

Rapport définitif n° 2012-051 Juillet 2013

Société anonyme d'HLM

des Deux-Sèvres et de la région

Niort (79)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2012-051

SA D'HLM DES DEUX-SEVRES ET DE LA REGION – 79

Président : M. Jean-Pierre Sibert
 Directeur général : M. Eric Louvigny
 Adresse : 20 rue de Strasbourg
 BP 215
 79007 Niort cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 3569
 Nombre de logements familiaux en propriété : 3516
 Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 199

Indicateurs [*]	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.6	1.17	0.54
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46.5	46.7	55.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.6	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.89	2.99	2.69
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.77		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.6	3.93	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.1	12.1	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.5	12.17	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme La SA 79 fait partie du groupement du CIL Mieux se Loger qui comprend deux autres ESH, le CIL et sa filiale du titre V et une association de gestion regroupant les agents ayant vocation à intervenir sur les différentes entités du groupe. Cette société gère environ 3 500 logements sur l'ensemble du département.

Points forts

- Conditions de la gestion de la demande et des attributions
- Qualité de la maîtrise d'ouvrage et des réalisations
- Parc globalement bien entretenu
- Situation financière satisfaisante
- Patrimoine de grande qualité sur Niort

- Points faibles**
- Relations contractuelles entre les sociétés HLM du groupe mal encadrées juridiquement
 - Organisation impliquant des déplacements importants des cadres dirigeants pénalisant le fonctionnement de la société
 - Tableaux de bord sans caractère opérationnel notamment pour le suivi de la vacance
 - Plan stratégique n'intégrant pas suffisamment le Grenelle de l'environnement
 - Faible qualité du service apporté au locataire dans le nord Deux-Sèvres

Anomalies ou irrégularités particulières

- Quatre dépassements de plafonds de loyer
- Conditions d'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre (ordonnance du 6 juin 2005)

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

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

Les missions sociales et patrimoniales sont correctement assurées, la vigilance de la société étant attirée sur l'écart existant en matière de qualité du service apportée au locataire entre le nord du département et le secteur de Niort.

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

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Didier Briant et Maxime Tarquini
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-151 d'août 2007
Contrôle effectué du 04/04/2012 au 03/09/2012
Diffusion du rapport définitif : Juillet 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-051

SA D'HLM DES DEUX-SEVRES ET DE LA REGION – 79

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 LE GROUPE MIEUX SE LOGER.....	3
2.3 GOUVERNANCE.....	3
2.4 L'ASSOCIATION DE MOYENS DU GROUPE CIL - AMGCIL	4
2.5 TRAIN DE VIE	5
2.6 ORGANISATION, EFFECTIFS ET MANAGEMENT.....	6
2.7 RELATIONS INTER-SOCIETES HLM.....	7
2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD	8
2.9 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	9
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	9
3.1 OCCUPATION DU PARC	9
3.2 ACCES AU LOGEMENT	10
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	10
3.4 CONTRATS D'ASSURANCE	11
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.6 VACANCE ROTATION.....	12
3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 MAINTENANCE DU PARC	14
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.5 VENTE DE LOGEMENTS.....	17
4.6 VENTE DES FOYERS.....	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	17
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	17
5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE.....	19
5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE	21
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	22
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	22
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	22
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	22
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	23
7. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de la Miilos portait sur la gestion de la société au 31 décembre 2005. Le rapport n° 2006-151 d'août 2007 soulignait la capacité de l'organisme à mener des opérations de construction complexes et sa situation financière saine, tant en exploitation que dans la structure de son bilan.

Il indiquait que les procédures de contrôle interne devaient être renforcées, que le plan stratégique de patrimoine n'était pas encore formalisé (sa validation était toutefois prévue en 2007) et que la société ne disposait pas d'analyse financière prévisionnelle. Des dépassements de plafonds de loyer avaient également été relevés.

Le contrôle de la SA d'HLM des Deux-Sèvres (SA 79) a été mené simultanément au contrôle d'autres structures du CIL « Mieux se loger »¹ : la SA d'HLM « Atlantic Aménagement » et sa filiale, la société coopérative HLM « COPALA » toutes deux basées à La Rochelle, la SA Régionale d'HLM de Poitiers (SAR) et l'Association de Moyens du Groupe CIL (AMGCIL). Ces contrôles sont complémentaires.

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

Au 31 décembre 2011, la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la région était propriétaire de 3 516 logements familiaux et de 199 équivalents-logements correspondant à 9 foyers (5 FPA, 1 foyer handicapés, 1 EHPAD, 1 MAPA et 1 hôtel social).

La SA 79 est présente sur 100 communes du département, mais près de la moitié de son parc (47,3 %) est implantée sur la communauté d'agglomération de Niort, dont la ville de Niort avec un peu plus d'un cinquième des logements. Elle gère également pour le compte de la SAR trois programmes (53 logements) situés sur le département.

La société développe une activité de construction constante ; 333 logements ont été livrés depuis 2007 ; 135 étaient en cours et en projet à la date du contrôle parmi lesquels 115 devaient être livrés dans le courant de l'année 2013.

La SA 79 fait partie du groupement du CIL Mieux se Loger.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 1^{er} janvier 2010, le département des Deux-Sèvres comptait 368 000 habitants. Depuis 1999, la croissance démographique est de 0,6 % par an alimentée par un solde naturel de 0,2 % et d'un solde migratoire de 0,4 %. La population se concentre sur les pôles urbains et en premier lieu sur l'agglomération niortaise située au sud du département. Au nord, ce sont les communes de Thouars, Bressuire et Parthenay qui constituent les autres points d'ancrage de la population. Si

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'emploi sur le bassin niortais se maintient, son évolution sur le secteur nord présente des signes d'incertitude depuis la crise de 2008.

Le marché du logement social est globalement détendu. Tous les territoires sont concernés ; les besoins en offre nouvelle apparaissent limités et doivent répondre à des problématiques spécifiques telles que le vieillissement des populations. Des besoins existent également dans le cadre des opérations de démolition-reconstruction. L'enjeu porte plus sur l'amélioration du parc existant, compte tenu de l'accessibilité qu'offrent ces logements aux revenus les plus modestes.

Le parc de logements du département est composé à hauteur de 88,3% de résidences principales. 68 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Le parc social représente moins de 10 % des résidences principales alors que le parc locatif privé dépasse les 20 %.

Les chiffres de la demande confirment la détente du marché. En mars 2012, un peu plus de 4 000 demandes étaient actives, la moitié concernait l'agglomération niortaise. Plus d'un tiers des demandeurs étaient déjà logés dans le parc HLM ; taux dépassant 40 % sur l'agglomération niortaise et sur le secteur de Thouars.

2.2 LE GROUPE MIEUX SE LOGER

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

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

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

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

2.3 GOUVERNANCE

La SA 79 est une filiale à 99,45 % du CIL Mieux Se Loger. Son capital social, constitué de 45 404 actions s'élève à 4 585 804 €

La SA 79 est quant à elle l'actionnaire majoritaire (99,75 % du capital) de la Société Anonyme Régionale d'HLM de Poitiers (SAR) depuis sa recapitalisation en 2002.

Le mode gestion de la SA 79 a été modifié en 2005 ; il est passé du mode directoire-conseil de surveillance à un mode direction générale-conseil d'administration. La SA 79 est présidée depuis par M. Jean-Pierre Sibert, qui présidait auparavant le conseil de surveillance de la société

M. Sibert est présent dans tous les entités du groupe CIL Mieux Se Loger ; il préside les conseils d'administration de la SAR, de la SAS GECIL et de l'AMGCIL. Il est également administrateur du CIL Mieux se Loger (après l'avoir présidé pendant plusieurs années, jusqu'en juin 2010) et de la SA d'HLM Atlantic Aménagement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La direction générale est assurée depuis 2005 par M. Eric Louvigny, en qualité de directeur général et par M. Stéphane Tronel, en qualité de directeur général délégué. Tous deux étaient membres du directoire avant 2005. Un second directeur général délégué a été désigné lors du conseil d'administration du 7 avril 2009, M. Yannick Pilpay, responsable de la direction « construction et du patrimoine » au sein du groupe.

