2005) et ce, l'année de la réforme comptable;
- la baisse de l'effectif du service finances comptabilité (9 personnes début 2005, 6 personnes fin 2005 et 5 personnes à partir de 2007) alors que la société connaissait une forte activité.

Les irrégularités qui en résultent apparaissent lors de la clôture des comptes en 2010 avec des montants anormalement élevés sur les comptes « fournisseurs débiteurs » et « débiteurs divers ». Conscient de ces problèmes, le service comptable tient de façon séparée chacune des balances auxiliaires fournisseurs des deux sociétés fusionnées.

- Certains comptes fournisseurs (hors fournisseurs d'énergie, d'eau ou de téléphonie) sont anormalement débiteurs depuis plusieurs exercices. En 2010, ils représentent un montant de l'ordre de 300 k€ dont 117 k€ constitués par 30 fournisseurs pour lesquels les soldes n'ont pas changé depuis au moins 3 ans.
- La société, est en cours de traitement de ces dossiers afin d'effectuer les régularisations nécessaires (enregistrement de charges exceptionnelles et d'immobilisations ou recouvrement auprès des fournisseurs dans la mesure du possible).
- Les comptes c/4677 des tiers débiteurs (59 526 €) et créditeurs (68 097 €) ne sont plus mouvementés, notamment celui du comité d'établissement de Batigère (27 674 €). Par ailleurs, les dégrèvements de TFPB sont comptabilisés lors de la demande et non pas lors de l'obtention de l'agrément, et ce, en l'absence d'un suivi comptable de la réalité des sommes octroyées. La société devra modifier ses pratiques et apurer les comptes concernés.
- Le c/467164 « remboursement d'emprunt », fait apparaître un solde débiteur de 12 885 € fin 2010. Suite à une acquisition auprès d'une SCI avec reprise d'emprunt, une échéance a été à la fois remboursée à la banque et à la SCI. La société est en cours d'étude du dossier pour régularisation.
- Les comptes de fournisseurs d'immobilisations posent également des difficultés, ils comportent, au crédit, des retenues de garanties non versées depuis plusieurs exercices pour un montant de 93 K€. Ces comptes doivent être apurés.

En 2010, la société Batigère Nord-Est, nouvellement fusionnée, a pris conscience de ces différentes irrégularités. Elles devront être traitées le plus rapidement possible et il devra être mis en place un contrôle interne formalisé afin de repérer et d'éviter tout nouveau dysfonctionnement.

Obs 18 : Par ailleurs, d'autres erreurs concernant la tenue de la comptabilité, notamment l'imputation comptable de nantissements et d'un concours bancaires, ont été relevées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 17

Les montants anormalement élevés des comptes « fournisseurs débiteurs » et « débiteurs divers » ont fait l'objet d'une régularisation dans les comptes de l'exercice 2011.

Les dégrèvements de TFPB sont désormais comptabilisés lors de l'obtention de la notification et non plus lors de la demande.

La société n'apporte pas d'éléments de réponse permettant de mieux comprendre les causes des dysfonctionnements ayant engendré des irrégularités comptables importantes. Néanmoins, il est pris note de la décision d'avoir effectué des régularisations sur l'exercice 2011.

Il en est pris note.

Observation 18

Les erreurs de comptabilisation des concours bancaires courants de 5 000 000 € comptabilisé à tort au c/166 « autres dettes » au lieu du c/519 ont été régularisés.

Il en est pris note.

Concernant la tenue des fiches de situation financière et comptable, la sortie partielle d'un bien est réalisée désormais sur une ligne spécifique « ventes » et non plus sur la fiche principale d'origine du bien.

La décision prise par la société est appropriée, elle correspond à celle préconisée par l'Instruction Comptable. Cependant, il n'a pas été répondu sur le devenir de la situation de surfinancement de l'opération située à Strasbourg « 4 Adler ».

- Un prêt structuré de 1,2 M€ et une ligne de trésorerie de 2,5 M€ ont été contractés avec, comme garantie, des nantissements de respectivement 1,2 M€ sur des obligations et 5 M€ sur des bons à moyen terme négociables. Ces placements sont comptabilisés en bas de bilan (c/512) alors qu'ils sont assimilables à des immobilisations financières. Leur reclassement en haut de bilan impacterait à la baisse le fonds de roulement net global et la trésorerie.
- Un concours bancaire de 5 000 000 € a été enregistré à tort au c/166 « autres dettes » au lieu du c/519 en 2010. Ce montant a donc été reclassé en bas de bilan pour les besoins de l'analyse financière (§ 6.2).
- Des erreurs d'imputation de compte ont été relevées. Elles concernent des travaux de gros entretien (travaux de maçonnerie, de toitures, de revêtement de sols, d'électricité) imputés en entretien courant (c/6151). Ce compte est également utilisé pour les dépenses de désinsectisation qui sont à enregistrer au c/611.
- L'annexe sur la ventilation des comptes clients n'est pas correcte en 2009 pour ce qui concerne le c/4112 « locataires-crédances appelées non exigibles » dont le montant (20 844,36 €) est très nettement inférieur à la réalité.

Les fiches de situation financière et comptable font apparaître des situations de surfinancement. La plupart sont liées aux ventes, la sortie partielle d'un bien s'effectuant sur la fiche principale de départ et non pas sur une ligne spécifique « ventes ». Toutefois, il a également été constaté un surfinancement effectif important de 496 k€ sur une opération à Strasbourg « 4 Adler » financée en PEX. Cette situation est due à un refinancement en cours de l'opération en PLUS et PLS. Lors du contrôle, le prêt d'origine n'avait toujours pas été remboursé et le surfinancement s'élevait au montant du capital restant dû, soit 2 660 k€. La société devra traiter cette situation.

La réserve légale se monte à 827 474 € alors que le capital social s'établit à 24 595 802 €. Il conviendra de continuer à l'alimenter en fonction des excédents d'exercice jusqu'à ce qu'elle atteigne le dixième de ce dernier.

Obs 19 : La société ne dispose pas des éléments lui permettant de s'assurer, avant paiement, de la réalité et du montant des prestations fournies par les associations. Ce mode de fonctionnement engendre une absence de maîtrise des coûts de ces prestations.

Les facturations de prestations par les associations sont sibyllines et ne sont accompagnées d'aucune pièce justificative. A l'avenir, la société devra exiger un décompte détaillé des prestations mentionnant les clés de répartition employées.

Le règlement intérieur des associations, dans son article 5, prévoit que « le coût de revient global de chaque centre de coût sera accompagné d'une analyse des composantes du coût de revient global de chaque centre de coût et par la justification de la clé de répartition appliquée ». Il revient à la société d'obtenir ces éléments de chacune de ces associations.

6.2 GESTION DE LA DETTE

Obs 20 : L'encours de la dette de la société, fin 2010, est constitué à 29 % de produits structurés. Les risques inhérents à ces produits financiers sont hors champ normal de l'activité d'un bailleur social et insuffisamment présentés au conseil d'administration.

