

Rapport définitif n° 2012-071 Janvier 2013

Société anonyme d'HLM «Jacques Gabriel»

Blois (41)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2012-071

SA D'HLM JACQUES GABRIEL – 41

Président : M. Alain Courtois
 Directeur général : M. Benoit Martin
 Adresse : 4 place des Sarazines
 41033 Blois cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 5235
 Nombre de logements familiaux en propriété : 5234
 Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 74

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.5	1.17	0.24
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	50	46.7	49.7
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	2.8	1.4	2.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.78	2.99	2.76
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.66		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.16		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.72	3.93	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	3.96	12.1	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5.97	12.17	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme La société Jacques Gabriel, filiale d'I3F depuis 2006, détient 5 234 logements et 3 foyers au 31 juin 2012, ce qui représente environ un quart des logements sociaux du département. Le patrimoine est réparti sur 46 communes, principalement sur les bassins d'habitat de Blois, Romorantin et Vendôme. 38 % du parc est situé en ZUS. La société est impliquée dans les projets de rénovation urbaine de Blois et de Romorantin-Lanthenay.

Points forts

- Population accueillie très sociale
- Bonne gestion de proximité
- Maîtrise d'ouvrage efficace et bon avancement des opérations Anru

Points faibles

- Vacance importante
- PSP non actualisé
- Situation financière fragile

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Les conditions dans lesquelles la convention de groupement a été conclue sont irrégulières au regard des règles de la commande publique
 - Le conseil d'administration n'a pas toujours respecté la procédure concernant les conventions réglementées.

Conclusion L'intégration de la SA Jacques Gabriel au groupe I3F lui a permis, en s'appuyant sur les procédures et les services du groupe, de se réorganiser et de s'impliquer fortement dans les projets de rénovation urbaine de Blois et Romorantin.

La société accueille une population aux ressources modestes. Pour faire face à une forte vacance, elle applique une gestion rigoureuse de son patrimoine et pratique des loyers modérés.

La SA Jacques Gabriel, avec une équipe limitée, a déjà tenu une bonne partie des engagements pris dans les conventions ANRU. Les opérations réalisées sont de bonne facture.

Les opérations de renouvellement urbain, et une vacance financière importante impactent fortement la structure financière et la rentabilité de la société. L'autofinancement net courant est très faible et l'analyse prévisionnelle ne fait que confirmer ce constat.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Isabelle Merle, Daniel Grenet
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n°2008-088 de mai 2009
Contrôle effectué du 21 juin 2012 au 12 octobre 2012
Diffusion du rapport définitif : Janvier 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° 2012-071

SA D'HLM « JACQUES GABRIEL » – 41

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.1.1 Gouvernance	2
2.1.2 Organisation et management.....	3
2.2 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.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.3.1 Loyers	7
3.3.2 SLS	8
3.3.3 Charges	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production	11
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	12
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	12
5. RENOVATION URBAINE	13
5.1 PRU DE BLOIS	13
5.1.1 Le projet.....	13
5.1.2 Avancement	13
5.1.3 Relogement et charte locale d'insertion	13
5.2 PRU DE ROMORANTIN-LANTHENAY.....	13
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	17
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	18
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	18
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	18
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	18
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	18
8. CONCLUSION	19

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de la SA d'HLM Jacques Gabriel 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 novembre 2008 mettait en exergue un organisme à la situation financière fragile qui accueillait une population très défavorisée sur une zone détendue avec une vacance importante.

La société venait d'être intégrée au groupe I3F et débutait un PRU sur la ville de Blois.

Le contrôle a porté sur les exercices comptables 2007-2011 et la gestion 2007-2012.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créée en 1960 par la Chambre de commerce et d'industrie et le Conseil général du Loir-et-Cher, la SA d'HLM Jacques Gabriel¹ intervient uniquement sur le département du Loir-et-Cher. Elle a intégré, en 2006, le groupe I3F avec pour objectif² de mettre en oeuvre le projet de rénovation urbaine de Blois. En 2010, le groupe I3F (13 ESH et 192 000 logements) est passé sous contrôle du CIL Solendi

La société Jacques Gabriel détenait 5 234 logements et 3 foyers au 31 juin 2012, ce qui représente environ un quart des logements sociaux du département. Le patrimoine est réparti sur 46 communes, principalement sur les bassins d'habitat de Blois, Romorantin et Vendôme, qui comptent chacun une zone urbaine sensible (ZUS). 38 % du parc est situé en ZUS. Les autres grands bailleurs sociaux sont l'OPH Terres de Loire Habitat, et les ESH Loir-et-Cher logement et Immobilière Val de Loire, cette dernière appartenant également au groupe I3F.

La société s'est activement impliquée dans les projets de rénovation urbaine de Blois (2005) et de Romorantin-Lanthenay (2009), avec 1 270 démolitions, 1 093 réhabilitations et 823 reconstructions. L'offre n'est pas reconstituée en totalité afin de tenir compte d'une faible demande. En effet, le département du Loir-et-Cher, en décroissance économique, connaît un marché de l'habitat détendu. La société est confrontée de façon chronique à une forte vacance, davantage marquée au sud du département.