Tous trois occupent ces mêmes fonctions dans les deux autres sociétés HLM du groupe, la SAR et la SA Atlantic Aménagement.

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

2.4 L'ASSOCIATION DE MOYENS DU GROUPE CIL - AMGCIL

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

- le CIL Mieux se Loger ;
- la SAS GECIL ;
- la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région ;
- la SA Régionale d'HLM de Poitiers (depuis 2002) ;
- la SA d'HLM Atlantic Aménagement (depuis 2005).

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 TRAIN DE VIE

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

L'essentiel des dépenses de train de vie de l'organisme est initié et supporté par l'AMGCIL. L'association de gestion a fait l'objet d'un premier contrôle mené concomitamment à celui des sociétés HLM du groupe.

La Mission précisait, dans son précédent rapport d'inspection⁴ que « *les contrôles opérés sur les différentes dépenses constitutives du train de vie de la société, engagées au cours de l'exercice 2006, ont mis en évidence la nécessité de définir au niveau du groupe (notamment en privilégiant les facturations directes dédiées à chaque structure, plutôt que le paiement par carte bleue débitée sur l'association) un corpus de règles de bonne conduite et des procédures de contrôle* ».

Si,

- la re-facturation annuelle des charges engagées par la structure de coopération respecte les clefs prévues par le règlement intérieur de l'association (charges directes, pôle HLM, clef générale),
- la part de la société d'HLM des Deux-Sèvres dans les frais généraux de l'association de moyens est passée de 54 % en 2007 à 45 % en 2011 après la reprise en gestion à partir de 2009 d'Atlantic Aménagement,

le contrôle de l'association conclut à la nécessité d'encadrer et de contrôler les dépenses liées aux déplacements ainsi qu'aux frais de restauration et de réception engagés par l'association dans le respect de l'objet social des membres adhérents et l'intérêt direct de leur activité. Les commentaires du précédent rapport demeurent entièrement d'actualité (rapport n° 2012-050, AMGCIL).

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

⁴ Rapport 2006-151 d'août 2007

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 3 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Miilos maintient en effet son observation.

2.6 ORGANISATION, EFFECTIFS ET MANAGEMENT

2.6.1 Organisation

L'organisation mise en place est commune aux trois sociétés Elle est structurée en quatre directions sous la responsabilité des trois directeurs généraux et de la directrice administrative et financière, Mme Marine Quéru, qui constituent à eux quatre, le comité de direction.

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

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

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

2.6.2 Effectifs

Quatre entités employeurs se répartissent l'ensemble des effectifs :

- l'AMGCIL, avec 25 salariés fin 2011, emploie les agents intervenant sur les trois sociétés ; on y retrouve l'essentiel de l'encadrement ;
- Atlantic Aménagement avec un effectif de 112 agents (8 cadres, 22 agents de maîtrise, 33 employés, 49 agents d'immeubles) ;
- la SAR de Poitiers avec 21 salariés (1 cadre, 8 agents de maîtrise, 8 employés, 4 agents d'immeubles) ;
- la SA 79 qui emploie 33 agents (2 cadres, 8 agents de maîtrise, 21 employés, 2 agents d'immeubles).

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

2.6.3 Management

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

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

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

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****2.6.3. Management**

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

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

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

Si globalement, l'organisation en place répond aux besoins de la société, elle conduit naturellement à délaissier le parc plus diffus, comme celui du nord du département (cf. § 3.6).

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

Le service communication, mis en place depuis septembre 2011, notamment en direction du personnel avec l'objectif de renforcer l'adhésion des collaborateurs, compense difficilement la communication inter-services et en leur sein.

L'éclatement géographique du parc est difficilement compatible avec la centralisation de certaines fonctions. Ainsi, le poste de responsable du « pôle proximité » induit des déplacements constants avec des distances importantes, consommant une grande part de son temps de travail ; elle a pour autre effet de concentrer plus naturellement son action sur les secteurs les plus denses en patrimoine et de délaisser les secteurs au parc plus diffus comme le nord du département des Deux-Sèvres (cf. § 3-6).

2.7 RELATIONS INTER-SOCIETES HLM

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

2.7.1 Gestion locative

La SA 79 gère trois programmes de la SAR implantés dans le département des Deux-Sèvres. Chaque programme fait l'objet d'une convention définissant les prestations offertes et la rémunération associée :

Programme	Nbre logts	Date convention	Rémunération initiale HT*	Rémunération 2010 HT*	Loyer quittancé théorique 2010	Taux ramené au loyer quittancé
Thouars Les Jacobins	39	25/6/ 2001	3 100 €	4 145	120,5 k€	3,4 %
Le Pin Jeanne d'Arc	10	16/1//2008	1 000 €	1 044	33,5 k€	3,2 %
Sauze-Vaussais	4	16 /1/2008	400 €	417	10,3 k€	4,0 %

*Redevance annuelle totale en euros.

Obs 4 : Les relations contractuelles entre les deux sociétés ne prenaient pas en compte jusqu'au 1^{er} janvier 2010, la fiscalité applicable aux organismes d'HLM.

Ces prestations étaient facturées jusqu'en 2009 avec une TVA à 19,6 %, alors que le statut HLM des sociétés ouvre droit à l'exonération de la TVA. En 2010, les deux sociétés ont passé chacune une délibération (10 juin pour la SAR et 22 juin pour la SA 79) pour la signature d'avenants, afin de corriger cette anomalie. Ces avenants n'ont été signés qu'à la suite des remarques formulées en cours de contrôle, le 25 juin 2012. La facturation a néanmoins été revue dès le 1^{er} janvier 2010.

Ramenés aux loyers quittancés théoriques (ne prend pas en compte la vacance, les loyers annexes et les acomptes de charges), la rémunération de la SA d'HLM 79 apparaît relativement faible au regard des taux habituellement appliqués à ce type de prestation qui varient entre 6 et 8 % du quittancement encaissé.

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

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

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 :

Notre organisme a régularisé la fiscalité applicable aux prestations entre organismes HLM, dès qu'elle en a eu connaissance. Aucune remarque sur ce point n'avait été formulée lors du dernier contrôle Miilos en 2007.

Dont acte.

Plusieurs agents de la SA 79 interviennent pour le compte des deux autres SA d'HLM. Les missions assurées par la SA 79 les plus importantes concernent la proximité, les réclamations (pour la SAR) et des tâches administratives. Les sommes facturées par la SA 79 sont les suivantes :

Montant en €	2011	2010	2009
SA Atlantic	102 846	69 403	12 524
SAR	90 140	87 312	69 440

A l'inverse, les missions au bénéfice de la SA 79 sont essentiellement réalisées par la SA Atlantic Aménagement et concernent la gestion locative, la maintenance, l'informatique et la maîtrise d'ouvrage. La SAR intervient principalement sur des travaux de traitement informatique. Les sommes facturées ces dernières années sont les suivantes :

Montant en €	2011	2010	2009
SA Atlantic	147 763	143 524	8 567
SAR	28 961	1 670	0

Obs 5 : Le système conventionnel en place manque de cohérence et l'information du conseil d'administration sur la nature des échanges et le montant des sommes facturées est très insuffisant.

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

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

Obs 6 : La société ne respecte pas les nouvelles dispositions de la loi n° 2011-893 du 28 juillet 2011 relatives au prêt de main-d'œuvre.

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

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

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

2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD

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

Divers tableaux de bord existent au sein de la société ; une série spécifique, dont la présentation est identique pour les trois SA d'HLM, est présentée à chaque séance de conseil

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 5 :

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

Dont acte.

Obs n° 6 :

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

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

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

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

2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD

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

d'administration. Ces tableaux de bord sont également repris dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale.

Ils couvrent uniquement les champs de la gestion locative et ont une vocation plus d'information que d'outil de gestion. En effet, les résultats et leur variation d'une année sur l'autre sont insuffisamment analysés.