L'endettement de Batigère Nord-Est est majoritairement constitué d'emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts à un taux d'intérêt indexé sur le livret A, mais il comporte également divers produits structurés, sous forme de swaps ou de prêts pour un montant total de 208 M€, fin 2010

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 19

Lors des assemblées générales des associations, auxquelles la société était conviée à titre de membre, les budgets et les comptes étaient présentés accompagnés des documents justificatifs, aux fins d'approbation.

Dans le cadre de la réorganisation des associations de coopération, les prestations GIE AMPHITHEATRE sont présentées conformément aux prescriptions édictées par le règlement intérieur

Le mode de facturation est revu. Les facturations sont accompagnées d'un décompte détaillé par nature de dépense.

Observation 20

Aucun texte réglementaire ou législatif ne limite l'usage de produits structurés par une SA d'HLM.

Les prêts structurés et les encours de couverture de la dette livret A représentent respectivement 14 % et 15 % de l'encours de la dette globale.

Les prêts structurés de la société sont décomposés en plusieurs phases (taux fixe suivie d'une phase de structuration). Actuellement, 40 % des prêts structurés sont situés sur cette première phase de taux fixe.

La gestion des différentes phases de structuration cantonne le pourcentage d'exposition à 24 % pour les périodes les plus exposées.

Par ailleurs, la société accorde une attention particulière à ces produits complexes, le niveau d'expertise des services financiers du GIE AMPHITHEATRE (et anciennement de BC RESSOURCES) permettant d'en assurer la gestion et le suivi régulier.

Comme le rapport le souligne, depuis 2010, les opérations de couverture de taux et les prêts structurés sont présentés au Conseil d'Administration qui sera informé de l'évolution du risque.

Le contrôle des associations effectué par la Miilos a démontré que les documents financiers présentés lors des assemblées générales étaient trop succincts. Par conséquent, le nouveau GIE devra faire preuve d'une plus grande transparence lors de la présentation de ses comptes.

Il en est pris note.

Soit, cependant, une gestion prudentielle des risques aurait permis à la société de moins s'exposer à ce type de produits, d'autant plus que nombre d'entre eux ont été contractés dans le cadre du développement sur Mulhouse qui a déjà engendré des pertes financières importantes.

Il est vrai que les prêts structurés présentent des phases plus ou moins risquées. Le pourcentage de 24 %, annoncé par la société, pour les périodes les plus exposées représente une part trop importante qui pourrait mettre la société en difficulté.

La Miilos reconnaît que le niveau d'expertise des services financiers de la structure de mutualisation permet de suivre ces produits complexes mais, il n'en demeure pas moins que le risque existe et que la société devra saisir toutes les opportunités pour le réduire.

La décision prise par la société doit permettre une meilleure information du conseil d'administration afin qu'il puisse décider en toute connaissance de cause.

- Les contrats de swaps structurés, au nombre de 6, représentent 109 M€ fin 2010. Certains sont indexés sur des indices tels que l'inflation française et l'Euribor 6 mois, corrélés à l'évolution du livret A. D'autres par contre, sont indexés sur des produits de pentes (écart entre un taux long et un taux court) avec, pour deux contrats, un coefficient multiplicateur de 5 ou de 9 dans le calcul du taux d'intérêts. Enfin, un dernier contrat est indexé sur un indice « propriétaire » (indice structuré élaboré par l'établissement bancaire à partir d'un panier d'indices de marché non connu du contractant) dont il convient de souligner les risques (paiement probable de plus d'1 M€ dès 2012 et jusqu'à la fin du contrat en 2016). Cette situation a amené la société à une renégociation fin 2011. Le nouveau contrat est indexé sur l'Euribor 3 mois et sur l'inflation européenne hors tabac. Cette solution a été choisie, parmi de nombreuses propositions, pour ses indices plus lisibles et plus proches du livret A, mais en contrepartie d'un fort allongement de la durée (fin du contrat en 2031) et d'une augmentation du montant (50 M€ au lieu de 20 M€, soit au total 139 M€ de swaps fin 2011). En 2011, le taux moyen des intérêts sur swaps est relativement peu élevé à 2,30 %. Toutefois, il a été enregistré, sur ces contrats une perte de 1,017 M€ en 2010 par rapport au financement d'origine, compte tenu de la faiblesse actuelle du taux de la formule du livret A.
- Les contrats de prêts structurés, au nombre de 16, représentent un montant de 108 M€ (99 M€ de capital restant dû). Ils ont été contractés en 2006 et 2007 pour financer des acquisitions patrimoniales à Mulhouse (84 M€), pour acquérir et réhabiliter le patrimoine acquis auprès de Batigère Sarel (7M€) ainsi que pour effectuer des travaux de réhabilitation (17 M€). Ils ont principalement fait l'objet de prises d'hypothèques sur le patrimoine mulhousien mais ils sont également partiellement garantis par la ville de Mulhouse (25 M€). Ces prêts se caractérisent par des indexations très diversifiées, ce qui répartit les risques. Ils sont indexés sur des taux fixes à barrière, sur l'Euribor 3 mois (6 M€) ou le Libor USD (5 M€), des produits de pente zone euro (53 M€) mais aussi hors zone euro (Japon et Grande-Bretagne pour 21 M€) et sur des produits de change entre l'euro et le franc suisse (20M€). Ces derniers sont très sensibles à une dégradation du cours de change en dessous de 1,40 ou 1,42, ce qui est le cas actuellement (de l'ordre de 1,20 fin janvier 2012). Cependant le taux payé par la société n'est pas encore dégradé (il serait de l'ordre de 11 % dans les conditions présentes), ces prêts se trouvant dans leur 1ère période avec un taux fixe de 2,85 % jusqu'en 2017. Le risque de ces différents contrats est accentué par l'absence de plafond (cap) et par la présence, pour 7 contrats (69 M€), d'un coefficient multiplicateur de 5 et même de 10, dans la structure du calcul des intérêts. Le taux moyen payé sur ces contrats en 2010 s'élève à 3,04 %.

Ainsi, bien qu'actuellement la société n'enregistre pas de pertes importantes, les risques inhérents à ces produits financiers sont susceptibles d'augmenter le coût de la dette alors qu'ils ne font pas partie du champ normal de l'activité d'un bailleur.

En outre, jusqu'en 2010, leur présentation au conseil d'administration en vue de leur autorisation a été effectuée a posteriori et de façon très succincte compte tenu d'un descriptif des conditions de vente sans commentaire, ni analyse des risques liés à ces produits. Depuis 2010, la direction de la société a décidé de présenter ce type de produit financier avant signature des contrats et de commenter la structure du taux d'intérêt. Cette décision est opportune mais l'ajout de scénarii d'évolution du taux de ces contrats serait également intéressant.

Le service financier de l'association BC Ressources dispose des compétences financières spécifiques nécessaires au suivi de ces produits financiers afin de saisir les opportunités permettant de diminuer les risques.