2.1.1 Gouvernance

Les actionnaires de référence, dans le cadre d'un pacte d'actionnaires à trois, renouvelé en mai 2012, sont I3F, la Chambre de commerce et d'industrie et le Conseil général du Loir-et-Cher. Le capital social est de 39 000 €, détenu à 65 % par I3F, 15 % par le CIL Val-de-Loire, 10 % par le département, et 10 % par la chambre de commerce et d'industrie Malgré

¹ La dénomination de la société, anciennement « société anonyme d'habitations à loyer modéré de Loir-et-Cher Jacques Gabriel » a été modifiée en 2009 en « SA Jacques Gabriel – société anonyme d'habitations à loyer modéré »

² Objectif formalisé dans un protocole d'accord de décembre 2005

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la récente décision du groupe de soumettre ses filiales à la distribution de dividendes, la société en est exemptée en 2012 du fait de son faible taux d'autofinancement.

La présidence de la société a été occupée par M. Dolez jusqu'au 31 décembre 2007 (celui-ci exerçant simultanément la présidence d'IVL), puis M. Bruno Vigezzi jusqu'au 16 avril 2012. Le groupe souhaitant s'appuyer davantage sur le tissu économique local, la présidence est aujourd'hui assurée par M. Alain Courtois, membre de la Chambre de commerce et d'industrie du Loir-et-Cher.

Depuis le 1^{er} janvier 2008, le directeur général est M. Benoît Martin. Sa rémunération et ses primes ainsi que les avantages liés à sa fonction (véhicule, assurance chômage et frais de mission) sont fixés par le CA.

Le conseil d'administration comprend 18 membres, dont le Conseil général, la ville de Blois et Agglopolys, la communauté d'agglomération de Blois. 9 administrateurs représentent des sociétés du groupe Solendi-I3F ou en sont salariés.

Le CA se réunit 4 fois par an et examine les questions concernant l'ensemble de l'activité de la société. Les procès-verbaux sont détaillés, le dernier rapport de la Miilos a été remis à chaque administrateur dans son intégralité. La société s'est dotée en 2009 d'un nouveau plan stratégique de patrimoine et a signé le 6 mai 2011 une convention d'utilité sociale.

2.1.2 Organisation et management

2.1.2.1 Convention de pool :

Comme les autres filiales du groupe I3F, la SA Jacques Gabriel bénéficie, contre participation, des moyens du groupe en informatique, ressources humaines, juridiques, financières, de communication et du service clientèle. Une convention annuelle prévoit les modalités de rémunération d'I3F : près de 1 M€ ont été facturés à ce titre en 2011 par I3F dont plus de 150 k€ au titre des frais de direction (générale et régionale), d'organisation et de contrôle interne.

Obs 1 : **Les conditions dans lesquelles la convention de groupement a été conclue sont irrégulières au regard des règles de la commande publique.**

Les prestations de service réalisées par I3F pour la SA Jacques Gabriel dans le cadre de la convention de groupement relèvent de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics. En effet, dans la mesure où ces services sont facturés, leur réalisation aurait dû faire l'objet d'une publicité et d'une mise en concurrence conformément aux dispositions de cette ordonnance.

Obs 2 : **Le conseil d'administration a méconnu, à plusieurs reprises, la procédure concernant les conventions réglementées prévue aux articles L.225-38 et suivants du code de commerce ainsi qu'aux articles L.423.10 et suivants du CCH.**

Deux conventions n'ont pas été identifiées comme conventions réglementées et expressément autorisées par le CA ; de plus les administrateurs concernés ont pris part aux votes.

- concernant la convention de groupement : les procès-verbaux de CA de décembre 2008, décembre 2009, décembre 2010, décembre 2011 indiquent que le CA autorise son directeur à l'unanimité à signer la convention. Or, s'agissant d'une convention réglementée, les administrateurs représentant les autres sociétés parties à la convention auraient dû s'abstenir de voter ;
- la même observation que ci-dessus vaut concernant le vote de la convention de groupement de commandes entre les sociétés du groupe ;

Par ailleurs de nombreuses transactions foncières entre Jacques Gabriel et la ville de Blois, administrateur, ou la SEM Grand Blois Développement, entité dans laquelle la ville de Blois a un intérêt, ont été systématiquement votées à l'unanimité. Il serait de bonne gestion que l'administrateur représentant la ville de Blois s'abstienne lors du vote de ces transactions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

La mutualisation des moyens au sein des sociétés 3F a pour objet de donner, à chacune d'elles et pour un coût proportionné à ses moyens, accès à des compétences qu'on ne trouve que dans les grands organismes. La société Jacques Gabriel est un bon exemple de l'efficacité de ce système mutualisé puisque son coût de gestion est très inférieur à la moyenne des sociétés de province.

Au-delà des arguments techniques, il nous semble que l'alternative n'est pas de savoir s'il faut mettre en concurrence ou non ; elle est, en fait, de choisir entre un système mutualisé efficace ou un retour à des sociétés cloisonnées, ajustant, sans économies d'échelle, leurs moyens à leurs ressources. L'examen des prestations mutualisées dans notre secteur montre en effet qu'il n'existe pas, extérieurement, d'opérateur global susceptible de les assurer et que, même dans une hypothèse de « saucissonnage » coûteux (un prestataire informatique, un prestataire ressources humaines, un prestataire juridique etc...) un grand nombre d'entre elles, qui relèvent de l'assistance quotidienne, resteraient sans réponse de marché.

3F n'est pas pour autant arc-bouté sur sa manière de faire comme le montrent les évolutions faites à partir de 2007 pour tenir compte de vos observations. Mais pour décider de nouvelles évolutions, nous attendons que leur cadre juridique soit clarifié, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui : l'article L 423-6 du Code de la Construction et de l'habitation n'a pas reçu son texte d'application et la future directive européenne sur les marchés publics est toujours en discussion.

Obs 2

La société reconnaît le bien-fondé de cette observation.