Certaines évolutions négatives mériteraient un suivi plus précis afin de mieux appréhender les phénomènes associés et définir les éventuelles actions correctives.

Plusieurs exemples sont indiqués dans le rapport. Ainsi, le suivi de la vacance logement par logement, avec la date à laquelle le logement a été libéré, le motif de départ du dernier occupant, la liste des propositions faites, les motifs de refus, permettrait de mieux appréhender les situations et de définir une solution adaptée. La progression de la mobilité au cours de ces dernières années mériterait la mise en place d'un tableau de bord spécifique permettant de mieux comprendre le phénomène (cf. § 3-5).

2.9 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

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

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les ratios extraits de l'enquête 2009 sur l'occupation du parc social des organismes HLM et SEM, dans le département des Deux-Sèvres sont détaillés ci-après :

En % des ménages	Locataires SA 79.		Moyenne tous bailleurs	
	Tous	CA Niort	Département 79	CA Niort
Revenus < 20% des plafonds	11,8 %	11,4 %	19,8 %	18,8 %
Revenus < 60% des plafonds	63,7 %	55,3 %	66,3 %	57,6 %
Bénéficiaires d'aide au logement	46,5 %	39,1 %	57,7 %	59,5 %
Personnes seules	32,8 %	33,9 %	45,1 %	47,7 %
Familles parentales	24,8 %	28,6 %	20,3 %	24,0 %
Bénéficiaires Minima sociaux	8,4 %	6,9 %	nr	nr
% des emménagés récents				
Revenus < 20% des plafonds	16,2 %	18,5 %	27,8 %	26,8 %
Revenus < 60% des plafonds	71,8 %	68,9 %	74,1 %	67,8 %

La comparaison des données de la SA 79 avec les moyennes constatées sur le département et l'agglomération de Niort met en évidence une occupation sociale moins marquée dans la société, notamment pour les familles aux revenus les plus bas. Le niveau élevé des loyers participe à cet état de fait (cf. infra § 3.3).

En décembre 2011, le nombre de bénéficiaires APL représentait 47,65 % des logements conventionnés. Le montant moyen était de 214 € ; il couvrait 63,5 % du loyer et 55,9 % de la quittance. 94 locataires étaient soumis au SLS pour un montant moyen de 33 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.9 Conclusion de la présentation générale

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

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

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

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

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

Au 23 mars 2012, le fichier commun de la demande comptait 4 050 demandes actives. 1 954 (48 %) concernaient l'agglomération de Niort parmi lesquels 1 415 (35 %) la seule ville de Niort. Les autres secteurs sont sur le nord du département Thouars, Bressuire et Cerizay avec 7 à 8 % de la demande totale.

L'ancienneté moyenne était de 13,6 mois ; 67 % des demandes dataient de moins d'un an et 15 % seulement dépassaient deux ans.

36,6 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc HLM ; ce taux atteint 41 % sur l'agglomération niortaise et 43 % sur le secteur de Thouars. L'ancienneté de cette demande est beaucoup plus élevée, 19,2 mois en moyenne et 60 % des demandes ont plus de deux ans.

Ces chiffres illustrent le caractère globalement détendu du marché locatif social. Le processus d'enregistrement de la demande au sein de l'organisme n'appelle pas de remarque particulière.

3.2.2 Gestion des attributions

La société a mis en place deux commissions d'attribution ; la première est compétente pour l'ensemble des logements des arrondissements de Niort et Parthenay, sauf le canton d'Airvault et la seconde pour les logements de l'arrondissement de Bressuire et du canton d'Airvault. Les commissions se réunissent en moyenne deux fois par mois.

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

Un bilan d'activité de la CAL est présenté chaque année au conseil. En 2011, les commissions ont examiné 2 461 candidatures ; 533 logements ont fait l'objet de propositions d'attributions par la CAL ; 712 candidats ont refusé le logement proposé à l'issue du 1^{er} passage en CAL, soit un ratio de 1,33 refus par logement proposé.

L'analyse des commissions d'attribution fait ressortir que sur les 533 logements proposés lors du premier passage en CAL, 178 (33,4 %) ont été refusés par l'ensemble des candidats retenus ; 55 % des candidats classés en 1^{er} rang ont refusé la proposition faite ; ce taux est de 76 % pour les candidats classés en 2^{ème} rang et de 85 % pour ceux classés en 3^{ème} rang. Ces refus successifs traduisent une attractivité moindre de ces logements ; il convient d'en analyser les causes et voir quelles sont les améliorations possibles.

La vérification des conditions d'attribution a été réalisée à partir d'une extraction informatique sur les entrants 2011 (550 locataires au total) ; aucune anomalie n'a été relevée. 88 % des entrants (485) étaient des demandes de moins d'un an ; 17 seulement concernaient des demandes de plus de deux ans ; 59 étaient des mutations HLM.

3.3 LOYERS ET CHARGES

Obs 7 : Quatre logements ont des loyers dépassant les plafonds actualisés des conventions passées avec l'Etat.

Les vérifications en matière de loyer ont permis de constater des erreurs dans les loyers plafonds des conventions consécutives au transfert des données lors du changement de logiciel informatique. Ces erreurs ont conduit à des dépassements de loyer significatifs lors de la relocation : quatre logements sont concernés pour des montants mensuels de 5, 7, 15 et 35 €

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 7 :

Les erreurs de dépassement de loyers plafonds ont été liées à la reprise des données dans le nouveau logiciel informatique. Elles ont été régularisées lors du quittancement de décembre 2012 et les locataires concernés ont été remboursés du surplus de loyer lié à ces erreurs.

Dont acte.

Des corrections ont été apportées à la base informatique en cours de contrôle. Il conviendra également de procéder au remboursement des sommes indues aux locataires des quatre logements identifiés depuis leur entrée dans les lieux.

Pour l'augmentation des loyers, la société applique une procédure qui est la même pour les trois sociétés HLM du groupe. Elle consiste à moduler les augmentations en fonction de la situation du loyer pratiqué par rapport au loyer de référence du programme. Ce dernier est déterminé en fonction d'éléments portant sur le marché et le niveau de la demande. Ainsi, les quatre programmes PLS (38 logements au total), dont les loyers dépassent tous le loyer commercial fixé au 1^{er} janvier 2012 à 6,10 € le m², n'ont pas été augmentés depuis plusieurs années.

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

	2012	2011	2010	2009	2008	Total
% moyen d'augmentation des loyers(en masse)	1,58 %	0,54 %	1,38 %	1,97 %	2,92 %	8,66 %
Recommandations gouvernementales ⁵	1,9 %	1,1 %	1,00%	2,38%	2,70 %	9,40 %
Indice d'actualisation	1,90 %	0,57 %	0,04 %	2,83 %	1,36 %	6,85 %

Les loyers sont globalement proches des plafonds des conventions ; suite à la hausse du 1^{er} janvier 2012, la marge est de 6,2 % et représente 886 k€. L'essentiel se concentre sur les PLA (50 % du parc) avec une marge de près de 10 % et un montant de 719 k€.

La comparaison avec les autres organismes du département indique que les loyers de la société sont légèrement supérieurs à ceux des autres bailleurs du département. Le taux médian rapporté à la surface habitable est de 4,77 € le m² pour une moyenne de 4,48 € sur le département. La part importante de financements PLA et PLUS (60 % du parc) explique ces résultats.

La production récente de la société compte une part plus ou moins importante de PLAI ; sur l'ensemble des livraisons depuis 2009, le ratio est d'un sur quatre. Ces loyers minorés rendent plus accessibles les logements aux populations les plus modestes.

Pour les 52 logements non conventionnés, la société applique des plafonds de ressources fixés à deux fois le plafond de ressources des logements PLUS. Ils ne sont soumis par contre à aucun plafond de loyer. Les loyers sont toutefois contenus ; rapporté à la surface habitable, le taux moyen mensuel est de 5,03 € le m² avec une amplitude toutefois très importante : de 2,11 à 8,68 € le m².