6.3 ANALYSE FINANCIERE

Compte tenu de la fusion, des sociétés Batigère Nord-Est et Batigère Nancy, la présente analyse financière traite dans un premier temps, de la situation de chacune des deux sociétés avant fusion puis dans un second temps, de la situation après fusion absorption par la société Batigère Nord-Est (exercices 2009 et 2010).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Il convient de noter que les ratios mentionnés dans l'analyse financière sont comparés aux référents Boléro 2008 puis 2009 concernant la situation après fusion (médiane province des SA d'HLM).

6.3.1 Batigère Nord-Est avant fusion

6.3.1.1 Rentabilité

Obs 21 : L'autofinancement de la société, déjà structurellement faible, s'est dégradé en 2007 et 2008 malgré une importante immobilisation des coûts internes et des frais financiers. Il est devenu fortement négatif compte tenu d'une importante vacance locative sur Mulhouse.

L'autofinancement est fortement négatif de 2 434 k€ en 2007 et de 2 469 k€ en 2008 (-7,7 % du chiffre d'affaires) alors que la situation est améliorée (cf. Obs.16) par l'importante immobilisation de coûts internes d'opérations et de frais financiers (4 435 k€ en 2008). Les principaux éléments d'exploitation de 2008 sont décrits ci-dessous

L'absence de rentabilité provient du niveau anormal de certains ratios compte tenu de l'importance de la vacance.

- Un produit des loyers très faible (3 089 € au logement pour une médiane à 3 998 €) imputable à une vacance locative importante sur Mulhouse (606 logements sur environ 1 300).
- Des annuités à 2 200 € au logement, soit un niveau supérieur de peu à la médiane (2 107 €). Cependant, ramenées au produit des loyers, les annuités sont très élevées puisqu'elles représentent 60 % pour une médiane à 49,9 % alors qu'elles ont bénéficié d'un compactage de prêts avec reprofilage auprès de la Caisse des Dépôts, début 2008. Ce réaménagement a porté sur un encours de 63 M€ avec un rallongement de la durée résiduelle des prêts qui a généré une augmentation du montant total des intérêts de 7,8 M€ (21 %) sur 50 ans. Il permet de réduire les annuités jusqu'en 2016 (de l'ordre de 1 M€ en 2008), les échéances étant ensuite majorées (au maximum 1 M€).
- Des coûts de gestion au logement supérieurs à la médiane (1 161 € pour une médiane de 1 001 €), mais qui, ramenés au produit des loyers, le sont encore plus fortement (31,8 % pour une médiane de 22,6 %).

Seuls, les coûts de maintenance sont inférieurs à la médiane, y compris ceux ramenés aux loyers (430 € au logement pour une médiane à 527 € et 11,8 % du produit des loyers pour une médiane de 11,9 %) alors que le patrimoine est relativement ancien et nécessiterait des travaux de maintenance. D'ailleurs, le PSP, présenté en 2009, relevait que 53 % du parc présentait des risques liés à la qualité des logements.

Cette absence de rentabilité est le résultat d'une situation qui s'est dégradée entre 2006 et 2008.

- Les charges financières (essentiellement des intérêts sur opérations locatives) augmentent presque autant que le produit des loyers (4 099 k€ contre 4 204 k€) alors que pourtant une partie importante de ces frais est déduite du fait de leur immobilisation. Sans cette déduction, les charges financières auraient progressé de 6 626 k€ pour un accroissement des loyers de seulement 4 204 k€. Cette hausse est due principalement au remboursement des prêts affectés aux récentes acquisitions en Alsace, les opérations neuves n'étant pas significatives sur cette période.
- Cette évolution conjuguée à des coûts de gestion et de maintenance qui s'accroissent de respectivement 1 040 k€ et 677 k€ ainsi qu'à un autofinancement structurellement peu élevé (443 k€ en 2006, -163 k€ en 2005, 858 k€ en 2004 et 297 k€ en 2003) a induit un manque important de rentabilité.

La rentabilité de la société était insuffisante pour supporter une perte importante de loyers concomitamment à une hausse d'intérêts.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 21

Suite à la fusion, la situation financière de BATIGERE NORD-EST s'est stabilisée et les ratios financiers se sont améliorés.

Le plan d'action pluriannuel de la société doit permettre de poursuivre une amélioration de la rentabilité financière :

évolution à la hausse des loyers permise par une augmentation du nombre de logements en exploitation notamment due à la réduction de la vacance hors exploitation, principalement sur le secteur du Haut-Rhin avec la fin des travaux et la mise en service des logements de deux premières tranches d'actifs immobiliers.

maîtrise des charges de personnel et des frais de fonctionnement, grâce aux actions de rationalisation et d'optimisation effectuées consécutivement à la fusion et qui seront poursuivis.

Par sa réponse, la société, confirme l'absence de rentabilité de la société avant fusion. Cette dernière était, donc nécessaire pour stabiliser la situation financière.

Il est pris note des évolutions et de ces objectifs. L'amélioration de la rentabilité est indispensable pour conforter la situation financière de la société.

6.3.1.2 *Situation financière*

Obs 22 : En 2007 et 2008, malgré une situation financière fortement dégradée fin 2006 par des besoins en fonds propres et en trésorerie supérieurs à ses capacités, la société a poursuivi son important développement en Alsace.

Le tableau ci-dessous présente les principaux éléments significatifs de la dégradation de la situation de trésorerie :

En k€	2005	2006	2007	2008	Evolution de 2005 à 2008
Trésorerie brute au bilan	12 757	25 066	28 274	20 319	+ 7 562
Lignes de trésorerie	29	9 723	18 298	11 530	+ 11 501
Trésorerie nette au bilan	12 728	15 343	9 976	8 789	- 3 939
Avance de trésorerie (solde du prêt de 16 000 k€ non encore affecté aux travaux de réhabilitation)	0	12 000	8 000	4 000	+ 4 000
Trésorerie nette hors avance de trésorerie sur prêt de 16 000 k€	12 728	3 343	1 976	4 789	- 7 939

A partir de 2006, la situation brute de trésorerie (25 066 k€) est améliorée par la mobilisation importante de lignes de trésorerie (9 723 k€) et par une avance obtenue grâce à un prêt de 16 000 k€, pour le financement de travaux de réhabilitation à réaliser par tranche de 4 000 k€ sur les 4 exercices suivants. Fin 2006, sur ce prêt encaissé le 29/12/2006, 12 000 k€ ne sont pas encore affectés à des travaux, ils constituent par conséquent une avance de trésorerie sans laquelle, la situation de trésorerie nette aurait été visiblement dégradée et se serait située à seulement 3 343 k€, soit à peine un demi mois de dépenses mensuelles.