En outre, le sujet n'ayant jusqu'à présent suscité ni opposition ni abstention au sein du conseil, le décompte des votants et des non-votants n'a pas été précisé.

Nous avons corrigé cette pratique cette année. La délibération prise le 7 décembre 2012 mentionne, nom par nom, les administrateurs ou représentants permanents n'ayant pas pris part au vote sachant que la délibération a été adoptée à l'unanimité des votants.

La Miilos ne conteste pas les effets positifs de la mise en commun de moyens.

Elle réaffirme que la convention de groupement souscrite annuellement par toutes les filiales HLM du groupe 3F, de prestations à caractère fonctionnel (service juridique et financier, informatique, gestion des ressources humaines et communication) aurait dû faire l'objet d'une mise en concurrence conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics.

Dans l'attente de l'évolution de la réglementation ce sont les dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 qui s'appliquent.

Il est pris note du respect de la procédure des conventions réglementées par la société

2.1.2.2 Organisation et management

La prise de contrôle par I3F a affecté de façon importante l'organisation de la SA Jacques Gabriel : outre le transfert à I3F de nombreuses fonctions support dans le cadre de la convention de groupement, (par exemple l'informatique ou la gestion des ressources humaines), la régie d'entretien de 11 agents a été supprimée et la gestion locative a été répartie en 3 pôles géographiques. Enfin, l'accueil clientèle a été transféré en 2010 à la plate-forme d'accueil téléphonique commune du groupe, dont une partie est située dans les locaux de la société.

Cette réorganisation a eu pour effet de réduire d'une vingtaine de postes les effectifs de la société, qui sont passés de 95 à 76³ entre 2007 et 2012. Des départs à la retraite, des redéploiements de personnels vers des postes d'accueil téléphonique ou de gardien ont permis de passer ce cap. Il subsiste toutefois un léger sureffectif, évalué par la direction à 4 postes, alors que la société souhaiterait aujourd'hui recruter des conseillers en économie sociale et familiale.

La société emploie aujourd'hui 37 administratifs et 39 personnels de proximité et gardiens. La maîtrise d'ouvrage est réalisée en interne. Hormis les gardiens d'immeuble, il n'existe pas d'antenne locale : tous les personnels sont localisés à Blois, ce qui, vu la dispersion du parc, implique de fréquents déplacements des gestionnaires.

Les différences de statuts entre les personnels de la SA Jacques Gabriel et ceux du groupe sont progressivement réduites : par accord collectif de juin 2007 les gardiens et employés d'immeuble de la SA Jacques Gabriel bénéficient des mêmes conditions salariales que le personnel du groupe. Depuis 2009, le personnel administratif est régi par des règles similaires à celles du groupe en ce qui concerne les congés, les horaires et la durée du travail. Toutefois, la société dispose toujours de ses propres accords collectifs et de son comité d'entreprise. Elle n'a pas intégré l'unité économique et sociale, et n'a pas adhéré à l'accord d'intéressement du groupe.

2.2 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Son intégration dans le groupe I3F a permis à la SA Jacques Gabriel de s'impliquer activement dans les projets de rénovation urbaine à Blois et Romorantin et de se réorganiser en s'appuyant sur les procédures et les services de la société mère. Ceci lui a permis de réduire ses effectifs de 20 % mais lui coûte en revanche 1 M€ de frais de pool chaque année. La société, de par son pacte d'actionnaires, sa présidence et sa localisation, a conservé des liens avec les élus et acteurs économiques locaux, ce qui lui confère une certaine autonomie décisionnelle et opérationnelle par rapport au groupe.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'APL était perçue en juin 2012 par 2 603 locataires, soit près de 50 %.

Obs 3 : La société n'exploite pas les données de l'enquête OPS pour connaître les caractéristiques de ses locataires.

En effet, les données des enquêtes OPS 2009 et 2012 communiquées par la société sont peu cohérentes, ce qui laisse à penser que ces enquêtes ne sont pas réalisées de façon rigoureuse ni exploitées par la société.

Les résultats de l'enquête OPS 2012 font apparaître des données plus proches de celles du département, avec une population familiale et aux ressources faibles.

³ effectifs comptabilisés au 31 décembre 2007 et au 31 juin 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

La récente migration du système informatique de Jacques Gabriel sur celui du Groupe 3F n'a pas permis de fiabiliser l'ensemble des résultats de l'enquête OPS de 2009, le système étant à l'époque encore en « rodage ».

Les résultats de l'enquête de 2012 sont fiables et mettent en évidence une composition familiale et des niveaux de ressources assez proches des statistiques départementales.

Les données de cette enquête ont été présentées et commentées au conseil d'administration lors de sa séance du 15 octobre 2012.

Dont acte.

Données enquête OPS	Familles mono- parentales	Familles de 3 enfants et plus	Occupants de moins de 18 ans	Ressources inférieures à 20 % des plafonds	Ressources comprises entre 20 % et 60 % des plafonds	Ressources supérieures à 100 % des plafonds	Emploi stable	Bénéficiaires de l'APL
Jacques Gabriel 2012	19,43 %	10,50 %	29,94 %	21,49 %	44,02 %	6,96 %	19,32 %	nc
Département 41 - 2009	18,30 %	8,70 %	28,10 %	22,30 %	46,30 %	4,20 %	70,60 %	51,90 %

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La société enregistre les demandes de logement sociaux : ses services accueillent les demandeurs de logements, délivrent le numéro unique d'enregistrement et procèdent à la radiation des candidats relogés. Le département du Loir-et-Cher est un secteur dit « détendu » où l'offre de logement est supérieure à la demande. Pour pallier à un fort taux de vacance, la société a recours à toutes les sources qui lui permettent de trouver des locataires sous plafonds de ressources.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La vacance élevée demeure le point faible de la gestion locative, avec en juin 2012 un taux de vacance globale de 9 % et hors vacance technique de 4,7 %. Ce taux est toutefois équivalent au taux régional de 4,7 %⁴.

