

Rapport définitif n° 2013-007 Juillet 2013

Société anonyme Gournaisienne d'HLM

Gournay-en-Bray (76)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-007 SA GOURNAISIENNE D'HLM – 76

Président : M. Michel Lejeune
Directrice : Mme Doris Boulet
Adresse : 9, avenue Pasteur – BP 121
76220 Gournay-en-Bray

Nombre de logements familiaux gérés : 1274

Nombre de logements familiaux en propriété : 1274

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 89

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.6	1.17	0.37
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	42	46.7	47.7
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.6	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.15	2.99	2.9
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	3.87		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	12		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	11 Quartile : 4	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	6.7 Quartile : 1	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13.5 Quartile : 3	12.17	

Présentation générale de l'organisme Avec son actionnariat constitué surtout de villes de son territoire rural, la SA Gournaisienne d'HLM souhaite conserver l'indépendance de sa structure pour continuer à répondre de manière proche et réactive aux besoins exprimés.

Points forts

- Un service rendu de qualité pour un niveau modéré des loyers
- Une production satisfaisante répondant aux besoins limités de son micro marché
- Un effort avéré de requalification de son parc
- Une capacité financière satisfaisante et plutôt pérenne

Points faibles

- Une organisation fragile en lien avec un effectif trop faible.

Anomalies ou irrégularités particulières Sans objet

Conclusion La SA Gournaisienne d'HLM dispose d'une gouvernance stable et particulièrement impliquée. Elle répond aux besoins de son territoire d'intervention et assure un bon service rendu pour un niveau modéré des loyers. La qualité de sa gestion locative la rend apte à étoffer son parc par l'acquisition de parc social à proximité de son siège.

La société dispose d'une rentabilité et d'une capacité financière confortables. A moyen terme, elle devrait même conforter son potentiel financier tout en poursuivant son effort de requalification et en assurant une offre nouvelle modérée. Cette offre est en fait adaptée aux besoins locaux et au volume possible d'apports en fonds propres compte tenu de ceux déjà consacrés à la requalification.

Pour autant, la société se doit de conforter son effectif, y compris en cadre de direction, afin de pérenniser son bon fonctionnement et de préserver son indépendance. Elle dispose d'ailleurs d'une marge financière suffisante.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Eric Rousselle
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Boilot
Précédent rapport Miilos : n°2006-167 de juillet 2007
Contrôle effectué du 07/02/13 au 23/05/13
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° 2013-007

SA GOURNAISIENNE D'HLM – 76

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.2.1 Connaissance de la demande.....	5
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	5
3.2.3 Gestion des attributions.....	5
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	5
3.3.1 Loyers	5
3.3.2 Charges	6
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	6
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	6
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	7
4. PATRIMOINE	7
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	7
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	7
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	7
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	7
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	7
4.4 MAINTENANCE DU PARC	8
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	8
4.6 AUTRES ACTIVITES.....	9
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	9
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	9
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	9
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	10
5.2.1 Rentabilité	10
5.2.2 Structure financière	12
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS	13
5.3.1 Hypothèses retenues.....	13
5.3.2 Evolution résumée des résultats	13
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	13
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	14
6.1 PERIODE VERIFIEE	14
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	14
6.2.1 Cotisations de base.....	14
6.2.2 Cotisations additionnelles.	14
6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier	14
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	14
7. CONCLUSION	15

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle, réalisé fin 2006, soulignait le rôle social affirmé pour un parc correctement entretenu et une situation financière satisfaisante. Pour autant, le rapport pointait la faiblesse de l'effectif, source de dysfonctionnements, ainsi que l'absence de contrôle interne et de vision stratégique affirmée. De plus, des anomalies étaient relevées en matière de dévolution des marchés et d'attribution des logements.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Fin 2012, le parc de la société comprenait 1 274 logements, aux trois-quarts en collectifs, et quatre foyers pour 159 unités de résidence dont trois gérés par des CCAS et un par l'association « Les papillons blancs ». Ce parc est implanté en milieu rural de l'est du département de la Seine-Maritime dont 70 % au sud dans le pays de Bray et 30 % au nord au pays de Bresle-Yères. Ses trois implantations principales correspondent aux 3 seules villes de plus de 2 500 habitants, soit Gournay-en-Bray (6 500), Forges-les-Eaux (3 500) et Aumale (2 500).

	Logements familiaux		Foyers	Total
		nb de places	équiv. Logts	
Logements conventionnés	1 269	0	0	1 269
Logements non conventionnés	3	159	90	93
Logements gérés PSLA	2	0	0	2
Total équivalents	1 274	159	90	1 364

Sur son territoire, la pression de la demande est modérée et en légère réduction avec un stock de demandes représentant 1,6 an d'attributions contre un ratio de 2,9 ans sur le département.

Sur le secteur d'intervention de la SA Gournaisienne, le parc social présente la particularité d'être éclaté entre de multiples bailleurs sociaux. Ainsi sur Gournay et Ferrières en Bray, la société gère 580 logements et 68 unités de résidence en 2 foyers (907 logements et 107 unités au total pour le Pays de Bray) alors que 4 autres bailleurs HLM (distants de 50 à 140 km) gèrent 204 logements (Seminor), 91 (Foyer stéphanois), 40 (Dialogue) et 20 (Habitat 76). Fin 2012, le Foyer Stéphanois a mis en vente 154 logements du pays de Bray (dont 91 à Gournay). En logique de proximité, la SA Gournaisienne a fait une offre de rachat pour 67 logements du parc de Gournay mais n'a pas été retenue, ce parc étant finalement vendu à Sodineuf.