Cette dégradation de la trésorerie nette provient des importantes acquisitions effectuées en Alsace, notamment à Mulhouse. En 2005, celles-ci représentent 44 000 k€ mais l'année 2006 enregistre le plus fort montant d'investissement avec 118 000 k€. La quasi absence de rentabilité et les produits de cessions, pourtant élevés (17 265 k€), n'ont pas permis de faire face aux besoins importants en fonds propres, de l'ordre de 20 % du coût des d'investissements, soit 24 000 k€

Malgré cette situation financière difficile, la société a poursuivi son développement en investissant 45 000 k€ en 2007 et 26 000 k€ en 2008. Par conséquent, les produits de cessions de ces deux exercices (18 227 k€) n'ont pas permis de rétablir la situation financière, ils ont servi à la poursuite de la politique d'investissement (de l'ordre de 14 000 k€ de besoins en fonds propres) et à compenser l'absence de rentabilité.

Obs 23 : La dégradation de la rentabilité et de la situation financière de la société n'a pas été correctement décrite dans les rapports annuels présentés au conseil d'administration et à l'assemblée générale.

La présentation faite dans les rapports annuels ne permet pas, sur plusieurs points, de rendre compte réellement de la situation comptable et financière de la société. Certains éléments ne sont pas évoqués, d'autres sont erronés.

- L'analyse financière présentée privilégie le résultat net qui intègre, notamment, les plus values sur cessions consécutives aux ventes de patrimoine. Cet agrégat financier n'est pas suffisant pour connaître la rentabilité locative qui se mesure par le niveau de l'autofinancement. D'ailleurs, l'analyse de l'origine de la constitution du résultat net de la société montre qu'il n'est positif que grâce aux apports des plus values sur ventes, cette tendance s'accroissant sur les trois exercices étudiés.

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier cette situation :

En k€	2006	2007	2008
Résultat net de l'exercice	12 239	7 260	2 337
Dont montant des plus values	11 139	8 999	6 610
Pourcentage des plus values dans le résultat net	91 %	124 %	282 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 22

Le développement en Alsace est une stratégie décidée par le conseil d'Administration assise sur un modèle avec une exploitation normale.

L'exploitation s'est fortement dégradée en raison d'une vacance importante, ce qui a pesé sur la structure financière de la Société

Toute stratégie décidée par le conseil d'administration doit ensuite être accompagnée d'un suivi et d'un bilan financier. Les problèmes de vacance sont rapidement apparus et la situation financière s'est dégradée dès la fin 2006. Le conseil d'administration aurait été correctement informé si la trésorerie nette et le recours aux lignes de trésorerie lui avaient été effectivement présentés et si l'autofinancement et le résultat comptable n'avaient pas été améliorés par des artifices comptables. Le CA aurait alors pu se prononcer, en toute connaissance de cause, sur la poursuite du développement en Alsace.

Observation 23

Une réflexion sur les ratios financiers devant être présentés au Conseil d'Administration et à l'Assemblée Générale dans les rapports annuels a été engagée.

L'objectif est d'harmoniser les pratiques sur le choix des ratios devant être présentés et sur leur mode de calcul.

Cette réflexion intégrera également une démarche d'adaptation des ratios prudentiels à ceux de la profession afin de permettre une meilleure information du Conseil d'Administration et de lui permettre de mieux appréhender la situation par rapport à notre environnement.

Par ailleurs, les rapports annuels de BATIGERE NORD-EST présentent désormais la situation de trésorerie nette, c'est-à-dire déduction faite des lignes de trésorerie accordées par les établissements.

Il est pris note de cette réflexion et des engagements qui en découlent. Ils sont de nature à apporter les éléments d'information nécessaires aux membres du conseil d'administration pour déterminer la stratégie de la société.

- Dans l'annexe comptable réglementaire concernant les soldes intermédiaires de gestion (SIG), le calcul du résultat d'exploitation est correctement effectué. Par contre, dans les rapports annuels, les intérêts sur opérations locatives ne sont pas intégrés dans le résultat d'exploitation mais dans le résultat financier. Cette présentation qui majore le résultat d'exploitation n'est pas conforme à l'Instruction Comptable n°92-10 des SA d'HLM modifiée par l'avenant du 18 décembre 2007 relative à la présentation des SIG.

Le tableau ci-dessous permet de constater que le résultat d'exploitation apparaît en croissance dans le rapport annuel alors qu'en réalité, selon les SIG de l'Instruction Comptable, il est décroissant et devient même négatif. Cette présentation n'a pas permis d'alerter les lecteurs du rapport sur le niveau réel du résultat d'exploitation.

En k€	2006	2007	2008
Résultat d'exploitation selon le rapport annuel	5 670	7 647	8 598
Résultat d'exploitation selon les SIG	1 633	- 2 072	- 3 840

- Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations n'est pas présenté alors que l'important développement de la société le nécessiterait.

Les points évoqués ci-dessus, récurrents dans les sociétés du réseau Batigère, devraient amener ce dernier à s'interroger sur la pertinence de cette présentation de l'analyse financière dans les rapports annuels. Celle-ci ne permet pas au conseil d'administration et à l'assemblée générale d'apprécier de façon exhaustive la situation financière de chacune des sociétés.

Par ailleurs d'autres éléments, spécifiques à la société Batigère Nord-Est, ne sont pas correctement présentés dans le rapport annuel.

- Le fonds de roulement net global n'est pas mentionné.
- En 2006, le rapport annuel présente la situation de trésorerie nette mais sur les deux exercices suivants c'est la situation de trésorerie brute qui apparaît. Ce changement de présentation donne la situation hors déduction des lignes de trésorerie accordées par les banques et donc un niveau surestimé de la trésorerie réelle. Ainsi, il est indiqué un niveau de brut de 20 319 € correspondant à 8 mois de loyers quittancés en 2008 alors que la trésorerie nette, au bilan, s'établit à 8 789 €, soit 3,5 mois.
- En 2008, le ratio "annuités de remboursement d'emprunts/total des loyers quittancés" ressort à 49,9 % dans le rapport annuel. Cependant il n'est pas précisé que ce niveau est obtenu grâce à une forte immobilisation des frais financiers, sinon le taux s'approcherait de 60 %.
- La perte de produit de loyers liée aux difficultés de vacance rencontrée sur Mulhouse n'apparaît ni en 2006, ni en 2007. Sur l'exercice 2008, ne sont évoquées que les difficultés consécutives à la vacance technique de 180 logements, suite à un contentieux alors que la vacance totale s'élève à plus de 606 logements.

Le cumul des différents éléments évoqués ci-dessus ne permet d'apprécier correctement la situation réelle de la société à partir du rapport annuel. Par conséquent, les membres du conseil d'administration et de l'assemblée générale ont eu une information parcellaire et parfois erronée de la situation financière.

6.3.2 Batigère Nancy avant fusion

6.3.2.1 Rentabilité

Les comptes de 2008 font ressortir un autofinancement d'un bon niveau (6 138 k€, soit 13,8 % du chiffre d'affaires pour une médiane à 11,6 %) et en progression régulière : 2 025 k€ en 2005, 3 299 k€ en 2006 et 5 314 k€ en 2007. Il est favorisé par des annuités d'emprunts relativement faibles.