La vacance est endémique au sud du département, à Vendôme, par exemple, le programme « les Rottes » présente 45 logements vacants sur 168. A Romorantin, avant démolition, le site St-Marc présentait 134 logements vacants sur 314.

Les taux de vacance technique (4 %) et de rotation (18 %) sont plus élevés sur la période contrôlée du fait des opérations de démolition et construction.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
taux de rotation	13,8 %	16,1 %	18,3 %	18,9 %	18,1 %	18,5 %
vacance hors vacance technique	4,7 %	3,7 %	4,8 %	5,3 %	4,5 %	4,7 %
dont vacance de - de 3 mois	2,1 %	1,1 %	1,9 %	1,9 %	1,5 %	1,9 %
dont vacance de + de 3 mois	2,6 %	2,6 %	2,9 %	3,4 %	3,0 %	2,8 %
vacance technique	5,8 %	8,1 %	9,3 %	6,6 %	4,4 %	4,3 %
vacance globale	10,5 %	11,8 %	14,1 %	11,9 %	8,9 %	9,0 %

Les réservataires sont correctement identifiés. La majeure partie du parc, soit plus de 63 %, n'est pas réservée. La société indique que les conventions de réservation des collecteurs du 1 %, qui viendraient à arriver à échéance seront prorogées tacitement. La part des réservations dévolue au préfet est de 13 % conformément aux conventions. La société a signé en octobre 2011 avec le préfet du Loir-et-Cher une convention de réservation de logements conforme aux dispositions de l'article R.441-5 du CCH.

Réservataire	Collecteurs 1%	Préfet	Mairies	Conseil général 41	Sans réservataire	Total
Logements	685	692	531	3	3 353	5 264
En %	13,01 %	13,14 %	10,08 %	0,05 %	63,69 %	100 %

⁴ Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3 Gestion des attributions

• Attribution des logements

Trois CAL, régulièrement constituées, se réunissent chaque semaine, pour procéder aux attributions. Le règlement intérieur des CAL et la politique d'attribution, communes aux sociétés du groupe, sont validés par le conseil d'administration. Le bilan annuel des attributions est présenté au CA. Les CAL examinent toutes les propositions d'attribution de logement. En 2011, elles ont examiné 907 dossiers de candidature.

L'examen particulier de 62 dossiers d'attribution⁵ n'a pas fait apparaître de dépassements de plafonds de ressources.

Obs 4 : Quelques irrégularités sont constatées concernant le fonctionnement des CAL et les documents remis aux locataires.

- Le préfet n'est pas destinataire des convocations, ordres du jour et procès-verbaux des réunions des CAL, contrairement aux dispositions de l'article R.441-9 du CCH.
- Les diagnostics de performance énergétique ne sont pas remis aux locataires lors de leur entrée dans les lieux. En effet la société n'a terminé leur réalisation qu'en 2012. Or, en application des dispositions de l'article L.134-3-1 du CCH le DPE doit être joint au contrat de location. De plus, l'état des risques naturels et technologiques, lorsqu'il existe, n'est pas remis aux locataires.
- Les avis d'échéance de loyer ne font pas apparaître le montant du loyer maximal applicable au logement, contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH.

Obs 5 : Un logement conventionné est loué pour un usage professionnel, hors ZUS et sans accord du représentant de l'Etat.

Un logement conventionné de 5 pièces situé au n° 2 rue René Fonck, à Blois (programme n° 6853L-2), est occupé par un cabinet médical au titre d'un bail d'habitation. Cette location en dehors du périmètre d'une ZUS pour usage professionnel, qui n'a pas fait l'objet d'un accord préfectoral, n'est pas régulière. En effet le 9^e alinéa de l'article L.443-11 du CCH nécessite en cas de changement d'usage d'un logement l'accord du représentant de l'Etat.

En outre, le loyer n'a pas été indexé entre 2003 et 2009 et les occupants ne sont pas assujettis au SLS.

• Droit au logement opposable (DALO)

L'accueil des candidats DALO est satisfaisant, puisque les trois candidats présentés en 2011 ont été relogés, dont l'un en ZUS, sur le contingent préfectoral.

• Accords collectifs départementaux

Les objectifs fixés au titre des accords collectifs départementaux sont respectés et largement dépassés sauf pour l'année 2011, pour laquelle la validation par les services de la préfecture est encore incomplète.

Année	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Objectifs	55	55	55	117	117	399
Réalisés	148	151	135	157	56*	647

*chiffre 2011 provisoire

⁵ attributions des logements des opérations neuves Croix Chevalier n°6429L à Blois livrée en 2011 et Maryse Bastié n°6435L à Blois livrée en mai 2012

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

- Si le Préfet n'était pas officiellement et de façon systématique convoqué aux commissions d'attribution des logements, il était cependant destinataire des plannings des réunions et recevait bien les convocations, les ordres du jour et les procès-verbaux des réunions au cours desquelles des candidatures étaient proposées sur son contingent.

Depuis le mois de juillet 2012, le Préfet est systématiquement destinataire des convocations, des ordres du jour et des procès-verbaux des commissions d'attribution.