Pour optimiser sa gestion de proximité déjà efficiente, la SA Gournaisienne aurait intérêt à démarcher l'ensemble des bailleurs concernés afin de procéder à la rationalisation géographique des parcs disséminés en privilégiant le bailleur le plus proche des locataires (rachat du parc ou mandat de gestion).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Actionnaire de référence et majoritaire avec 57 % des 68 k€ du capital social, la commune de Forges-les-Eaux est représentée par son Maire et Conseiller général, M. Michel Lejeune qui est président directeur général de la société depuis juin 2000. Trois villes pour près de 17 % (Gournay-en-Bray, Aumale et Ferrières-en-Bray) et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance pour 12 % constituent les principaux autres actionnaires.

Le conseil d'administration est composé de 10 membres sans aucun représentant des locataires, en l'absence de candidature exprimée lors de la dernière consultation correctement assurée en 2010.

Les administrateurs s'impliquent dans l'activité de la société au travers des trois réunions annuelles du conseil, des commissions d'appel d'offres et d'attribution des logements ainsi que dans un suivi régulier sur le terrain. L'information donnée est complète et fiable. Comme dans le dernier procès-verbal du 8 avril 2013, la société doit continuer à retranscrire plus complètement les débats et à annexer les documents présentés en lien avec les décisions de validation des bilans annuels (stock de la demande, attributions et délais anormalement longs...) et de l'étude prévisionnelle.

2.2.2 Organisation et management

La société a son siège social à Gournay-en-Bray, à proximité de son parc collectif dense de la commune. L'effectif est limité à 6 agents, très investis, dont Mme Doris Boulet, unique cadre qui assume la direction depuis 1989 et la gestion comptable et financière ainsi que les contrôles internes et de cohérence auxquels participent les agents de maîtrise. Deux agents de maîtrise assurent principalement, pour l'une, la gestion des investissements et des marchés, pour l'autre, la gestion locative complète avec une employée rattachée pour la partie accueil (enregistrements des demandes et suivis, EDL, assurances...). Deux agents ont en charge l'entretien des espaces collectifs dont l'un, sur le parc éloigné de Gournay, réalise des missions de gestion de proximité et de suivi du parc.

Obs 1 : Une organisation fragile en lien avec un effectif limité.

Selon les recommandations faites lors du précédent contrôle, des procédures ont bien été adoptées intégrant un contrôle interne adapté. Pour autant, le renforcement de l'effectif, alors prévu, n'a pas été réalisé. Si le fonctionnement de la société est correctement assuré, il repose sur un effectif limité, sans double compétence parfois, et fortement sollicité ; de plus, les missions dédiées aux cadres d'une telle société reposent en fait et trop principalement sur la directrice.

Par ailleurs, cet effectif, porté à 7 début 2013, est temporairement réduit à 4 agents du fait :

- d'une employée recrutée et formée au 1^{er} trimestre 2013 mais qui a quitté son poste pour convenance personnelle alors qu'elle devait remplacer l'agent de maîtrise parti en retraite au 1^{er} mai comme prévu,
- du départ imprévu de l'agent d'entretien de Gournay-en-Bray.

La société est actuellement engagée dans le recrutement de deux agents de maîtrise et d'un employé d'entretien, recrutements qui s'avèrent prioritaires. De plus et pour garantir son bon fonctionnement, la société devrait aussi envisager de recruter un cadre de direction afin de consolider les missions assurées par la directrice et d'anticiper le besoin de remplacement à venir.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1 :

Nous vous précisons qu'un agent de maîtrise a été recruté en mai pour remplacer l'agent parti en retraite.

Un deuxième agent de maîtrise sera recruté en septembre 2013.

Il en est pris acte. La société devrait aussi recruter un cadre pour consolider la direction et anticiper le remplacement à venir.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SA Gournaisienne dispose d'une gouvernance stable et fortement impliquée ainsi que d'une organisation attentive à la qualité du service rendu aux locataires. La qualité de sa gestion locative la rend apte à étoffer son parc par l'acquisition de parc social à proximité de son siège.

Pour continuer à répondre de manière proche et réactive à son actionnariat principalement constitué des villes de son territoire d'intervention, la société souhaite conserver l'indépendance de sa structure. Pour ce faire et comme engagé, elle se doit de conforter rapidement ses effectifs pour pérenniser ses compétences et son efficacité qui reposent trop sur la qualité d'une direction particulièrement impliquée.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