Les principaux éléments d'exploitation de 2008 sont décrits ci-dessous

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Le taux d'endettement de la société à 39 % est largement inférieur à la médiane (49,9 %). Il permet à la société d'atteindre un bon niveau d'autofinancement malgré des loyers au logement légèrement inférieurs au niveau constaté dans les SA d'HLM de province (3 787 € contre 3 866 € pour la médiane). Ce faible taux d'endettement provient essentiellement du compactage de 358 prêts avec reprofilage effectué au 01/06/2007 auprès de la Caisse des Dépôts. Ce réaménagement a porté sur un encours de 161 M€ avec un allongement de la durée résiduelle des prêts de 5 ans qui induit une hausse des intérêts de 20,2 M€ sur 50 ans, soit 24 % par rapport au montant initial. Il permet de réduire les annuités jusqu'en 2016, les échéances étant ensuite majorées (au maximum de l'ordre de 2,7 M€). En 2008, la réduction des annuités est importante, elle s'élève à 3,8 M€; hors réaménagement, l'endettement de la société aurait été de l'ordre de 49 %, soit une niveau proche de la médiane.
- Parmi les autres postes de charges, la TFPB est légèrement supérieure à la médiane (395 € au logement pour une médiane à 371 €). Il en est de même pour les coûts de gestion qui représentent 1 127 € au logement pour une médiane de 1 001 €. Ils comprennent les coûts des structures de mutualisation (Batigère Ressources, BC Ressources et des SA d'HLM Sarel et Présence Habitat). Ces derniers représentent une part relativement importante (25,6 % des coûts de gestion), ils s'élèvent à 3 130 k€ (dont 708 k€ pour Présence Habitat) soit 288 € au logement.
- Les coûts de maintenance, à 515 € au logement, sont plutôt inférieurs à la médiane (527 € au logement).

6.3.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables de 2006 à 2008 sont détaillés dans le tableau ci-dessous, accompagnés de la part imputables aux plus values sur cessions.

En k€	2006	2007	2008
Résultat net de l'exercice	6 884	7 188	8 651
Dont montant des plus values	2 429	3 050	2 932
Pourcentage des plus values dans le résultat net	35 %	42 %	34 %

A l'instar de l'autofinancement, les résultats d'exercice sont croissants de 2006 à 2008. Ils sont régulièrement abondés par des plus values sur cessions de patrimoine qui représentent entre 34 % et 42 % du résultat selon les exercices.

6.3.2.3 Situation financière

La société bénéficie d'une très bonne situation financière

- Le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) par rapport aux ressources permanentes (ressources internes et dettes financières) est de 33,5 %. Il est relativement élevé au regard de la médiane (27,7 %). Ce niveau indique une bonne indépendance financière, liée à un taux d'endettement correct et à un bon niveau de capitalisation.
- Le fonds de roulement net global s'établit à 23 712 k€ et représente 6 mois de dépenses mensuelles ce qui est très au-delà de la médiane (4,1 mois).
- La trésorerie nette est importante, elle s'élève à 29 425 k€. Avec 7,4 mois de dépenses mensuelles, elle représente presque le double de la médiane qui se situe à 3,9 mois. Elle est relativement solide car constituée à 80 % de ressources longues (capitaux propres et emprunts) et à 20 % de ressources d'exploitation à plus court terme.

6.3.3 Batigère Nord-Est après fusion

Les années 2009 et 2010 présentent les comptes après fusion-absorption de Batigère Nancy par Batigère Nord-Est avec effet rétroactif au 01 janvier 2009, la fusion des comptabilités des deux sociétés ayant eu lieu seulement en fin d'exercice.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3.3.1 Rentabilité

Sur l'exercice 2008, pour les besoins du rapport, les principaux éléments d'exploitation des sociétés Batigère Nancy et Batigère Nord-Est ont été artificiellement cumulés afin d'observer l'évolution de la rentabilité ainsi que des résultats nets sur trois exercices.

Les principaux éléments de l'exploitation sont retracés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2008	2009	2010
Marge sur accession	0	-2	3
Marge sur prêts	0	0	0
Loyers	76 497	79 919	82 241
Coût de gestion hors entretien	- 22 470	- 24 270	- 23 443
Entretien courant	- 2 858	- 4 408	- 3 994
GE	- 6 473	- 6 270	- 5 642
TFPB	- 7 393	- 7 793	- 8 009
Flux financier	2 787	3 839	2 094
Flux exceptionnel	- 2 046	- 1 231	- 1 103
Autres produits d'exploitation	4 829	3 952	3 709
Pertes créances irrécouvrables	- 308	- 326	- 421
Intérêts opérations locatives	- 22 647	- 23 284	- 19 524
Remboursements d'emprunts locatifs	- 16 249	- 16 163	- 18 702
Autofinancement net²	3 669	3 963	7 209
% du chiffre d'affaires	4,8 %	4,9 %	8,7 %

Il en ressort que l'autofinancement cumulé des deux sociétés, en 2008, est encore relativement faible à 4,8 % mais plus viable que celui de la seule société Batigère Nord-Est (moins 2 469 k€ soit moins 7,7 % du chiffre d'affaires) compte tenu de l'apport important d'autofinancement par Batigère Nancy (6 138 k€, soit 13,8 %).

En 2009, le niveau d'autofinancement des deux sociétés après fusion est quasiment similaire à celui cumulé des deux sociétés en 2008 mais il est amélioré par l'intégration en produit financier d'une partie du boni de fusion d'un montant de 1 012 k€ (dividendes de Batigère Nancy non perçus par Batigère Nord-Est depuis 2002 par rapport au maximum autorisé).

Ce n'est qu'à partir de 2010 que la société Batigère Nord-Est a fonctionné en tant qu'entité unique fusionnée. Sur cet exercice, l'autofinancement est en progression, il s'établit à 7 209 k€ et représente 8,7 % du chiffre d'affaires, ce qui est un niveau correct mais encore inférieur à la médiane (12,2 %). Cette évolution provient d'une progression du produit des loyers de 3 %, malgré une légère baisse du nombre de logements (37) conjuguée à une réduction des principaux postes de charges même si les coûts de gestion restent encore un peu supérieurs à la médiane.