Dont acte.

- La société a pris l'engagement dans la Convention d'Utilité Sociale de faire établir, d'ici l'année 2013, les DPE relatifs à l'ensemble de son patrimoine (indicateur C III).

Par anticipation sur ce planning, la totalité des DPE a été réalisée dès juillet 2012 et ceux-ci ont été joints aux contrats de location à partir de septembre 2012.

Vu.

- Pour ce qui concerne le défaut de mention du loyer maximum sur l'avis d'échéance, un développement sera demandé lors d'une prochaine évolution de ces documents communs à l'ensemble des sociétés du Groupe.

Dont acte.

Obs 5

Le 15 juillet 1974, un bail mixte a été signé avec un médecin pour son installation dans le quartier nord de Blois. Le 1^{er} décembre 1989, au départ de celui-ci, un nouveau bail d'habitation a été établi au nom de deux médecins associés. Compte tenu de l'intérêt de ce service structurant et de son ancienneté pour les habitants de ce quartier hors ZUS, mais limitrophe de la zone ANRU, la société demandera au Préfet l'autorisation de procéder à un changement d'usage.

Dont acte.

• Accompagnement social

Malgré les caractéristiques très sociales d'une part de ses locataires, la société Jacques Gabriel n'emploie encore aucun conseiller social. Le suivi social des locataires est assuré par les gérantes et les chargées de clientèle, en liaison avec les instances locales.

L'entrée dans les lieux est fréquemment assortie par la CAL d'une ou plusieurs mesures d'accompagnement social. En 2011, sur 907 mises en location, 433 ont été assorties de garantie loca-pass et 156 de FSL. Un accompagnement social lié au logement (ASLL) est demandé pour des situations sociales plus lourdes à prendre en charge.

La société travaille avec un réseau d'associations partenaires : l'attribution du logement peut être conditionnée soit à la signature d'un bail glissant lorsqu'il est prévisible que le locataire sera en mesure d'occuper ce logement en toute autonomie à plus ou moins brève échéance, soit à la signature d'un bail associatif, pour les personnes très peu autonomes.

La société participe aux réunions mensuelles de la cellule d'appui logement, qui, sous l'égide des sous-préfets, examine au cas par cas les dossiers des locataires en instance d'expulsion. Le nombre d'expulsions, stable depuis 2008 (environ 10 par an), a augmenté en 2011 (18).

L'adaptation des logements aux handicaps est réalisé au cas par cas à la demande des locataires. La société a signé avec le conseil général une charte de l'habitat adapté par laquelle elle s'engage à aménager des logements neufs aux handicaps, en contrepartie d'un financement de 5 k€ par logement.

Enfin, la société réalise un projet de 4 logements neufs adaptés à l'hébergement des gens du voyage, en partenariat avec Agglopolys et le PACT 41.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Avec une marge globale d'augmentation d'environ 16 % par rapport aux plafonds des conventions APL, les loyers pratiqués sont peu élevés. Le loyer moyen en SH de Jacques Gabriel est bien inférieur (57 %) au loyer moyen du marché privé du Loir-et-Cher⁶. Toutefois, il est légèrement supérieur au loyer moyen des logements sociaux pour le département du Loir-et-Cher⁷ soit :

- par m² de surface corrigée : 2,78 € (moyenne départementale : 2,60 € par m² de SC),
- par m² de surface utile : 5,65 € (moyenne départementale : 5,10 € par m² de SU),
- par m² de surface habitable : 4,66 € (moyenne départementale : 4,40 € par m² de SH).

La société augmente ses loyers de 5 % après réhabilitation. Les loyers des programmes neufs et une partie des loyers à la relocation sont fixés au taux plafond de la convention APL.

Le conseil d'administration a décidé en 2009 de ne pas s'engager sur une remise en ordre des loyers plafonds au cours de la CUS 2011-2016. Il délibère chaque année sur les hausses de loyers pratiqués pour l'ensemble des logements. Sur la période contrôlée, celles-ci ont été fixées comme suit, en conformité avec la réglementation :

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Augmentation au 1 ^{er} janvier	2,30 %	2,20 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %
Recommandations ministérielles, LFI 2011 ou IRL	1,80 %	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 % (LFI 2011)	1,90 % (IRL)

⁶ source : Clameur données février 2012 – loyer de marché de 8,2 € pour le département du Loir-et-Cher

⁷ source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 : La correction des surfaces corrigées n'est appliquée qu'aux loyers des nouveaux entrants.

Le précédent rapport de la Miilos faisait état de décomptes de surfaces corrigées non conformes aux dispositions du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948. Si la société a bien procédé en 2008 à un recalcul de toutes les surfaces corrigées, le décompte rectifié de SC n'est appliqué qu'au moment de la relocation ou après travaux de réhabilitation. Un certain nombre de locataires entrés avant 2008 et dont le logement n'a pas fait l'objet d'une réhabilitation n'ont donc pas bénéficié de cette mesure. La politique de loyers bas pratiquée par la société atténue en pratique la portée de cette observation.

3.3.2 SLS

La société appliquait le SLS à partir de 40 % de dépassement des plafonds depuis 1999. A partir de 2008, elle a appliqué le barème prévu par la loi n° 2006-8725 du 13 juillet 2006 à partir de 20 % de dépassement.

Le CA a décidé de ne pas appliquer le barème émanant du décret 2008-825 du 21 août 2008, codifié dans l'article R.441-21 du CCH, compte-tenu de son engagement dans une démarche de conventionnement global et a maintenu son barème jusqu'à la date de signature de la CUS le 6 mai 2011. Conformément à la réglementation, la société applique depuis les valeurs minimales du barème modulé « CUS » défini par l'article R.441-21-1 du CCH.