	Ressources < 20%*	Ressources < 40%*	Ressources < 60%*	Ressources > 100%*	Bénéf. aide au lgt	Bénéf. minima sociaux	Familles mono parent.	Familles 3 enfants et +	Familles mono parent 3 enfants et +
SA Gournay 2006	10,6 %	29,8 %	56,6 %	7,1 %	35,3 %	- %	14,4 %	4,8 %	1,8 %
SA Gournay 2009	11,7 %	31,7 %	60,2 %	6,3 %	35,8 %	- %	17,6 %	4,5 %	2,0 %
SA Gournay 2012	12,9 %	29,7 %	51,4 %	11,3 %	41,2 %	11,0 %	15,8 %	2,7 %	1,7 %
Entrants 2009-2012	23,0 %	47,4 %	66,0 %	4,8 %	39,9 %		23,1 %	2,9 %	1,6 %
Gournay 2006	13,0 %	30,0 %	55,0 %	9,0 %	35,0 %		17,0 %	5,0 %	2,0 %
Seine Maritime 2006	16,3 %	36,1 %	60,6 %	7,3 %	48,4 %	11,4 %	16,3 %	7,3 %	2,4 %
Seine Maritime 2009	17,4 %	37,3 %	61,8 %	7,0 %	47,0 %	11,0 %	17,0 %	6,0 %	2,0 %
Haute Normandie 2006	17,3 %	37,8 %	62,1 %	6,9 %	49,6 %	9,7 %	17,2 %	7,5 %	2,5 %
Haute Normandie 2009	17,8 %	38,4 %	62,8 %	6,7 %	47,7 %	9,7 %	17,7 %	6,7 %	2,5 %
National 2006	20,1 %	42,9 %	66,2 %	6,8 %	49,4 %	13,0 %	18,7 %	10,9 %	2,9 %
National 2009	20,4 %	43,1 %	66,4 %	6,2 %	46,7 %	14,3 %	19,2 %	10,4 %	2,9 %

* répartition des ménages par tranches de revenus, en % des plafonds HLM (PLUS).

A la date d'élaboration du présent rapport, seules les données de l'enquête de l'organisme pour 2012 sont connues.

Les résultats des dernières enquêtes sur l'occupation du parc social (résultats OPS 2006 et 2009, enquête 2012) sont proches des valeurs départementales comme régionales. La part des bénéficiaires de l'aide au logement s'accroît sur la période tout en restant inférieure aux référents locaux, en lien avec un parc encore conséquent à très faible loyer.

La vacance technique comprend 29 logements sur les 50 d'une opération Lopofa de 1959 à Aumale que la société a prévu de démolir en avril 2014. Hors cette opération, la vacance reste contenue et faible pour 2012 avec une moyenne de 14 logements par mois, soit 1,1 % du parc géré. La demande, encore en baisse sur Foucarmont surtout et Aumale, a porté la vacance moyenne à 1,7 % du parc au 1^{er} trimestre 2013 ; l'action renforcée de la société et la récupération de demandes sur ces 2 secteurs vont lui permettre de retrouver le niveau précédent dès le mois de mai 2013.

Réduit à 8,1 % en 2011 (soit 3 points de moins qu'au niveau régional), le taux de mobilité est revenu à 10,4 % en 2012, soit son niveau habituel relevé sur la période.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La société dispose d'une bonne connaissance de la demande sur ses communes d'implantation.

Les demandes, centralisées au siège, sont toutes enregistrées conformément à la réglementation. Le stock des demandes est en réduction sur la période, passant de 220 en 2008 à 161 fin 2012 et pour 103 attributions à des nouveaux locataires sur ce dernier exercice (hors les 29 mutations internes).

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La société n'a pas défini très précisément de politique d'occupation de son parc et conditionne surtout sa politique d'attribution au respect de la réglementation tout en répondant à la demande exprimée. Elle veille aussi au respect de ses engagements dans l'accord départemental ainsi que des droits de réservation : 15 % du parc maintenant identifié en contingent préfectoral complété par un volume sur le flux, actuellement en cours de redéfinition.

Avec 16 attributions en 2012 et 15 en 2011, la société dépasse son objectif annuel d'accueil fixé à 11 attributions en population classée prioritaire selon le PDALPD de Seine-Maritime.

3.2.3 Gestion des attributions

Afin de tenir compte de la dispersion de son parc et d'assurer la représentation des communes concernées, la société a créé 7 commissions qui se réunissent régulièrement, pour toute attribution d'un logement libéré ou nouveau, et avec la participation du Maire de la commune considérée.

Les attributions récentes respectent la réglementation, y compris pour les plafonds de ressources et les critères divers de priorité ; la société devrait toutefois actualiser son règlement d'attribution en intégrant les critères généraux de priorité issus de la mise en œuvre du DALO, conformément à l'article L. 441-1 du CCH.

La société s'attache à présenter trois demandes par logement à attribuer, en spécifiant bien à la commission l'insuffisance de candidats qui justifie les cas où cette règle n'est pas respectée ; il en est ainsi à Aumale et Foucarmont où la demande est faible.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Anciennement initiée, la société a poursuivi sa politique de loyers modérés ; ainsi, les augmentations retenues depuis 2008 sont restées limitées et inférieures de 3,5 points aux recommandations gouvernementales. Les loyers autres, garages principalement, sont également d'un niveau favorable au locataire. Le conseil décide de l'augmentation en masse qui est ensuite légèrement adaptée à l'opération tout en respectant les taux plafonds réglementaires.