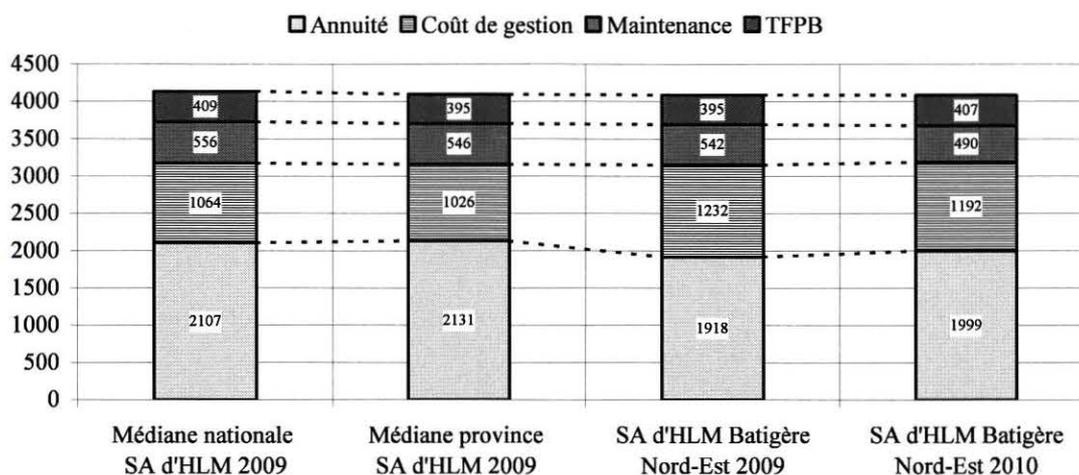
Les principaux postes de charges significatifs de la formation de l'autofinancement, accompagnés des ratios médians, sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2009	Médiane province SA d'HLM 2009	SA d'HLM	SA d'HLM
			Batigère Nord-Est 2009	Batigère Nord-Est 2010
Annuité	2 107	2 131	1 918	1 999
Coût de gestion	1 064	1 026	1 232	1 192
Maintenance	556	546	542	490
TFPB	409	395	395	407

² L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



Analyse des principaux éléments constitutifs de l'autofinancement.

- En 2010, le loyer moyen au logement s'élève à 3 751 € pour une médiane de 3 953 €. Bien qu'inférieur à la médiane, il est en augmentation de 3,4 % par rapport à 2009 (3 663 €) et fortement supérieur à celui de Batigère Nord-Est avant fusion (3 171 € en 2008). Il correspond à celui de Batigère Nancy en 2008 et permet d'atteindre un niveau de rentabilité plus viable malgré la persistance d'une vacance importante sur Mulhouse (745 logements sur environ 1 300 logements) dont le coût est de l'ordre de 3 000 k€ en 2009 par rapport au niveau de loyer du marché et 7 133 k€ par rapport au niveau attendu.
- Les coûts de gestion, à 1 232 € au logement en 2009, passent, en 2010, à 1 192 €, soit une baisse de plus de 3 %. Ils restent encore supérieurs à la médiane (1 026 €) et au montant cumulé de 2008 des deux sociétés fusionnées (1 142 €). Ces coûts comprennent pour une part relativement importante (23,5 %) les frais des structures de mutualisation (Batigère Ressources et BC Ressources, BC compétences, la SA d'HLM Sarel et l'Aml) qui représentent 5 725 k€ en 2009 (dont 1 557 k€ pour l'Aml), soit 290 € au logement. Les charges de personnel comprises dans les coûts de gestion s'élèvent à 545 € au logement. Elles sont inférieures à la médiane (612 € au logement) mais les charges refacturées par les structures de mutualisation comprennent également une part de frais de personnel.
- Les coûts de maintenance, à 542 € en 2009 et 490 € en 2010, sont supérieurs aux efforts de maintenance de Batigère Nord-Est avant fusion (430 € au logement) mais toujours inférieurs à la médiane qui s'élève à 546 € au logement. La société a, en effet, le souci de maintenir l'autofinancement à un niveau correct, elle devra, cependant, veiller à assurer un niveau de travaux suffisant par rapport aux besoins du patrimoine.
- Les annuités représentent 47,8 % du produit des loyers, elles se situent à un niveau proche de la médiane (47 %). Ce ratio est encore pénalisé par les pertes de loyers mais de façon moindre depuis la fusion, compte tenu de la taille de la nouvelle société. L'endettement se place donc désormais aux alentours de la médiane mais il bénéficie encore du réaménagement des emprunts effectués auprès de la Caisse des Dépôts avec une réduction des annuités de l'ordre de 4 000 k€ sur chacun des deux derniers exercices, soit une diminution de l'ordre de 5 % sur le produit des loyers. Par ailleurs, il convient de souligner que les annuités comprennent régulièrement environ 1 000 k€ de remboursements sur opérations démolies ou cédées, non compris dans le calcul de l'autofinancement. Enfin, en 2010, un remboursement exceptionnel d'emprunt de 2 741 k€ pèse également sur les annuités, il correspond au capital restant dû de la vente de 361 logements dans les Ardennes en 2006.

6.3.3.2 Résultats comptables

Les résultats comptables de 2008 à 2010 sont détaillés dans le tableau ci-dessous, accompagnés de la part imputable aux plus values sur cessions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2008	2009	2010
Résultat net de l'exercice	10 988	5 595	11 576
Dont dotations aux amortissements et provisions	26 637	31 171	33 793
Dont montant des plus values	9 542	8 872	8 816
Pourcentage des plus values dans le résultat net	87 %	159 %	76 %

Suite à la fusion, les résultats d'exercice de la société Batigère Nord-Est sont moins dépendants des plus values sur cessions de patrimoine qu'auparavant. Toutefois, celles-ci abondent encore fortement les résultats d'exercice, et en leur absence, le résultat de 2009 aurait même été négatif.

Il convient également de souligner une forte croissance (27 % en 2 ans) des dotations aux amortissements et provisions, liée aux nouvelles opérations, qui pèse sur le résultat d'exercice.

6.3.3.3 Situation financière

Les bilans fonctionnels pour les années 2009 à 2010 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2008	2009	2010
Capitaux propres	85 389	212 099	228 969
Provisions pour risques et charges	1 693	4 485	4 966
<i>Dont PGE</i>	<i>1 158</i>	<i>2 890</i>	<i>3 103</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	116 446	316 377	338 224
Dettes financières	389 375	688 179	708 181
Actif immobilisé brut	582 980	1 186 209	1 236 404
Fonds de Roulement Net Global	9 923	34 931	43 936
FRNG à terminaison des opérations³			23 722
Stocks (toutes natures)	1 670	479	179
Autres actifs d'exploitation	13 911	35 143	33 445
Provisions d'actif circulant	2 021	3 693	4 261
Dettes d'exploitation	5 910	22 037	21 579
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	7 650	9 892	7 784
Créances diverses (+)	2 486	5 145	5 217
Dettes diverses (-)	9 002	21 951	14 231
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 6 516	- 16 806	- 9 014
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 134	- 6 914	- 1 230
Trésorerie nette	8 789	41 845	45 166
Lignes de trésorerie du bilan passif (c/519)	11 530	5 919	12 880
Trésorerie du bilan actif	20 319	47 764	58 046

- Les capitaux propres, dans le cadre de la fusion par absorption, ont été fortement renforcés, ils passent de 85 389 k€ à 212 099 k€. Cette progression provient essentiellement des apports en actif net hors participations croisées (96 123 k€) et en subventions d'investissement nettes (31 196 k€).
- Le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) par rapport aux ressources permanentes (ressources internes et dettes financières) est de 24,8 % fin 2010. Il est inférieur à la médiane (29,7 %) mais néanmoins en forte augmentation par rapport à 2008 (18,3 %). La faiblesse de ce ratio, en 2008, par rapport à celui de Batigère Nancy (33,5 %), s'explique par le fait que la société était faiblement capitalisée par rapport à Batigère Nancy (60 614 k€ de capitaux et réserves contre 96 123 k€) mais fortement endettée (389 375 k€ de capital restant dû contre 259 687 k€). La fusion a donc permis de revenir à un niveau relativement correct mais qui devra être suivi.