Le montant du SLS perçu est peu élevé ; en effet, il ne s'applique pas dans les ZUS et les zones de revitalisation rurale (ZRR) : en 2011, 73 ménages étaient assujettis au SLS calculé pour un montant annuel de 32 k€.

3.3.3 Charges

En 2011, sur 287 groupes, 7 groupes composés de maisons individuelles et un collectif ont des ratios de provisions/charges réelles totales compris entre 2 et 5.

Les motifs de dépassement sont essentiellement liés à la taxes d'ordures ménagères (TOM) qui est prévue pour l'année entière alors que le locataire est entré en cours d'année.

Les 9 groupes suivants dépassent la médiane de 27,42 € (observatoire USH des charges collectives) :

Groupes	Communes	Nombre de logements	Coût chauffage €/m ²	Coût ascenseurs €/ m ²	Coût total €/m ²
6843L	BLOIS	72	10,99	0,56	28,57
6849L	BLOIS	2	9,98	0	28,97
6842L	BLOIS	6	10,05	0	29,03
6874L	BLOIS	8	10,22	0	29,31
6792L	ONZAN	20	16,65	0	30,17
6839L	ROMORANTIN	48	16,25	0	30,52
6793L	ONZAN	10	17,20	0	31,17
6840L	BLOIS	108	10,68	1,36	32,51
6815L	HERBAULT	30	17,87	0	32,81

Pour les groupes Onzan, le surcoût s'explique par une sous-estimation de la puissance allouée à la chaufferie collective. En effet, les dépassements de forfait sont majorés de 25 %.

Pour le groupe Romorantin, le niveau élevé des coûts provient d'une livraison inopinée de fuel en fin d'année par la société Cofely dont la consommation est afférente à l'année suivante.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6

Comme la société s'y était engagée, les surfaces corrigées sont rectifiées, en tant que de besoin, à chaque relocation, les loyers étant alors recalés au niveau des conventions.

Un fort taux de rotation de 18,50% permettra une mise en conformité dans un délai raisonnable.

D'autre part, la rectification en bloc à l'issue de chaque réhabilitation et qui touchera 1093 logements à la fin 2013 accélèrera d'autant ce processus de mise à jour.

Il est pris note de la régularisation à venir.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des impayés sur la période 2007-2011 est la suivante :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires simples (c/4111)	1455	1432	1467	1337	1296
Créances douteuses (c/416)	115	148	108	118	151
Admission en non-valeur (c/654)	122	151	110	129	153
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654+c/7714)	1570	1580	1575	1455	1447
En % des loyers et charges	6,84%	6,59%	6,52%	5,90%	5,97%

Le taux d'impayés de la société est très inférieur à la médiane SAHLM province 2010 (11,70 %). Par ailleurs, le taux de recouvrement annuel glissant s'établit en moyenne à 98,20 %.

Trois personnes gèrent le contentieux pour l'ensemble de la société. Des assistants de gestion implantés dans les 3 gérances alertent la cellule spécialisée au terme de 2 mois d'impayés. Il n'existe pas de commission d'impayés.

L'intégration de la SA Jacques Gabriel dans le Groupe I3F lui a permis de mettre en œuvre des procédures normalisées pour recouvrer les impayés. Ainsi, l'application ULIS facilite la tâche aux chargés de recouvrement en éditant des documents types, des modes opératoires, un guide métier et une veille réglementaire.

Les admissions en non valeur sont relativement stables sur la période étudiée. ¾ de ces admissions en non valeur proviennent d'une procédure de rétablissement personnel (PRP).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion locative est répartie en 3 secteurs géographiques, encadrés par 3 chefs de pôle. Du fait de la dispersion du patrimoine, les gardiens jouent un rôle important : la société emploie 33 gardiens et 6 employés d'immeubles. La quasi totalité des gardiens occupe un logement de fonction et dispose d'un local d'accueil informatisé.

Les gardiens assurent les tâches administratives et de contact avec la clientèle : ils encaissent les loyers, suivent les impayés, assurent la saisie des réclamations et les états des lieux. Ils effectuent sauf exception l'entretien ménager des parties communes et la sortie des ordures ménagères. La régie a été totalement supprimée en 2007.

La société rencontre assez peu de problèmes importants de vandalisme ou de squatts dans ses résidences. Les contrôles d'accès des résidences ne sont pas installés partout mais sont mis en place progressivement.

La mise en service de la plate-forme d'accueil téléphonique commune d'I3F, et du logiciel relation client permettant la saisie et le suivi des réclamations a permis d'améliorer leur traitement. Un numéro géré par une société extérieure permet aux locataires de signaler les problèmes rencontrés en dehors des heures ouvrées.

Les résultats de l'enquête de satisfaction, menée en 2011 auprès de 222 locataires de 89 programmes, font apparaître un taux de satisfaction globale de 86 %, en évolution positive par rapport à l'enquête précédente de 2010 (80 %). Le principal axe de progrès identifié est le traitement des problèmes signalés après visite en agence ou appel du service clientèle.

Le plan de concertation locative a été signé pour 3 ans en novembre 2007 et a été prorogé tacitement. Le conseil de concertation se réunit deux fois par an, il est consulté sur la gestion des ensembles immobiliers, les mesures touchant aux conditions d'habitation et au cadre de vie et les projets d'amélioration ou de construction – démolition.