Le montant des provisions des charges locatives apparaît globalement ajusté aux montants des dépenses avec une régularisation moyenne de 3 € en faveur du locataire ; quelques programmes sont toutefois affectés par des montants de régularisation élevés. Pour 57 locataires, la régularisation des charges a donné lieu à un remboursement de plus de 100 €, montant dépassant 200 € pour six d'entre eux. Pour 83 locataires, elle s'est traduite, au contraire, par un débours atteignant ou dépassant 100 €.

L'ensemble du parc de la société dispose d'installations individuelles de chauffage. En l'absence de chauffage et avec une fourniture d'eau également individualisée, le niveau des dépenses récupérées auprès des locataires est faible.

3.4 CONTRATS D'ASSURANCE

Obs 8 : La société ne respecte pas les règles de la commande publique qui s'imposent à elle en tant que pouvoir adjudicateur (art L 433-1 du CCH) en matière de contrats d'assurance.

Le patrimoine immobilier de la société est assuré à hauteur de 80 % par la même société depuis 1996. Les contrats d'une durée de deux ans avec reconduction expresse font l'objet d'une négociation avec l'assureur à chaque échéance. Dans ces conditions, l'organisme méconnaît l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés prévue à l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

⁵ A compter de 2011, il s'agit d'une obligation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 8 :

Nos contrats sont d'une durée de deux ans avec une reconduction expresse dont la prime annuelle est de 149.866 € pour 2013.

Concernant la mise en concurrence périodique, celle-ci a été faite lors de la mise en place de ce contrat d'assurance.

A l'échéance du contrat en décembre 2014, une mise en concurrence sera effectuée et, compte tenu de son montant, la procédure d'appel d'offres sera utilisée.

La société n'apporte aucune précision de nature à justifier le respect de l'ordonnance de 2005. L'observation est donc maintenue.

Le dernier contrat signé couvre les années 2012 et 2013 et le montant de la cotisation 2012 est de 146 k€ TTC. Le montant de la prime pour les deux années (292 k€ TTC) dépasse le seuil fixé par la réglementation (article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) au-dessus duquel la procédure d'appel d'offres s'impose. La procédure interne écrite de la société validée par les membres du comité de direction, qui reprend les règles de la commande publique fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, n'est par ailleurs pas respectée. De plus, l'obligation de faire intervenir la commission d'appel d'offres pour les marchés passés selon une procédure formalisée (article R.433-6 du CCH) a été méconnue.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'ensemble du recouvrement est traité par le service « contentieux », placé sous le contrôle du directeur général délégué en charge des services généraux. Le chef du service a, depuis le début 2010, la responsabilité du recouvrement sur les trois ESH du groupe⁶.

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

Le volant global des restes-à-recouvrer, corrigé des admissions en non-valeur (686 k€ en cinq ans), croît sensiblement entre 2007 et 2010, passant de 3,5 % à 6,1 % des loyers annuels quittancés. Cette évolution s'infléchit sur l'exercice 2011. Le volant global des retards⁷ atteignait, à la clôture de ce dernier exercice, 19 jours de quittancement.

Cette dégradation s'explique intégralement par l'augmentation de l'impayé sur locataires partis. Alors que l'augmentation de l'impayé sur locataires présents est inférieure, sur la période 2007-2011, à celle des loyers quittancés, la créance sur locataires partis est quasiment multipliée par trois sur cette même période ; ceci sous l'effet conjugué de l'augmentation du nombre de dossiers et de celle de la part « travaux » dans la créance à recouvrer. Fin 2011, cette dernière représentait 23 % de l'impayé total sur locataires partis.

La structure de l'impayé sur locataires présents n'a pas évolué de manière significative au cours de la période 2007-2011. Seul le nombre de débiteurs dénombré sur la première tranche de dette (- 500 €) a augmenté très sensiblement.

L'organisme devra être vigilant sur l'analyse des risques sur ce profil de débiteurs et mesurer l'impact des actions de recouvrement sur l'évolution de l'impayé.

3.6 VACANCE ROTATION

Obs 9 : Bien que limitée, la vacance ne fait pas l'objet d'un suivi suffisamment précis, permettant d'en analyser les causes et de définir les actions à mettre en œuvre pour la résorber.

La vacance fait l'objet d'un suivi régulier mais pas assez précis pour pouvoir en analyser les causes et surtout apporter les éventuelles mesures correctrices. Ainsi, les tableaux de suivi ne précisent pas la date depuis laquelle le logement est vacant, ni les actions menées pour louer le logement et les motifs de refus des candidats.

En 2011, le nombre de jours de vacance sur l'ensemble du parc a été de 23 856 jours, soit l'équivalent de 67 logements vacants en moyenne et un taux de 1,87 %. Les pertes associées représentaient 322 k€, soit 2,1 % du quittancement. Ces chiffres sont en hausse par rapport à ceux de l'année 2010.

Au 30 avril 2012, la vacance affectait 58 logements dont 48 pour des raisons commerciales ; 19 logements devaient être loués dans le courant du mois de mai. Si la vacance commerciale affecte en grande partie les programmes du nord du département (32 logements), elle est

⁶ Il est également en charge de la gestion des copropriétés.

⁷ Impayés présents et partis sur ménages et locataires personnes morales.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 9 :

Conformément à notre observation au point 2.8, des tableaux de bord seront mis en place dans le cadre d'analyses prospectives de façon à pouvoir réagir à toute évolution de contexte, ce que permettra également le contrôle de gestion.

Il est pris note de cet engagement.

également présente sur Niort avec 21 logements vacants dont sept depuis plus de trois mois ; trois sont vacants depuis plus d'un an, parmi eux deux PLS dont un est vacant depuis sa mise en service en décembre 2010.

Le taux de mobilité externe⁸ a progressé au cours de ces dernières années ; il est passé de 10,9 % en 2009 à 13,9 % en 2011. Son niveau varie fortement en fonction des territoires ; le taux le plus élevé est sur le patrimoine de Niort avec un taux de 19 %, alors qu'il n'est que de 10 % sur les autres communes de l'agglomération. Le phénomène se doit d'être examiné avec attention, notamment à travers l'analyse des motifs de départs.

3.7 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Bien que placé sous l'autorité du même responsable au niveau du groupe, l'organisation et le fonctionnement du service « proximité » diffèrent en fonction des sociétés. Pour la SA 79, le service se compose de quatre chargés de patrimoine et d'un employé d'immeuble.

Les chargés de patrimoine assurent la gestion des états des lieux (visites conseils, état des lieux entrants - sortants et gestion des travaux associés), traitent les réclamations, interviennent sur les sinistres (incendie, dégâts des eaux, dommage ouvrage...), assurent la veille patrimoniale et peuvent ponctuellement effectuer des visites commerciales de logements. Plus généralement, ce sont eux qui représentent la société sur le terrain et qui sont au contact des locataires.

La société maintient une antenne sur Thouars occupée par un agent chargé de l'accueil et de l'enregistrement des demandes et d'une chargée de patrimoine, travaillant à 80 %, responsable d'environ 900 logements répartis en 154 programmes et 43 communes. A 80 kilomètres de Niort et une heure et demie de route, l'antenne apparaît isolée et le personnel peu soutenu dans son travail au quotidien. Ce sous-investissement a également des conséquences sur le niveau du service apporté au locataire de moindre qualité que celui rencontré sur Niort : niveau de maintenance du patrimoine, entretien et gestion des espaces communs, etc.

La SA 79 partage avec la SA HLM de Poitiers une structure dédiée à la gestion des réclamations techniques et aux troubles de voisinage ; elle se compose de trois agents salariés de la société niortaise.

3.8 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SA 79 joue globalement son rôle social. Elle doit être plus attentive aux risques de développement de la vacance et veiller plus particulièrement au niveau de la qualité du service apporté au locataire dans le nord du département.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le parc de la SA 79 est conventionné à 98,5 % ; seuls 52 logements construits sur fonds propres ne le sont pas (cf. supra).

La part de logements individuels est très élevée avec un taux de 81 %. Le parc collectif (673 logements au total) se concentre essentiellement sur Niort et son agglomération.