³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Le fonds de roulement net global (FRNG) s'établit à 43 936 k€ fin 1010, il représente 3,2 mois de dépenses mensuelles et est inférieur à la médiane (3,8 mois). Cependant, la fusion a permis de retrouver un niveau correct par rapport à 2008 (9 923 k€ pour un mois de dépenses mensuelles). A terminaison des opérations, la forte activité, financée de façon importante sur fonds propres, amène une forte baisse du fonds de roulement qui s'établit à 23 722 k€, soit 1,7 mois de dépenses mensuelles.
- Les fonds propres disponibles à terminaison des opérations en cours sont calculés en déduisant du fonds de roulement net global à terminaison (23 722 k€), les amortissements courus non échus (9 314 k€), les dépôts de garantie (5 451 k€) et les provisions (4 966 k€). Ils ne s'élèvent qu'à 3 991 k€ soit 0,3 mois de dépenses mensuelles. Par conséquent, la société nouvellement constituée, bien qu'en meilleure santé financière, devra adapter son rythme de développement afin de ne pas se fragiliser.
- La trésorerie nette s'est fortement améliorée suite à la fusion. Elle passe de 8 789 k€ fin 2008 à 45 166 k€ en 2010, soit 3,3 mois de dépenses mensuelles pour une médiane de 3,2 mois. Elle se situe à un niveau proche de celui du FRNG compte tenu d'une ressource en fonds de roulement peu élevée, elle est donc essentiellement constituée de ressources longues (capitaux propres et emprunts long terme). La trésorerie est constituée de deux swaps structurés de 5 000 k€ et 1 200 k€ chacun. Ils sont indexés sur un produits de pente avec comme risque maximal un rendement nul. En 2010, les intérêts reçus se sont élevés à 159 k€.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

Une étude prévisionnelle a été établie à l'aide du logiciel Visial sur la période 2010-2019. Elle n'est pas entièrement cohérente avec le PSP et la Cus car elle a privilégié les nouvelles orientations budgétaires qui tiennent compte des capacités financières de la société depuis la fusion. Ainsi, le nombre de logements nouveaux est de 330 par an alors que la Cus en prévoit 428. Par contre, il est regrettable que l'année 2010 soit encore renseignée à partir du budget actualisé de 2010 et non pas à partir des données réelles de l'exercice.

Les principales hypothèses pour le calcul de l'autofinancement sont les suivantes.

- Evolution des coûts de gestion et de maintenance correspondant à celle de l'inflation, soit 2 %.
- Diminution de la vacance essentiellement sur le secteur de Mulhouse avec une perte sur loyers par rapport aux plafonds qui passe de 7,1 M€ à 2,5 M€. En fait, cette évolution dépendra du rythme réel de remise en location mais aussi du niveau de loyer appliqué sachant qu'il est susceptible d'être relativement inférieur aux plafonds.
- Augmentation prévisionnelle des loyers de 1,50 % en 2012 et 1,70 % pour les années suivantes, ce niveau semble optimiste compte tenu de la conjoncture actuelle.
- Montant des annuités d'emprunts calculé avec un taux du livret A à 2,50 %. Malgré le niveau relativement peu élevé de cette dernière hypothèse, le taux d'endettement prévisionnel dépasse la norme prudentielle du réseau Batigère (50 %) pour atteindre, à partir de 2015, 52 % et même 54 % en tenant compte des remboursements sur les emprunts non locatifs.
- Des coûts internes immobilisés qui, compte tenu du niveau d'activité, restent relativement élevés (supérieurs à 2 000 k€) et poursuite de l'immobilisation des frais financiers de préfinancement, à un niveau moindre, mais qui représente encore, forfaitairement, 400 k€. Le niveau de ces deux paramètres favorise à la hausse le niveau de la rentabilité. Il pourrait être revu à la baisse.

L'évolution de l'autofinancement courant (hors éléments exceptionnels) est résumée dans le tableau ci-dessous

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Autofinancement courant	7 187	5 052	5 201	4 586	5 390	5 745	6 595	7 619	8 316	9 419
% des loyers	8,7 %	6,1 %	6 %	5 %	5,7 %	5,9 %	6,5 %	7,3 %	7,8 %	8,5 %

L'autofinancement courant prévisionnel se situe seulement entre 5 % et 6 % jusqu'en 2015. A partir de 2016, il devient supérieur au niveau minimal recommandé par le réseau Batigère (6 %) pour atteindre 8,5 %. Cette progression provient notamment d'une hypothèse de baisse continue de la vacance mais également de loyers des opérations nouvelles relativement supérieurs aux loyers des opérations démolies ou cédées (en 2019: 5 967 € au logement contre 4 002 €).

L'évolution du potentiel financier est présentée dans le tableau ci-dessous :

en k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Potentiel financier début	9 656	8 838	13 534	12 615	13 315	16 803	17 147	15 911	17 430	19 377
Autofinancement courant	7 187	5 052	5 201	4 586	5 390	5 745	6 595	7 619	8 316	9 419
Éléments exceptionnels d'autofinancement	- 245	2 071	- 299	- 299	- 299	- 299	- 299	- 299	- 299	- 299
Affectation à la PGE	- 220	- 126	- 130	- 135	- 143	- 147	- 154	- 160	- 166	- 173
Produits de cession	12 070	11 495	16 875	17 530	16 583	13 271	13 537	13 807	14 083	14 365
Fonds propres investis	- 14 893	- 21 077	- 21 567	- 18 911	- 15 779	- 15 759	- 18 297	- 16 650	- 16 976	- 15 809
Remboursement en capital emprunts non locatifs	- 4 316	- 1 244	- 1 399	- 1 672	- 1 865	- 2 066	- 2 218	- 2 399	- 2 610	- 2 770
Autres variations du potentiel financier	- 400	8 524	400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400	- 400
Potentiel financier fin	8 838	13 534	12 615	13 315	16 803	17 147	15 911	17 430	19 377	23 711

Selon l'étude prévisionnelle, les besoins en fonds propres s'élèvent à 175 M€, ils représentent, en moyenne, 23 % du montant des investissements qui s'élèvent à 771 M€. Ils financent 3 302 logements nouveaux, la démolition de 328 logements et la réhabilitation de 6 415 logements.

Dans la continuité de la stratégie de la société, les fonds propres sont apportés par l'autofinancement mais également, de façon importante, par le produit des ventes: vente de 2 024 logements pour 143 M€ et, en 2011, cession à la société Batigère Sarel de 186 logements gérés en indivision avec cette même société pour un montant de l'ordre de 8 M€. Par conséquent, malgré les importants besoins de financement, le potentiel financier est globalement en hausse sur toute la période pour atteindre 23,7 M€.