Evolution annuelle moyenne des loyers (%)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul
Recommandation gouvernementale	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	11,8 %
Augmentations au 01/01(1/07 en 2008)	1,80 %	1,50 %	1,00 %	0,50 %	1,45 %	1,80%	8,3 %

Le tableau ci-dessous confirme le niveau modéré des loyers tant au niveau national que régional et local ; son taux moyen au m2 habitable est inférieur de près de 27 % au taux national et de plus de 20 % aux taux régionaux et départementaux. Conjugué à une surface habitable modérée de 64 m2, le loyer moyen 2012 ressort à 248 € au logement. Les opérations récentes, aux loyers proches des plafonds, bénéficient aussi de loyers maîtrisés par le jeu des surfaces adaptées, d'annexes et de charges réduites.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3 Gestion des attributions

Nous vous précisons que le règlement d'attribution des logements sera actualisé en intégrant les critères de priorité du DALO lors de la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Il est pris acte de cet engagement.

Comparaison des loyers au m ² de SH avec les valeurs RPLS au 01/01/2011	1er quartile	médiane	3ème quartile	moyenne
SA Gournaisienne d'hlm	3,21	3,73	4,53	3,87
Seine Maritime	4,25	4,73	5,33	4,83
Haute Normandie	4,29	4,79	5,42	4,89
France	4,36	5,26	6,30	5,30

Le taux global moyen pratiqué ressort à 87,7 % du taux global maximum conventionnel et la vacance reste contenue.

3.3.2 Charges

Les charges récupérables sont gérées à l'année civile ; la régularisation intervient rapidement, au cours du premier trimestre de l'année suivante et sur la base de récupérations réglementaires. Globalement, la régularisation porte sur un surprovisionnement raisonnable de l'ordre de 13 % pour 2011 et 2012.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Évolution du stock d'impayés sur la période

En k€	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers et charges quittancés	4 249	4 414	4 631	4 778	4 697	4 782
Stock cumulé d'impayés (yc non-valeurs)	487	511	578	578	589	644
Soit en % des loyers et charges quittancés	11,5 %	11,6 %	12,5 %	12,1 %	12,6 %	13,5 %
Evolution des créances locataires en %	-	0,8 %	1,9 %	0,4 %	0,6 %	1,9 %
Admissions en non valeur (yc jugements)	13	22	20	16	35	22
Soit en % des loyers et charges quittancés	0,30 %	0,50 %	0,42 %	0,33 %	0,74 %	0,46 %
Stock hors décembre (yc non-valeurs)	188	204	263	255	278	323
Soit en % des loyers et charges quittancés	4,8 %	5,0 %	6,1 %	5,7 %	6,3 %	7,2 %

Le stock des impayés était d'un niveau correct à 12,1 % du quittancement fin 2010, soit au taux médian des SA nationales et au regard d'une clientèle aux ressources modestes et d'admissions modérées en non-valeurs. Conforme à l'évolution générale, ce stock est en accroissement sur les 2 derniers exercices mais reste contenu avec un taux de recouvrement de 99,2 % du quittancement, soit au niveau des référents régionaux et nationaux de 2011.

En contacts fréquents avec les services sociaux, le suivi des impayés est correctement assuré tant en interne, dans sa phase précontentieuse et avec un bilan régulier, qu'en externe, par huissiers et sur la base d'un point trimestriel détaillé.

La société doit poursuivre son action actuellement renforcée afin de contenir son stock d'impayés au niveau actuel.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La société assure un service de bonne qualité ; elle est particulièrement attentive au niveau de service apporté et au suivi des réclamations qui bénéficient d'une bonne réactivité générale y compris pour l'intervention de prestataires. Elle se fait un point d'honneur à offrir des espaces communs particulièrement propres et des logements de qualité en première mise en service comme en relocation.

La dernière enquête régionale des bailleurs hlm de 2010 confirmait la qualité du service rendu avec l'indice de satisfaction le plus élevé de la région ; la seule réserve portait sur la propreté de certaines parties communes qui a fait l'objet d'une nette amélioration depuis.

La concertation avec ses locataires est réalisée lors des réhabilitations et, pour le reste du parc, dans l'attention portée par la gouvernance à toute demande exprimée par des locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Attentive aux souhaits des locataires, la société assure un service de qualité pour un niveau modéré des loyers. Elle répond aux besoins locaux particulièrement dans l'accueil des populations fragiles ou aux ressources limitées.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au trois-quarts en collectifs, le parc de la société ressort avec un âge moyen de 36 ans, soit 4 ans de plus que le référent national ; il est exclusivement implanté sur de petites communes en espaces ruraux et hors ZUS.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Sa stratégie patrimoniale a été mise à jour en 2010 pour être intégrée dans sa convention d'utilité sociale (CUS 2011-2016). La SA Gournaisienne retient de produire une dizaine de logements individuels par an, plutôt en opérations mixtes PLUS/PLAI, et de vendre un logement par an sur la période. Avec 55 % du parc construit dans les années 70, elle prévoit de poursuivre la requalification de son parc particulièrement en matière de revêtement de sols, de remplacement de chaudières, de production d'eau chaude et par la pose de cabines de douche. Ces actions réalisées sont complétées par un effort volontaire en requalification thermique surtout et en normes électriques.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur la période, la société a mis en service 44 logements dont 2 PSLA, soit 9 par an, ce qui est cohérent avec la demande exprimée sur son secteur et les capacités de la société.