L'âge moyen est de 24 ans ; les deux-tiers des logements ont été financés après la réforme du financement de 1978 : PLA, PLA à loyer réduit, PLUS et PLS. Tout le département des Deux-Sèvres est en zone 3 et aucun logement de la société est en zone urbaine sensible.

Les visites de patrimoine réalisées en cours de contrôle ont permis de constater un état d'entretien variable en fonction des localisations. Si la qualité du parc niortais est plutôt

⁸ Nombre d'emménagements au cours de l'année N sur le parc existant au 1^{er} janvier rapporté au nombre de logements à cette même date.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Un chargé de secteur est affecté au patrimoine Nord Deux-Sèvres afin de maintenir une veille patrimoniale active.

Dans notre gestion, aucune différence n'est faite entre l'entretien du patrimoine Nord Deux-Sèvres et le patrimoine de l'agglomération niortaise. Les logements ont toujours bénéficié du même soin. Les travaux ont été concentrés ces dernières années sur l'intérieur des logements, équipement électrique notamment. Il est prévu de traiter les façades extérieures dans le cadre des réhabilitations énergétiques programmées sur les logements individuels.

Comme indiqué dans le rapport (dernier alinéa page 13.1), le constat sur le terrain vient contredire les propos de la société.

remarquable, les ensembles visités dans le nord du département sont dans un état beaucoup plus médiocre, en particulier au niveau des abords et des espaces verts (cf. supra).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'actualisation du précédent PSP (décembre 2007) a été approuvée par le CA du 20 avril 2010. Un nouveau PSP a été lancé en avril 2011 ; il doit s'appuyer sur un nouveau progiciel qui doit faciliter l'utilisation et l'efficacité du produit. Il intègre par ailleurs un volet « vieillissement, handicap, accessibilité » et « environnement ».

Les orientations retenues dans la CUS s'appuient sur les conclusions du PSP de 2010. Le rythme de développement de l'offre nouvelle a été fixé à une quarantaine de logements par an avec 25 % de PLAL.

Compte tenu du nombre de logements financés ces dernières années et en cours de réalisation (135), la société n'a sollicité aucune demande de financement pour la programmation 2012.

Pour la vente de patrimoine, la stratégie retenue est de systématiser son application sur les territoires où existe un risque avéré de vacance et où la demande tend à disparaître en l'absence d'activité économique ; 107 logements répartis en 23 programmes ont été inscrits dans la CUS.

En termes de travaux sur le parc existant, la société a défini ses objectifs sur la base du plan d'entretien pluriannuel (GE-RC) approuvé chaque année par le CA ; sur la période 2012-2017, c'est un montant total de 8 M€ qui est prévu : 4,9 en renouvellement de composants et 3,1 M€ en gros entretien.

Obs 10 : Les obligations prévues à la circulaire du 19 janvier 2010 relative au Grenelle de l'environnement ne sont pas prises en compte dans le plan de travaux des prochaines années.

La SA 79 est très concernée par le Grenelle de l'environnement et l'obligation de réaliser des travaux, avant l'année 2020, sur tous les logements classés en catégories E, F ou G⁹ pour les faire passer en catégorie C.

L'enjeu pour la société est de taille, de par l'importance du chauffage électrique dans le parc. En effet, 74 % des logements en sont pourvus y compris les ensembles collectifs où le taux est de 80 %. Les résultats des DPE sur ce parc sont à ce titre explicites : 55 % sont classés en E et 5 % en F.

Sur le parc individuel, les résultats pour les logements diagnostiqués (28 %) sont du même ordre : 50 % sont classés en E et 10 % en F. Pour les logements en énergie électrique, le taux de E et F est de 72 %. Compte tenu du fait que 69 % des logements individuels non encore évalués (1 987) sont en chauffage électrique, on peut estimer que 1 400 d'entre eux seront également classés en E ou F.

Au total, 2 300 logements environ (soit deux-tiers du parc) sont concernés par les exigences du Grenelle de l'environnement.

120 logements collectifs sont à ce jour programmés en réhabilitation thermique ; cette première expérience doit permettre de définir les orientations techniques et financières des opérations futures.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

Les dépenses de maintenance, tous travaux confondus, sont relativement stables et d'un niveau élevé sur la période étudiée, autour de 3,5 M€ par an, soit un ratio moyen de 1 000 € au logement. 60 % sont des dépenses d'exploitation, essentiellement du gros entretien et 40 % sont des travaux immobilisés.

⁹ Cotation retenue dans les diagnostics de performance énergétique pour apprécier la qualité thermique des immeubles, lettres allant de A à G ; le G est le résultat le plus énergivore et A les logements les plus économes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 10 :

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

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

Les contrats d'exploitation sont renégociés régulièrement ; en 2012, le contrat d'entretien des chaudières individuelles, de la ventilation, de la robinetterie et des détecteurs de fumées ont fait l'objet d'une consultation unique pour l'ensemble des trois SA d'HLM.

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

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

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Comme indiqué en présentation, la SA 79 développe une activité de construction constante de 55 logements par an en moyenne. A la date du contrôle, 135 logements étaient en cours.

4.4.1 Organisation

La société ne dispose que d'un seul agent en propre dédié à l'activité de construction ; elle a recours aux moyens du groupe à travers le personnel d'AMGCIL et de la société Atlantic Aménagement.

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

Le pôle « développement » commun aux trois sociétés du Groupe reprend les dossiers, une fois le permis de construire obtenu. Il réalise le montage technique (dossier de consultation des entreprises, appel d'offres...) et suit la réalisation des travaux. Ce service se compose de trois agents (dont deux sur La Rochelle), nombre qui apparaît relativement faible au regard du nombre d'opérations et à leur éparpillement géographique. Le directeur du service « construction patrimoine » a toutefois indiqué que deux recrutements étaient en cours.

4.4.2 Mise en concurrence

Obs 11 : La société ne respecte pas, pour l'attribution de ses marchés de maîtrise d'œuvre, les règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005).

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

La procédure d'achat dite « librement choisie » pour les marchés dont le montant est inférieur aux seuils fixés par l'article 7 du décret précité, précise que, pour les marchés de maîtrise d'œuvre : « le choix de l'équipe à retenir (ou de l'architecte) se fait par le directeur général ou le directeur général adjoint en fonction de sa disponibilité ou de la situation géographique du projet ou de l'importance quantitative du projet ou des contraintes architecturales de la commune d'implantation des logements ». Une telle procédure ne permet pas de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique définis à l'article 6 de l'ordonnance précitée (liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures).

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 11 :

Il convient de noter que la société a naturellement garanti un taux de rémunération contenu et attribué 30 marchés à 10 maîtres d'œuvre différents, en mettant en cohérence la nature du projet et la structure du cabinet de maîtrise d'œuvre sélectionné.

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

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

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

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

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

L'examen des marchés de maîtrise d'œuvre passé depuis 2007 relève que trois marchés sur les 30 signés dépassent le seuil fixé par la réglementation, sans qu'aucune mise en concurrence n'ait été effectuée. Ces 30 marchés ont fait intervenir dix maîtres d'œuvre différents au total.

La répartition entre les différents intervenants a été la suivante :

Maître d'œuvre	Nombre marchés signés	Montant total HT en k€	Nbre marchés > au seuil	Montant marché > au seuil
1	11	808 974	1	252 013
2	4	563 541	1	355 321
3	8	502 500	0	so
4	1	279 610	1	279 610
5	1	186 647	0	so
6	1	107 497	0	so
7,8,9 et 10	4	104 149	0	so

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

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

4.4.3 Prix de revient, financement et équilibre d'exploitation

Les prix de revient varient fortement d'une opération à l'autre en fonction de sa localisation, avec l'impact du prix du foncier et des contraintes constructives, notamment sur la ville de Niort.