L'atteinte des objectifs de cette prévisionnelle est fortement dépendante de la réalisation du programme de ventes mais aussi du niveau prévisionnel de rentabilité dont certains paramètres sont plus incertains notamment l'évolution de la vacance, des loyers et des annuités. Toutefois, afin de retrouver une situation financière plus satisfaisante, la société dispose également de certaines marges de manœuvre telles que la poursuite de la baisse des coûts de gestion et le réajustement du niveau de ses investissements compte tenu de son programme relativement ambitieux.

Enfin, le devenir des logements sur Mulhouse, leur mise en location ou l'éventuelle cession partielle, pourrait remettre en cause de façon importante cette étude prévisionnelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société Batigère Nord-Est avait structurellement une rentabilité peu élevée. Suite aux acquisitions alsaciennes, elle a été fortement pénalisée par la vacance sur plus de la moitié de son patrimoine nouvellement acquis. L'importance des fonds propres investis a fragilisé sa situation financière dès 2006. Pour maintenir une trésorerie brute acceptable, elle a eu recours à des concours bancaires et à des avances sur prêt de réhabilitation. La poursuite des investissements ne lui a pas permis de rétablir sa situation malgré les marges financières dégagées par les ventes.

La fusion absorption de la société Batigère Nancy qui disposait d'une structure financière saine et d'une rentabilité satisfaisante lui a permis de sortir de cette impasse.

La société nouvellement fusionnée a retrouvé un niveau correct de rentabilité. La perte de loyers due à la vacance pèse de façon moindre compte tenu de l'accroissement du nombre de logements mais reste préoccupante. La situation financière s'est rétablie, cependant, compte tenu de sa forte activité, à terminaison des opérations en cours, elle reste à surveiller.

L'étude prévisionnelle présente un niveau correct de rentabilité mais très dépendant de la diminution de la vacance. Le potentiel financier augmente, avec pourtant un niveau élevé d'investissements financés de façon importante sur fonds propres grâce à la réalisation d'un programme de vente ambitieux. La société devra rester attentive à son évolution et ajuster son développement à ses moyens.

7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

7.1 PERIODE VERIFIEE

Les cotisations de 2009 à 2011 ont été vérifiées. Celles de 2009 établies avant la fusion absorption ont été fusionnées pour le besoin du contrôle.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Les cotisations de base ont été correctement calculées et réglées.

Pour ce qui concerne les taxes additionnelles, une insuffisance de versement de 930 € a été relevée au titre de 2009 sur l'exercice 2007 et un excédent de 725 € a été constaté sur la cotisation de 2010 se rapportant à l'exercice 2008. Ces écarts proviennent des logements pris en compte (19 185 sur 2007 au lieu de 19 371 ; 19 821 en 2008 au lieu de 19 676).

Par ailleurs Batigère Nord Est n'est pas soumis au prélèvement sur les ressources financières.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

La société est invitée à se rapprocher de la CGLLS pour régler l'insuffisance de 205 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Obs 24 : La SA d'HLM Batigère Nord-Est (plus de 20 000 logements) dont le siège est à Nancy est issue de la fusion absorption, en 2009, de la SA d'HLM Batigère Nancy, par la SA d'HLM Batigère Nord-Est située à Longwy.

Historiquement implantée sur le département de la Meurthe-et-Moselle, elle s'est considérablement développée, ces dernières années, par des acquisitions d'immeubles, sur la région Alsace (Bas et Haut-Rhin).

Les effets de la fusion ne sont pas encore totalement aboutis et des progrès sont à réaliser en matière de simplification de l'organisation générale et rationalisation des coûts de fonctionnement. L'homogénéisation de la gestion locative et la construction d'un PSP unique sont à finaliser rapidement.

Les acquisitions de logements à Mulhouse, réalisées dans des conditions discutables sur le plan juridique et à des coûts élevés impactent la rentabilité de la société compte tenu de l'importance de la vacance due à la fois à leur inadaptation au logement social, à des problèmes techniques et à l'état détendu du marché local.

Suite à la fusion, la situation financière de la société est stabilisée mais reste à surveiller. Son endettement se situe dans la médiane des SA d'HLM, néanmoins l'encours de la dette est constitué à 29 % de produits structurés qui risquent d'en accentuer le coût.

Le devenir de la société passe par le traitement de la situation des logements à Mulhouse et l'amélioration du patrimoine qui n'a pas été réhabilité dans le cadre des opérations Anru. Son développement s'ajustera en fonction de la réalisation de son ambitieux programme de ventes.

Au sein du réseau Batigère, une réflexion est à engager sur la simplification et la sécurisation juridique de l'organisation générale ainsi que sur la rationalisation des coûts de fonctionnement notamment au regard de la relative perméabilité avec le secteur marchand. La situation présente des risques de transfert de fonds du secteur aidé vers le secteur marchand.

En effet, sur le plan juridique, des transferts de charges systématiques et substantiels au détriment d'organismes investis d'une mission d'intérêt général pourraient constituer des pratiques critiquables au regard du droit de la concurrence.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Armand Vagner



Gérard Etienne



Sylviane Besnard



Christian Guignard

La chargée de mission d'inspection



Nilda Robinot

Réponses de l'organisme

Observation 24

La simplification de l'organisation générale de la Société est en cours.

Le Responsable Développement Immobilier et Patrimoine d'Alsace a quitté la Société fin 2009.

La Direction Générale après la fusion a été assurée par le Directeur Général de l'ex société BATIGERE-NANCY. Le Directeur Général de BATIGERE NORD-EST en fonction avant la fusion n'est plus en activité au sein de BATIGERE depuis mai 2012.

Ainsi, la nouvelle organisation est la suivante:

une Direction Générale

des Départements fonctionnels (avec des acteurs opérationnels en 54 Sud)

3 Territoires : délégation 54 sud, 54 Nord et Alsace.

Par ailleurs, cette organisation homogénéise la gestion locative par la mise en place d'un responsable Activité Locative et Relation Client (ALRC).

La construction d'un Plan Stratégique de Patrimoine unique va redéfinir les actions à mener sur le patrimoine.

Les actifs de Mulhouse font l'objet d'une stratégie spécifique. Ils seront remis en location d'une façon continue et progressive.

Par ailleurs, BATIGERE a procédé à une nouvelle organisation de ses structures de coopération. Comme indiqué à l'observation n°7, l'ensemble des services auparavant répartis entre les trois associations de services partagés ont tous été regroupés dans un seul GIE. Ce GIE ne dispense ses prestations qu'à des pouvoirs adjudicateurs, à l'exclusion de toute entité du secteur concurrentiel.

Fait à Nancy le 28 septembre 2012

Dominique DUBAND

Président

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos prend acte des évolutions intervenues dans l'organisation et le fonctionnement de la société et des divers engagements énoncés par la société.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Armand Wagner



Gérard Etienne



Sylviane Besnard



Christian Guignard

La chargée de mission d'inspection



Nilda Robinot