La société bénéficie d'un abattement de TFPB pour les ZUS de Blois, Romorantin et Vendôme, en contrepartie d'amélioration du service rendu aux locataires, par exemple, l'installation d'interphones, la suppression de vide-ordures, la réfection des cages d'escalier.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Devant faire face à une forte vacance, la société a une gestion rigoureuse de son patrimoine et pratique des loyers modérés. La gestion locative s'appuie pour les procédures, l'informatique et l'accueil téléphonique sur les moyens du groupe I3F.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

La société Jacques Gabriel est propriétaire au 30 juin 2012 de 5 234 logements (4 286 collectifs et 948 individuels). Près de la moitié (44 %), sont des logements de type 4 et plus. Le parc de l'organisme a un âge moyen de 31 ans et 38 % est situé en ZUS (ou ZRR en Sologne pour quelques logements).

Les logements sont situés sur le territoire de 46 communes du département du Loir-et-Cher. Environ 50 % sont situés sur la commune de Blois, 11 % sur Vendôme et 11 % sur Romorantin-Lanthenay. En outre, la société possède 3 foyers gérés en externe de 184 chambres, soit 89 équivalent-logements.

Nature du financement	HLMC	PLA	PLUS	PLACF	PLAI	PALU LOS	PLS	Autres	Non conven- tionnés	Total
Nombre de logements	2 321	1 207	739	727	125	47	42	2	24	5 234

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Les PRU de Blois et de Romorantin-Lanthenay ont absorbé l'essentiel de l'effort de maîtrise d'ouvrage de la société depuis 2005. Entre 2007 et 2011, la SA Jacques Gabriel a démoli en moyenne chaque année 127 logements et en a construit 106, ce qui peut sembler important au regard de la situation peu tendue du marché mais répond aux engagements de reconstitution de l'offre des conventions PRU. En outre, 1 093 réhabilitations lourdes sont engagées à Blois sur le parc subsistant.

Hors PRU, la société s'interroge sur le devenir d'immeubles des années 60 présentant une forte vacance. Ainsi, elle démolit dans la vallée du Cher 110 logements pour reconstruire 50 maisons individuelles, dont une partie en accession. Ces opérations non subventionnées représentent une charge élevée et la société y recourt de ce fait avec parcimonie.

La société accompagne également ses actionnaires décideurs locaux dans leurs opérations d'aménagement, en proposant une offre nouvelle à Contre (pôle agro-alimentaire) et au Breuil (création d'une zone d'activité près de l'aérodrome).

Une convention d'utilité sociale a été signée le 6 mai 2011. La CUS « foyers » vient d'être signée. Dès janvier 2013, les foyers détenus devraient être cédés à une société du groupe (RSF). Deux projets sont à l'étude : l'hébergement d'apprentis du CFA du BTP à Blois (120 places) et la transformation d'un foyer étudiant (en résidence pour personnes âgées et pension de famille). Compte-tenu de l'évolution importante du patrimoine, le plan stratégique de patrimoine, réalisé en 2004 et revu en 2009 pour 6 ans, devrait faire l'objet d'une réactualisation.

Enfin, dans la mesure où une autre société du groupe I3F, la SA d'HLM Immobilière Val-de-Loire, détient quelques centaines de logements sur le département, la possibilité d'une gestion unique de ce parc est envisagée à terme, selon des modalités restant à déterminer.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**Commentaires point 4-2 du rapport –
Stratégie patrimoniale**

Les reconstructions dans le cadre des PRU de Blois et de Romorantin sont conformes aux engagements de reconstitution de l'offre de chacune des deux conventions.

Il est à noter que les programmes neufs mis en service dans ce cadre ont été entièrement loués dans les trois mois suivant la mise en service.

Vu.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Les financements sont essentiellement PLUS (90 %) et PLS (8 %). Le financement PLAI (2 %) est minoritaire, malgré les caractéristiques sociales de la population logée.

Le tableau suivant récapitule l'offre nouvelle et les démolitions, en nombre de logements, incluant la rénovation urbaine. La société a livré au total, 546 logements neufs entre 2007 et juin 2012, dont 251 logements collectifs et 295 maisons individuelles. Cependant, en prenant en compte les 679 démolitions réalisées, la production sur cette période est négative de 133 logements.

Opération	2007	2008	2009	2010	2011	Juin 2012	Total
MOD	38	98	61	79	154	15	445
VEFA	-	-	46	29	10	-	85
Acquisitions- Améliorations	-	6	4	1	5	-	16
Démolition *	-40	-	-82	-241	-272	-44	-679
Total	-2	104	29	-132	-103	-29	-133

*ou cession pour démolition

Le tableau suivant récapitule les projets en cours, qui représentent 324 logements à construire, dont une part importante de logements collectifs, sur Blois (137) et Romorantin (102). Les 222 démolitions sont situées à Romorantin (PRU), St-Aignan-sur-Cher et Selles-sur-Cher (hors PRU).

Opération	Logements collectifs	Logements individuels	Total
MOD		72	324
Démolitions	-222	-	-222
Total	30	72	102

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

80 % des logements sont produits en maîtrise d'ouvrage directe. Le coût moyen de production sur la période 2011-2012 est de 1 732 € /m² de SU et 150 k€ au logement pour l'individuel et 126 k€ pour le collectif⁸. Les délais sont globalement respectés.