Le prix de revient moyen des opérations neuves livrées depuis le 1^{er} janvier 2009 (20 pour un total de 198 individuels et 43 collectifs) est de 1 940 € le m² de surface habitable qui se décompose en 272 € pour la charge foncière, 1 484 € pour le bâtiment et 185 € d'honoraires. Il varie de 1 550 € le m² pour la réalisation d'une petite opération de trois individuels sur la commune rurale d'Etusson au nord du département à 2 498 € le m² pour un ensemble de 18 collectifs au bord de la Sèvre Niortaise à Niort.

Le prix des acquisitions-amélioration (quatre opérations, 32 logements) est encore plus élevé, 2 266 € le m² en moyenne. L'opération la plus coûteuse (Chanzy, cinq logements) ressort à 3 100 € le m².

Le prix des opérations évolue fortement entre la demande de financement déposée sur la base d'une estimation (appel d'offres non réalisé) et le prix de revient définitif. L'évolution en cours de réalisation, après la signature des marchés, est quant à elle bien maîtrisée.

L'ajustement au niveau financier se fait par les fonds propres immobilisés. Généralement limités à 10 % lors du montage de l'opération, ils atteignent en moyenne à la livraison du programme, 14 % pour le neuf et 28 % pour les acquisitions amélioration.

Malgré des conditions de financement favorables et l'immobilisation de fonds propres, les équilibres d'exploitation annuels ne sont pas assurés au cours des premières années, période qui peut dépasser 20 ans et plus pour les opérations les plus coûteuses. Ces déficits annuels affectent le résultat cumulé qui peut être négatif sur toute la durée du prêt principal (40 ans) comme pour l'opération des 19 logements d'Aiffres ou les 48 logements du programme Alsace Lorraine en cours de réalisation.

Ces constats ont été faits à partir des simulations d'équilibre d'exploitation de la société dont les paramètres sont plutôt favorables : décalage annuité - loyers de la première année (loyers en année pleine et annuité nulle) ; travaux de maintenance imputés qu'à partir de la 10^{ème} année avec un montant pour cette première année calculé sur la base de 0,6 % du seul montant non actualisé des travaux (hors VRD et honoraires), coûts de gestion minorés (cf. 5.1.3).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4.3 Prix de revient, financement et équilibre d'exploitation

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

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

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

4.5 VENTE DE LOGEMENTS

Avant la signature de la CUS, la société n'avait pas de véritable politique de vente ; les demandes d'acquisition étaient traitées au cas par cas, en fonction du positionnement du groupe dans le PSP. Les logements devaient toutefois être individuels et avoir plus de 10 ans.

Dans le cadre de la CUS, ce sont 23 programmes pour un total de 107 logements qui ont été identifiés. Parallèlement, la société continue à examiner toute demande d'achat par le locataire au regard des données PSP du groupe. Si accord, l'ensemble des logements du groupe sont proposés à la vente. C'est ainsi que le conseil d'avril 2012 a validé la vente de trois programmes supplémentaires pour un total de 40 logements.

Pour les ventes s'inscrivant dans la CUS, le prix est fixé à partir de deux données : la valeur du service des domaines pouvant être diminuée jusqu'à 35 % et la valeur nette comptable majorée de 10 %. Si la VNC + 10% est comprise dans la fourchette prix des Domaines et son montant minoré de 35 %, cette première valeur est retenue. Si la VNC + 10 % est inférieure à l'estimation des domaines - 35 %, c'est cette dernière valeur qui est retenue.

De 2007 à la date du contrôle (2012), la société a vendu 12 logements dans des conditions qui n'appellent pas d'observation. Onze ont été vendus à des locataires occupants. La plus-value comptable dégagée est de 415 k€ et le solde de trésorerie positif de 662 k€.

4.6 VENTE DES FOYERS

La société s'est engagée, depuis 2004, dans une démarche de cession de ses foyers de personnes âgées. De 2009 à 2011, six foyers (261 logements) ont été cédés, soit au gestionnaire, CCAS¹⁰, soit à la collectivité de rattachement du gestionnaire.

Les prix de vente sont alignés sur la valeur des domaines ou légèrement au-dessus ; le total des ventes représente 5 548 k€ pour une estimation domaniale de 5 165 k€. La plus-value comptable est de 1,7 M€ et le solde de trésorerie de 1,6 M€.

La vente d'autres foyers est en cours de négociation.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Si la stratégie patrimoniale apparaît globalement adaptée, la société doit désormais intégrer l'approche thermique dans la réhabilitation des bâtiments.

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

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 Commissariat aux comptes

L'audit légal des comptes sociaux est assuré en co-commissariat par les cabinets [redacted] et [redacted]. Leur mandat a été renouvelé, pour une période de six ans, sans mise en concurrence par l'assemblée générale du 29 juin 2006.

L'attention de la société a été attirée, en début de contrôle, sur la nécessité d'appliquer la procédure d'achats interne à la mission d'auditeur légal. Les services ont donc organisé, en mai 2012, une mise en concurrence, via une procédure adaptée, en vue de renouveler le mandat des deux commissaires aux comptes.

¹⁰ Centre Communal d'Action Sociale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Après consultation de cinq cabinets régionaux, le [redacted] et le cabinet [redacted], qui ont présenté les offres moins disant ont été retenus par la commission des marchés du 1^{er} juin 2012 et désignés co-commissaires aux comptes titulaires jusqu'à la clôture de l'exercice 2017 par l'assemblée générale de la société réunie le 11 juin 2012. A noter que le budget d'intervention a été réduit d'environ 17 % par rapport à celui de la mission précédente.

5.1.2 Tenue des comptes 2007-2011

Hormis l'enregistrement de deux subventions d'exploitation en c/13 pour 518 k€ (en contrepartie des coûts de portage foncier de deux opérations), la tenue de la comptabilité générale n'appelle pas d'observation particulière, confirmant ainsi l'appréciation portée dans le précédent rapport de contrôle.

L'organisation mise en place dans les services de la société, garantit le respect des obligations comptables. Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés.

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

Obs 12 : Le travail de retraitement du compte c/2134 n'ayant pas été réalisé lors de la mise en œuvre de la réforme de 2005, l'organisme doit mettre en place le dispositif le mieux adapté lui permettant l'extinction progressive de ce compte.

Déjà signalé dans le rapport de contrôle de 2007, la mise en place de la réforme comptable sur les actifs immobilisés n'a pas été l'occasion de retraiter le compte de réhabilitation. D'une valeur brute de 10,1 M€ au 31 décembre 2004, ce compte enregistrait près de 8 % du montant des immobilisations locatives. A la clôture des comptes 2011, le c /2134 enregistrait une valeur nette d'actif de 674 k€. L'amortissement total du compte sera atteint en 2019.

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

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

5.1.3 Evolution des coûts de gestion

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

Le coût de gestion au logement géré a augmenté d'un tiers sur la période 2007 – 2011, soit à un rythme triple de celui de la croissance du chiffre d'affaires. Au cours de ces exercices, les charges de personnel et les frais généraux ont connu une évolution quasi-symétrique.

Très contenu en 2007, le coût de gestion atteint, en 2011, les 939 € au logement géré, soit, tout de même 100 € en deçà de la valeur médiane des ESH de province.

Majoré de l'entretien courant non récupérable (en moyenne 170 €/lgt sur la période) le coût de gestion au logement 2011 est estimé à 1 131 € (3^{ème} décile). Cette valeur calculée est notablement inférieure à celle retenue par l'organisme dans les simulations d'équilibre de ses opérations locatives (848 € v/s 1 113 € en valeur 2010). Cet écart, de l'ordre de 250 € au logement, a un impact significatif dans la présentation des simulations financières réalisées au stade des projets d'investissement locatif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 12 :

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

Dont acte.

5.1.4 Structure de la dette financière

La dette financière de la société est caractéristique d'un organisme dont le parc locatif est relativement récent (25 ans pour les logements familiaux), les deux tiers du parc ayant été mis en service après 1980.

Malgré une mise moyenne de 15 % de fonds propres du coût d'investissement dans ses opérations locatives¹¹, le ratio d'endettement fléchit peu sur la période 2007-2011. En 2011, l'annuité locative ponctionnait près de 49 % des loyers, soit 2 168 € par logement géré, à un niveau proche du ratio médian des ESH de province.