Rapports annuels d'activités	Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition Amélioration	Acquisition en bloc	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre
2008	1 239	15	0	0	0	0	0	1 254
2009	1 254	0	2	0	2	0	0	1 254
2010	1 254	17	1	0	3	0	0	1 269
2011	1 269	2	0	0	3	0	0	1 268
2012	1 268	7	0	0	1	0	0	1 274
Evolution période	1 239	41	3	0	9	0	0	1 274

Les opérations en cours et en projet sont correctement avancées pour assurer la production retenue dans sa prévisionnelle, pour 7 logements l'an principalement sur Gournay-en-Bray. En plus, la société vient de valider lors des derniers conseils l'acquisition de petites unités pour un total de 15 logements (12 occupés) dont 7 en PLAI et 8 en PLUS.

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

4.3.2.1 Capacité technique

La mission de maîtrise d'ouvrage est correctement assurée par la société et les marchés sont normalement attribués par la commission dédiée. La réputation de la société et ses courts délais de paiement (15 jours à réception) favorisent une offre soutenue en lots séparés. Au regard des

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

études de la direction, les décisions d'engager une opération sont d'abord prises par le conseil d'administration qui valide ensuite les demandes d'agrément.

A 83 % en individuels, les rapports qualité prix des logements neufs livrés sont favorables pour un coût moyen de 1 577 € par m² habitable ; la structure de financement est marquée par un faible recours à l'emprunt (61,4 %) en lien avec les subventions obtenues (5,3 %) et les fonds propres qui couvrent le tiers des investissements.

	Nb Lgts	SH moy.	Coût au lgt	Coût de revient en € / m ² SH			Structure du financement en %			
				Foncier	Bât. Hono.	Total	Prêt principal	subv	FP	
PLUS*	40	74	117 256	191	1 250	136	1 577	62	5	33
PLAI	1	61	100 169	141	1 404	124	1 669	45	19	36
PLS	1	86	131 045	140	1 259	124	1 524	53	8	39
Toutes opérations	42	74	117 177	189	1 253	136	1 577	61,4 %	5,3 %	33,3 %

* Plus dont 3 en acquisition amélioration

4.3.2.2 Capacité financière

Les décisions d'investissement s'appuient sur un prévisionnel d'exploitation, établi et analysé par la direction pour être validé par le conseil d'administration ; les hypothèses retenues sont cohérentes avec les paramètres de référence et intègrent la reconstitution des fonds propres sur 35 ans mais valorisés à un taux de 3 %, soit bien supérieur aux taux retenus pour l'inflation et les loyers d'1,6 %.

Pour un taux de loyer proche du plafond, les opérations récentes sont globalement équilibrées et permettent de reconstituer 60 % des fonds propres investis et valorisés selon le taux d'évolution des loyers.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Sur la période, la société a poursuivi son effort de maintenance et de requalification de son parc dont plus de la moitié date des années 70. La visite de patrimoine a permis de constater les résultats avérés de cet effort, particulièrement pour les requalifications de façades en orientation thermique ainsi que le bon état d'entretien des parties communes.

Les contrats de maintenance sont correctement suivis. La société répond à ses obligations réglementaires en matière de diagnostic amiante et va lancer une consultation en mai 2013 pour finaliser les 70 % du parc où le diagnostic de performance énergétique reste à réaliser.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La politique de vente est ancienne et ne porte que sur son parc ancien, soit pour 5 groupes totalisant un solde de 46 logements individuels fin 2012 ; elle vise à favoriser le parcours résidentiel des locataires en place tout en dégageant les fonds propres nécessaires en offre nouvelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A défaut d'acquéreurs, la société s'est engagée depuis 2008 dans la vente au plus offrant des logements qui se libèrent dans ces 5 groupes ; celle-ci privilégie d'abord la vente aux locataires de la société puis aux candidats externes dans le respect des procédures dédiées.

Détail des ventes hlm réalisées sur la période 2007-2012.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Objectif de ventes	1	1	1	1	1	1
Ventes réalisées	0	0	2	3	3	1
Chiffre d'affaires en k€	0	0	100	184	191	60
Marge nette dégagée en k€	0	0	100	183	191	60

La société a ainsi réalisé 9 ventes sur la période 2009-2012 dont une pour le descendant d'un locataire, quatre à ses locataires et quatre à des acquéreurs externes pour un prix de vente et une plus-value de 59 k€ en moyenne au logement.

4.6 AUTRES ACTIVITES

L'activité en accession reste limitée à la réalisation d'une opération mixte de 8 pavillons à Forges-les-Eaux dont 6 en locatif (PLUS) livrés fin 2010 et 2 en location accession (PSLA) vendus à 2 150 € du m² habitable ; les 2 contrats préliminaires ont été signés au 2^{ème} semestre 2011 sans avoir encore fait l'objet d'une levée d'option accession (délai de 4 ans possible). A défaut d'acquéreurs en début de commercialisation et l'agrément ne pouvant être modifié à l'époque (sauf en loyers PLS inadaptés), la société a logiquement réduit de 10 % la redevance initiale, éliminant ainsi le frein commercial pour une opération qui reste équilibrée.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société a assuré une production de qualité mais limitée, en cohérence avec une demande mesurée, sa capacité de production et son potentiel d'apport en fonds propres. Elle a poursuivi et même accentué son effort de maintenance et de requalification du parc, y compris en qualité thermique.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité est bien assurée et n'appelle pas d'observation particulière. Elle s'appuie sur des procédures qui ont été complétées selon les recommandations du précédent contrôle. Son contrôle interne a également été renforcé en s'appuyant sur des contrôles croisés. La comptabilité de programmes est correctement établie et régulièrement mise à jour.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Rentabilité