Le capital restant dû inscrit dans les comptes clos fin 2011 était de 92 M€. La structure de la dette financière de la société est traditionnelle des organismes HLM : l'encours est indexé à hauteur de :

- près 79 % sur le taux du Livret A,
- et 21 % sur des taux fixes.

A noter, que de manière marginale, la société a souscrit un produit structuré indexé sur le rendement des emprunts d'Etat à long terme (TEC 10). Le capital restant du de cet emprunt à la clôture des comptes 2011 était de 28 k€.

5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	15	9	67	3	
Loyers	13 962	14 693	14 719	15 167	15 691
Coût de gestion hors entretien	- 2 613	- 2 729	- 2 983	- 3 436	- 3 662
ECNR	- 288	- 377	- 485	- 586	- 508
GE	- 1 483	- 1 324	- 1 352	- 1 292	- 1 722
TFPB	- 906	- 1 113	- 1 098	- 1 132	- 1 278
Flux financier	327	351	608	224	184
Flux exceptionnel	72	95	- 773	243	- 154
Autres produits d'exploitation	148	248	306	323	380
Pertes créances irrécouvrables	- 22	- 26	- 44	- 81	- 67
Intérêts opérations locatives	- 3 224	- 3 439	- 3 641	- 2 648	- 2 921
Remboursements d'emprunts locatifs	- 3 950	- 3 940	- 3 563	- 3 985	- 4 172
Autofinancement net¹²	2 039	2 449	1 762	2 800	1 772
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>14,3 %</i>	<i>16,5 %</i>	<i>10,0 %</i>	<i>18,2 %</i>	<i>11,1 %</i>

L'organisme tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de son activité de gestion locative complétée par une activité d'accession en voie d'extinction¹³.

La croissance du produit des loyers quittancés entre 2007 et 2011 atteint les 1,7 M€. Le développement du parc locatif explique 56 % de cette variation, les hausses annuelles de loyer décidées en conseil d'administration y concourent pour 44 %.

Très faibles en début de période, les pertes financières liées à la vacance¹⁴ ont fortement augmenté sur la période 2007-2011, passant de 1,7 à 7,6 jours de quittancement annuel pour une perte cumulée de plus de 900 k€. Elles atteignent 2,09 % des loyers théoriques sur le dernier exercice clos, soit 322 k€.

¹¹ opérations locatives neuves et acquisitions-améliorations terminées soldées au 31 décembre 2011

¹² 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).

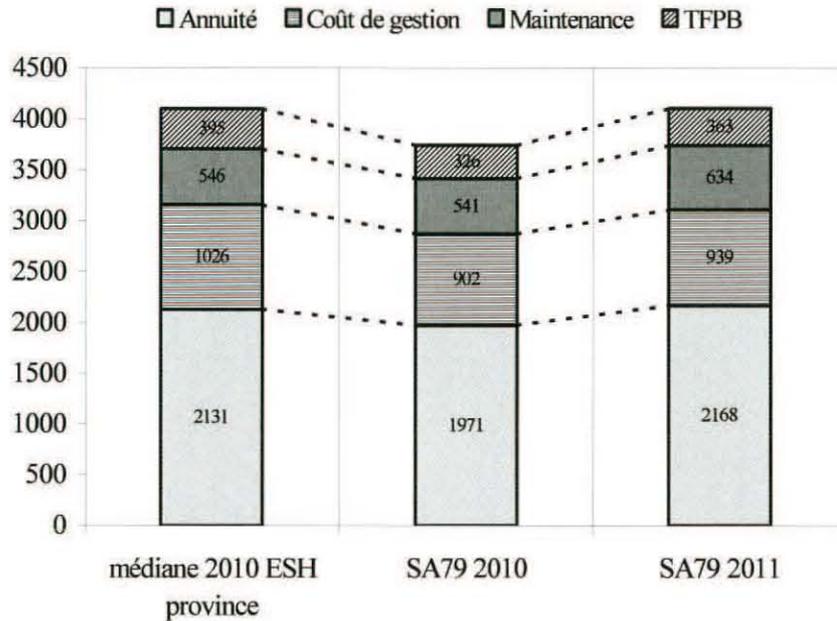
¹³ Hormis en 2009, avec la livraison à Habitat Sud Deux-Sèvres de 24 logements sur la commune d'Aiffres.

¹⁴ Tous motifs confondus.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

À 3 802 € par logement géré le niveau des loyers est inférieur de 150 € au ratio médian des ESH de province avec une marge théorique globale sur loyer est de l'ordre de 6 %.



L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion, toujours raisonnables mais dont l'augmentation est à surveiller (cf. supra § 5.1.3) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation proche des ratios médians sur les exercices 2007 à 2009 et portées au niveau du 7^{ème} décile sur le dernier exercice clos par l'augmentation significative des dépenses de gros entretien ;
- une charge fiscale liée à la TFPB toujours contenue (4^{ème} décile) malgré une part du parc locatif assujetti dépassant les 70 % ;
- une annuité locative faible qui fléchit peu à près de 50 % des loyers (cf. supra § 5.1.4).

Le flux financier 2009 est impacté par le remboursement anticipé des intérêts compensateurs lié à la cession des foyers (422 k€ via le c/79). Il fléchit dès 2009 et ne complète plus les produits d'exploitation que de 60 € par an et par logement.

Les flux exceptionnels 2009 et 2011 enregistrent :

- la rétrocession de la part de travaux sur foyers non réalisés et remboursée aux acquéreurs des structures (trois FPA en 2009 et un FPA en 2011),
- un dégrèvement d'impôt de 155 k€ en 2010.

D'une moyenne de 14 %, l'autofinancement annuel fluctue en fonction de l'effort de maintenance supporté par l'exercice et des événements exceptionnels enregistrés dans l'année. Deux points au-dessus du ratio médian, le niveau de ce flux apparaît d'un niveau confortable. L'analyse doit cependant être nuancée : le financement sur fonds propres des renouvellements de composants (1 M€ annuels en moyenne) consommerait près de la moitié de l'autofinancement annuel dégagé par la société (soit 6,5 points).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2 Analyse de la structure financière

	2007	2008	2009	2010	2011
<i>(en k€)</i>					
Capitaux propres	38 371	41 737	47 059	51 077	53 658
Provisions pour risques	2 048	2 025	1 873	1 972	1 780
Provisions pour gros entretien	2 439	2 799	2 565	2 668	2 526
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	69 381	72 785	72 851	77 084	80 854
Dettes financières	84 379	83 569	92 153	95 318	94 801
Actif immobilisé brut	- 189 567	- 194 684	- 207 517	- 220 491	- 226 237
Fonds de Roulement Net Global¹⁵	7 051	8 230	8 983	7 628	7 382
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2011					8 053
Stocks accession	288	637	80	30	
Autres actifs d'exploitation	3 760	4 684	10 023	7 221	5 632
Provisions d'actif circulant	- 429	- 574	- 726	- 757	- 710
Dettes d'exploitation	- 1 229	- 1 156	- 2 111	- 2 013	- 1 959
Créances diverses	464	331	293	263	695
Dettes diverses	- 3 322	- 3 318	- 6 600	- 4 082	- 2 340
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 468	605	960	661	1 298
Trésorerie nette	7 519	7 625	8 024	6 967	6 084

La situation nette de l'organisme est majorée de 12,2 M€ entre les bilans d'ouverture 2007 et de clôture 2011, passant de 26,2 M€ à 38,3 M€. Cette croissance est le résultat du cumul des bénéfices comptables enregistrés sur les cinq exercices.