En k€	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	0	0	0	0	6	13
Loyers	3 768	3 901	4 106	4 175	4 119	4 175
Coût de gestion hors entretien	- 513	- 665	- 632	- 671	- 915	- 985
Entretien courant	- 183	- 198	- 207	- 199	- 222	- 252
GE	- 685	- 654	- 682	- 765	- 729	- 977
TFPB	- 427	- 435	- 499	- 516	- 548	- 564
Flux financier	184	222	110	96	86	97
Flux exceptionnel	0	- 10	- 170	- 2	- 3	- 10
Autres produits d'exploitation	13	6	14	17	13	47
Pertes créances irrécouvrables	- 13	- 22	- 20	- 16	- 35	- 22
Intérêts opérations locatives	- 579	- 608	- 571	- 443	- 428	- 433
Remboursements d'emprunts locatifs	- 767	- 777	- 748	- 899	- 819	- 807
Autofinancement net¹	798	759	702	777	526	282
% du chiffre d'affaires	21,2 %	19,4 %	17,1 %	18,6 %	12,7 %	6,7 %

L'autofinancement net ressort à une moyenne confortable de près de 16 % du chiffre d'affaires sur la période 2007-2012 pour un référent 2010 des ESH à 12 %. La baisse enregistrée sur les deux derniers exercices est principalement liée à l'impact du prélèvement sur le potentiel financier et de l'effort de maintenance encore accentué en 2012 (cf. infra).

A 2 974 € en 2012, le loyer annuel moyen est particulièrement modéré ; il était à 2 880 € en 2010 pour des référents à 4 100 € en région et province. La perte 2011 pour vacance est également modérée avec 2,8 % de logements non loués (3,1 % fin 2012), soit un point de moins que la vacance régionale alors même que ce taux intègre les 29 logements non loués sur 50 d'un groupe dont la démolition est programmée pour 2014.

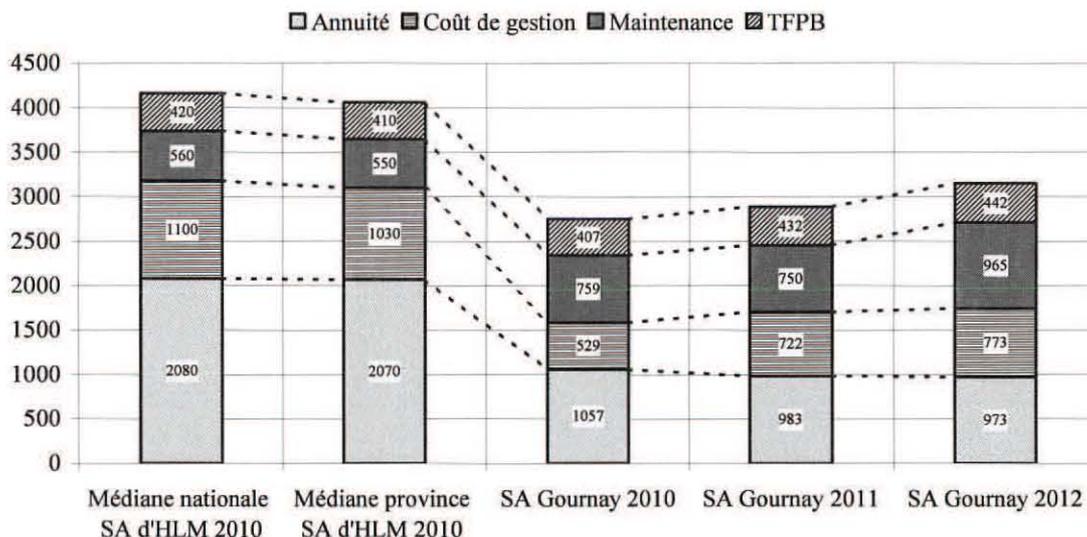
5.2.1.1 Analyse des autres éléments constitutifs de l'autofinancement

En €/logement	Médiane nationale	Médiane province	SA Gournay	SA Gournay	SA d'HLM
	SA d'HLM 2010	SA d'HLM 2010	2010	2011	2012
Annuité	2 080	2 070	1 057	983	973
Coût de gestion	1 100	1 030	529	722	773
Maintenance	560	550	759	750	965
TFPB	420	410	407	432	442

¹ 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



L'autofinancement dégagé repose aussi sur les autres éléments suivants :