<i>(en k€)</i>	2008	2009	2010	2011
FRN de début de période	7 050	8 228	8 983	7 628
+ Autofinancement de l'exercice	2 449	1 762	2 800	1 772
- Dépenses d'investissement enregistrées dans l'exercice	- 7 016	- 20 978	- 13 933	- 8 007
+ Financements comptabilisés sur l'exercice (hors Gaïa)	5 032	19 176	9 884	5 512
<i>Autofinancement disponible après investissement</i>	<i>465</i>	<i>- 39</i>	<i>- 1 249</i>	<i>- 723</i>
+ Cessions d'actifs	883	4 796	100	1 289
+ variation des dépôts locataires et prêts	28	21	84	51
- Remboursement des emprunts non locatifs (et RA)	- 53	- 3 873	- 259	- 788
+/- Variation des provisions pour dépréciation d'actifs circulants	- 144	- 152	- 31	- 61
= FRN de fin de période	8 228	8 983	7 628	7 382

Le recul du niveau de fonds de roulement constaté sur la période 2007-2011 est expliquée par le taux de couverture des dépenses comptabilisées sur les immobilisations en cours par leur financement externe. L'autofinancement cumulé sur la période passe, en effet, de 8,8 M€ à - 1,5 M€ après couverture des dépenses d'investissement

A la clôture de l'exercice 2011, le fonds de roulement atteignait 7,4 M€, permettant de couvrir 3,6 mois de dépenses, soit un niveau très proche de la médiane des ESH de province.

A terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice, le fonds de roulement dépassait légèrement les 8 M€, laissant libres d'affectation 3,1 M€ de fonds propres

5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

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

¹⁵ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers nets logements familiaux et foyers	15 983	16 355	16 764	17 048	17 419
Autres produits d'exploitation et financiers	660	322	478	491	525
Coût de gestion hors entretien	- 3 794	- 3 878	- 3 962	- 4 050	- 4 138
ECNR	- 689	- 721	- 742	- 790	- 802
GE	- 1 597	- 1 393	- 1 409	- 1 398	- 1 424
TFPB	- 1 405	- 1 528	- 1 662	- 1 783	- 1 875
Charges diverses	- 127	- 130	- 133	- 134	- 137
Annuités locatives	- 7 699	- 8 475	- 8 768	- 8 506	- 8 224
Autofinancement net	1 332	552	566	878	1 334
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8.3 %</i>	<i>3.4 %</i>	<i>3.4 %</i>	<i>5.2 %</i>	<i>7.7 %</i>

Les hypothèses d'actualisation macro-économiques retenues par l'organisme sont prudentes

La simulation intègre :

- une vacance locative contenue (légèrement supérieure au niveau constaté en 2011) ;
- un effort de maintenance supporté par l'exploitation maintenu à un bon niveau, en cohérence avec la programmation du plan pluriannuel de travaux ;
- une réduction des charges d'exploitation corrélées à une politique active de cession de patrimoine arrêtée dans la CUS (15 lgts/an) ;
- les annuités locatives des opérations nouvelles (mise en service de 40 lgts/an financés à près de 80 % sur emprunts) et des trois réhabilitations énergétiques en cours.

Sous ces hypothèses, l'autofinancement courant de l'organisme fléchit rapidement pour atteindre le niveau critique de 3,5 % sur les exercices 2013 et 2014. Après ce point bas, le flux net dégagé par l'exploitation s'améliore sensiblement, du fait de l'allègement du service de la dette.

La dégradation du potentiel financier est, elle-même, brutale. Faute de rentabilité suffisante, la société doit recourir au prêt PAM pour assurer le financement des renouvellements de composants (1 M€ annuels a/c de 2013) et engager une politique active de vente de patrimoine (3,2 M€ de plus values attendus sur quatre ans) sans laquelle le potentiel financier demeurerait durablement négatif.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Malgré une mise de fonds propres limitée à 10 % du coût des opérations nouvelles et le recours au financement bancaire du renouvellement des composants, la société ne dégage pas, sur les prochains exercices, la ressource courante suffisante pour assurer son développement. Si les hypothèses macro-économiques retenues pour la projection financière¹⁶ sont défavorables pour l'exploitation, l'organisme mise, pour assurer ses grands équilibres, sur la réussite du développement de sa politique de cession de patrimoine et la maîtrise de la vacance commerciale.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

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

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

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

¹⁶ Écart entre l'indexation des loyers et l'augmentation des postes de charges.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.1 Contrôle des cotisations principales 2009-2012

L'assiette de calcul de la cotisation 2011 a été corrigée des loyers des locaux commerciaux perçus en 2010, intégrés par erreur dans la déclaration (252 967 €).

Les éléments venant en déduction des bases de cotisation 2010 et 2012 ont été réajustés en réduisant les mises en service d'un logement non conventionné (respectivement Chanzy 3 et 56 rue Basse).

L'excédent de versement, au titre des cotisations principales, sur les quatre années contrôlées, est évalué à 1 874 €

6.2.2 Contrôle des cotisations additionnelles 2009-2011

Le contrôle des bases patrimoniales de la société sur la période 2009-2011 n'appelle qu'une observation mineure sur la déclaration 2009 : 9 logements destinés à la démolition avaient été exclus du patrimoine taxable. L'insuffisance de versement sur la part forfaitaire de la cotisation additionnelle est estimée à 45 €.

Par contre, les modalités retenues par les services financiers de la société dans le retraitement de l'autofinancement servant de base à la part variable de la cotisation additionnelle ont conduit à une majoration de l'assiette de calcul entraînant une sur-cotisation estimée à 91 099 € sur les deux dernières années contrôlées. Cet écart s'explique essentiellement par la non-déduction du c/7963 dans le calcul de l'autofinancement locatif.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

L'organisme est invité à se rapprocher des services de la Caisse afin de régulariser l'excédent de versement sur cotisation évaluée, pour son montant consolidé, à 92 928 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

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

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

7. CONCLUSION

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

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

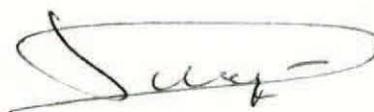
Les missions sociales et patrimoniales sont correctement assurées, la vigilance de la société étant attirée sur l'écart existant en matière de qualité du service apportée au locataire entre le nord du département et le secteur de Niort.

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

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

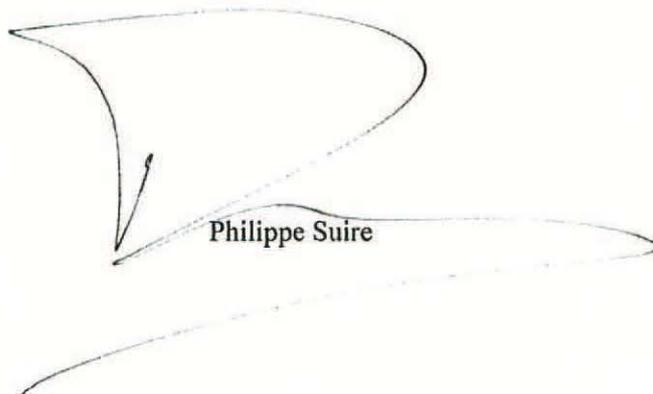


Didier Briant



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

¹⁴ Écart entre l'indexation des loyers et l'augmentation des postes de charges.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(Conclusion)

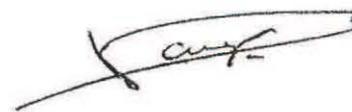
La Miilos constate que l'organisme n'a pas fait de commentaire sur la conclusion de ce rapport.

La Mission constate aussi que peu de mesures correctives ont effectivement été mises en place depuis la clôture du contrôle le 3/09/2012, alors que toutes les observations formulées ont fait l'objet d'échanges réguliers durant l'inspection.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

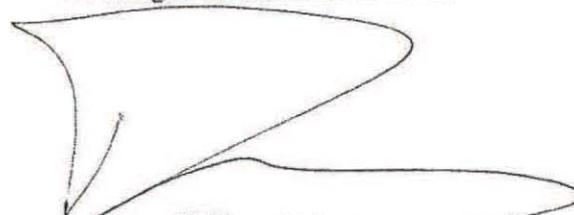


Didier Briant



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses apportées par M. Jean-Pierre Sibert
Président de la SA d'HLM des Deux-Sèvres
et de la Région
Le 5 avril 2013