- Le remboursement de la dette, à moins de 31 % des loyers, est particulièrement modéré au regard des référents nationaux et de province à 45 % ; au logement, la charge est même à 50 % des référents. Ce niveau faible est principalement lié :
 - à l'ancienneté du parc bénéficiant d'un endettement modéré et non onéreux,
 - à une mobilisation adaptée en utilisant la trésorerie pour assurer le portage préalable,
 - à l'importance des fonds gratuits à hauteur de 37 % du total des investissements locatifs gérés (hors foyers), soit 12 % en subventions et 25 % en fonds propres.
- Le coût de gestion est également modéré et représentait 15 à 16 % des loyers contre un référent de province à 24 % en 2010 ; il est principalement lié aux moyens humains restreints (dont un seul cadre et 2 agents de maîtrise) et aux frais généraux très limités. L'augmentation relevée depuis 2011 résulte surtout de l'impact de la redevance nouvelle sur le potentiel financier.
- L'effort de maintenance, déjà soutenu à 750 € au logement (soit 200 € de plus que les référents), a été porté à 965 € en 2012 en cohérence avec un gros entretien volontairement accru.
- La taxe foncière sur les propriétés bâties est proche des référents à 440 € au logement mais s'avère soutenue en représentant plus de 13 % des loyers modérés, soit 4 points de plus que la norme.
- Les produits financiers, bien sécurisés, représentent plus de 2 % des loyers, niveau favorable au regard des référents à 1 %.

5.2.1.2 Niveau de l'autofinancement

Tout en assurant un effort de maintenance conséquent, la société dispose d'une rentabilité confortable en lien avec un coût de fonctionnement très modéré ; cette rentabilité apparaît pérenne avec une charge de la dette réduite et une taxe foncière déjà appliquée à 91 % du parc.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2 Structure financière

5.2.2.1 Bilans fonctionnels 2007-2012

Bilans fonctionnels (en k€)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	10 614	11 198	11 961	12 263	12 556	12 753
Provisions pour risques et charges	2 687	2 684	2 210	2 627	2 638	2 273
<i>Dont PGE</i>	<i>2 621</i>	<i>2 538</i>	<i>2 048</i>	<i>2 451</i>	<i>2 394</i>	<i>2 012</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	15 694	16 673	17 690	18 806	19 998	21 252
Dettes financières	13 830	13 682	13 568	13 447	13 363	12 275
Actif immobilisé brut	- 35 753	- 37 604	- 39 859	- 41 399	- 42 316	- 43 302
Fonds de Roulement Net Global	7 073	6 633	5 571	5 744	6 240	5 251
FRNG à terminaison des opérations²						5 681
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	145	275
Autres actifs d'exploitation	781	577	806	843	763	854
Provisions d'actif circulant	- 163	- 151	- 223	- 219	- 223	- 274
Dettes d'exploitation	- 505	- 461	- 751	- 727	- 657	- 652
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	112	- 35	- 168	43	158	203
Créances diverses (+)	0	0	1	0	5	0
Dettes diverses (-)	- 344	- 572	- 317	- 399	- 347	- 634
Besoin(+) ou Ressource(-) en FR Hors exploit.	- 344	- 572	- 316	- 399	- 342	- 634
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 232	- 607	- 485	- 356	- 185	- 431
Trésorerie nette	7 305	7 239	6 055	6 100	6 424	5 682

5.2.2.2 Fonds de roulement net global

Il ressort à 5,3 M€ fin 2012, niveau soutenu de 12 mois de dépenses moyennes, contre un référent de 4 mois, et alors même qu'il assurait le portage d'une opération pour laquelle l'emprunt de 430 k€ restait à mobiliser.

Il est passé de 7,1 à 5,7 M€ sur la période 2007-2012 et à terminaison des opérations livrées. Cette baisse est principalement liée aux apports en fonds propres faits sur les investissements pour 5 M€ (offre nouvelle et requalification), emplois couverts à 73 % par les autofinancements dégagés (3,1 M€) et les cessions d'actifs (0,5 M€).

A près de 55 % des capitaux permanents, les ressources internes (capital, réserves, subventions et provisions) sont représentatives d'une indépendance financière marquée.

L'affectation des fonds propres est suivie par la gouvernance sur le principe des apports assurant l'équilibre des opérations nouvelles tout en répondant aussi aux besoins des investissements en requalification. La mise à jour annuelle de sa prévisionnelle permet de suivre l'évolution du potentiel disponible et affectable de 3,4 M€ actuels.

5.2.2.3 Trésorerie

A 5,7 M€ soit 12 mois de dépenses fin 2012, la trésorerie est d'un niveau confortable et solide car composée à 92 % de ressources du haut de bilan ; la partie placée est totalement sécurisée avec 4 M€ en livret A.

² 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

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

Pour ses anticipations à court terme, la société s'appuie sur son compte de résultat prévisionnel n+1, annexé et validé chaque année au 1^{er} trimestre avec les comptes de l'année n. Le suivi est assuré par la direction.

Annuellement actualisées, ses anticipations à moyen terme reposent sur sa dernière prévisionnelle (DIP 2012-2017) établie à partir des données réelles de 2011, ajustée avec celles de 2012 et validée lors du conseil d'administration du 8 avril 2013.

5.3.1 Hypothèses retenues

La prévisionnelle 2012-2017 intègre une hypothèse d'inflation de 2 % l'an et d'évolution des coûts de construction de 3 %. Elle repose sur les principaux éléments suivants :

- après celle de 1,45 % pour 2012, une augmentation annuelle des loyers de 2 % ensuite et sur la base d'une vacance contenue au niveau actuel,
- un coût de gestion accru de 5 % l'an dès 2013 pour les frais de personnel en lien avec le renforcement de l'effectif,
- une maintenance confirmée au niveau soutenu de 2012 et complétée par un effort avéré de requalification du parc,
- une taxe foncière sur les propriétés bâties augmentée de 3,5 % l'an,
- une production moyenne de 6 à 8 logements l'an et une vente hlm de 2 logements l'an avec 120 k€ de marge nette.

5.3.2 Evolution résumée des résultats

Résumé des résultats prévisionnels 2012-2017 en autofinancement et potentiel financier

Evolution des résultats en M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Potentiel financier							
Fonds de roulement long terme	5 608	6 108	6 472	6 245	6 380	6 435	6 620
Autofinancement courant	788	440	519	666	775	843	815
Soit en % des loyers	18,3%	10,6 %	12,2 %	15,3 %	17,5 %	18,5 %	17,5 %

Tout en répondant à ses besoins et sur ces bases légèrement prudentes, la société devrait assurer un autofinancement soutenu de 15,3 % des loyers sur la période et conforter son potentiel financier de 1 M€. Sur 2012-2017, les ressources dégagées de 4,7 M€ (4,0 d'autofinancements et 0,7 de cessions) sont consommées à 41,2 % pour les travaux immobilisés (1,9 M€) et à 37,3 % pour les apports en offre nouvelle (1,8 M€).

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Avec un autofinancement moyen de 15,8 % des loyers sur la période 2007-2012, la rentabilité est satisfaisante au regard d'un effort conséquent de maintenance, d'une pérennité plutôt affirmée (dette modérée et coût de gestion réduit) tout en reposant sur des loyers modérés.

Malgré une affectation soutenue de fonds propres en offre nouvelle et en requalification accentuée de son parc, la société dispose d'un potentiel financier encore favorable fin 2012. Tout en poursuivant son effort de requalification et sa production limitée en offre nouvelle, elle devrait d'ailleurs conforter son potentiel à moyen terme.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE VERIFIEE

La vérification concerne les cotisations déclarées et réglées de 2010 à février 2013.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

6.2.1 Cotisations de base

Pour ses cotisations 2011 et 2012, la société a omis de déclarer les loyers de 2 logements non conventionnés qui génèrent une insuffisance de versement de 306 € pour les 2 exercices réduit de 29 € par locataire bénéficiant de l'aide au logement (bénéficiaires à justifier). Pour ses trois cotisations 2010-2012, la société a omis de demander aux gestionnaires de ses foyers le nombre de bénéficiaires des aides au logement afin de pouvoir les porter en déduction de sa cotisation pour 29 € par bénéficiaire. Son droit de réclamation est toutefois expiré pour sa cotisation 2010.

6.2.2 Cotisations additionnelles.

L'office a réglé ses cotisations additionnelles pour les montants détaillés Sa cotisation 2010 (sur 2008) a été correctement calculée. Pour sa cotisation 2011 (sur 2009), elle a déclaré par erreur 2 154 logements au lieu de 1 254 logements et a ainsi réglé 6 300 € de trop (7 € par logement) pour lesquels elle a présenté une demande de révision le 31 janvier 2013. Par courrier du 23 avril 2013, la Cglls a validé cet excédent de versement ; elle a aussi contrôlé sa cotisation 2012 (sur 2010) pour une insuffisance de versement de 7 138 € en lien avec un enregistrement erroné des intérêts compensateurs. En global, le reste dû est de 838 €.

6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier

La société a correctement déclaré et réglé ses cotisations sur le potentiel financier.

Avec des emplois représentant effectivement 96 % du potentiel calculé, elle n'a pas été soumise au prélèvement de fin 2010. Elle a réglé un prélèvement de 292 975 € fin 2011, sur la base d'un potentiel moyen effectif de 2 707 € au logement, et 249 558 € fin 2012 pour un potentiel confirmé de 2 477 € au logement.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La société est invitée à se rapprocher des services de la Cglls pour la suite à donner concernant ses cotisations de base.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3 Conclusion sur le calcul des cotisations et prélèvement CGLLS

Notre société se rapproche des services de la CGLLS pour effectuer la régularisation. Il en est pris acte.

7. CONCLUSION

La SA Gournaisienne d'HLM dispose d'une gouvernance stable et particulièrement impliquée. Elle répond aux besoins de son territoire d'intervention et assure un bon service rendu pour un niveau modéré des loyers. La qualité de sa gestion locative la rend apte à étoffer son parc par l'acquisition de parc social à proximité de son siège.

La société dispose d'une rentabilité et d'une capacité financière confortables. A moyen terme, elle devrait même conforter son potentiel financier tout en poursuivant son effort de requalification et en assurant une offre nouvelle modérée. Cette offre est en fait adaptée aux besoins locaux et au volume possible d'apports en fonds propres compte tenu de ceux déjà consacrés à la requalification.

Pour autant, la société se doit de conforter son effectif, y compris en cadre de direction, afin de pérenniser son bon fonctionnement et de préserver son indépendance. Elle dispose d'ailleurs d'une marge financière suffisante.

L'inspecteur-auditeur de la Miilos



Eric Rousselle

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

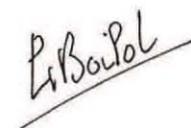
Réponses apportées par M. Michel Lejeune,
Président de la SA Gournaisienne d'HLM
par lettre recommandée en date du 5 juillet
2013.

L'inspecteur-auditeur de la Miilos



Eric Rousselle

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