La société est largement autonome en ce qui concerne son développement : après validation par le comité d'engagement foncier d'I3F, les projets sont réalisés en interne par une équipe de six personnes : trois chargés de projets, dont l'un dédié à la rénovation urbaine (financement ANRU) et trois assistants, suivent l'ensemble des opérations de démolition, construction et réhabilitation. Un jury d'architecture est consulté sur les projets et les opérations respectent le cahier des charges du groupe.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine a permis de constater l'avancement des travaux de réhabilitation et de construction sur la ZUS de Blois et à Romorantin. Les réhabilitations sont soignées à Blois, comprenant un important réaménagement des parties communes et une isolation thermique. Elles sont ambitieuses à Romorantin, avec la réhabilitation et création de 26 logements dans des demeures anciennes (maison coloniale, anciens hospices).

⁸ comprenant un taux de TVA à 5.5%

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Hors investissement, au cours des cinq dernières années, l'état des dépenses de travaux et d'entretien du patrimoine s'élève en moyenne à 395 € par logement et par an :

	2007	2008	2009	2010	2011
Entretien et réparations	1 379 260 €	956 164 €	1 151 036 €	1 314 880 €	1 476 047 €
Gros entretien	695 098 €	945 819 €	890 623 €	929 820 €	904 449 €
Total	2 074 358 €	1 901 983 €	2 041 659 €	2 244 700 €	2 380 496 €
Nombre de logements gérés	5 363	5 469	5 495	5 348	5 267
Dépenses par logement	387 €	348 €	372 €	420 €	452 €

La société a un plan pluriannuel de travaux et une équipe de deux personnes est chargée de suivre la maintenance du parc. Les gérantes sont étroitement associées aux arbitrages afin d'améliorer la commercialisation des logements. Les diagnostics de performance énergétique du patrimoine, dont la réalisation avait pris du retard, viennent d'être achevés en 2012, ce qui permettra de les communiquer aux locataires.

Les contrôles techniques obligatoires des 24 ascenseurs ont été réalisés. Dans le respect de la réglementation, il a été procédé à la mise aux normes des appareils avant le 31 décembre 2010.

La SA Jacques Gabriel est partie depuis 2007 à la convention de groupement de commandes du groupe I3F, mais les marchés de construction ou d'exploitation sont passés en interne. Le contrôle d'un marché de 8 M€ passé en 2010 pour la construction en entreprise générale de 84 logements carrefour Médicis à Blois n'a fait apparaître aucune irrégularité en matière de publicité, de mise en concurrence ou de choix des offres.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Un portefeuille de 274 logements sur la période 2008-2013 a été identifié par la SA Jacques Gabriel comme étant susceptible d'être cédé soit 5 % de son patrimoine.

Sur la période 2007-2011, la société a procédé à 64 cessions à des locataires pour un montant total de 4 621 k€ avec une plus-value de 2 964 k€.

Le contrôle a permis de constater le respect des formalités de publicité, des normes d'habitabilité prévues par l'art R.443-11 du CCH. La société en parallèle de l'estimation des logements par France Domaine recourt à l'estimation d'une société d'expertise.

Les dossiers sont complets et comportent notamment toutes les pièces du DDT (dossier de diagnostic technique).

La société a sous-traité la commercialisation de ses logements à une filiale de la CDC (SCET).

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SA Jacques Gabriel mène une politique patrimoniale dynamique. Avec une équipe limitée, elle a déjà tenu une bonne partie des engagements pris dans les conventions ANRU. On peut raisonnablement penser que les opérations qui restent à réaliser à Blois seront terminées à la fin de l'année 2013 et très avancées à Romorantin. D'une façon générale la problématique de la vacance importante sur le secteur très détendu dans lequel la société se situe amène à s'interroger sur la pertinence d'une partie des reconstructions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. RENOVATION URBAINE

La SA Jacques Gabriel est engagé dans deux projets de rénovation urbaine, lancés en avril 2005 à Blois (quartiers Nord) et en juillet 2009 à Romorantin (quartier saint-Marc).

5.1 PRU DE BLOIS

5.1.1 Le projet

Précédé d'un Grand projet de ville, le PRU de Blois a constitué pour la société une opportunité : il représente 250 M€ de travaux dont 90 M€ pour Jacques Gabriel. Les deux autres bailleurs impliqués étant l'OPH Terres de Loire habitat et Loir-et-Cher Logement.

La convention de 2005 et ses avenants successifs prévoient pour la SA Jacques Gabriel la démolition de 841 logements reconstruits à 80 %, pour un tiers sur le site, un tiers à Blois hors site et un tiers dans l'agglomération. Les réhabilitations comprennent des réfections de parties communes et rénovations intérieures des logements. La société a décidé de les compléter par des réhabilitations thermiques par l'extérieur dont l'objectif est d'atteindre une étiquette B de performance énergétique. Un chargé de projet dédié dont la rémunération est subventionnée par l'ANRU au titre de l'ingénierie et de la conduite de projets, a été recruté.

5.1.2 Avancement

Le tableau suivant fait le point sur l'avancement des opérations en juillet 2012 : le programme de démolitions s'est achevé avec la démolition de la tour Kennedy en 2011, par ailleurs, 65 % des constructions et 68 % des réhabilitations étaient livrées ou en cours en juin 2012.

PRU Blois – SA Jacques Gabriel	démolitions	constructions	Réhabilitations et résidentialisations
Prévu	841 * + 50 bureaux	616**	1 093
Réalisé	841	278	115
En cours	-	122	636
A l'étude ou non commencé	-	216	286

*incluant 318 logements démolis antérieurement à la convention ANRU dans le cadre du Grand projet de ville de 2002 et non compris 62 logements démolis sur fonds propres hors subvention ANRU,

** non compris 57 logements dont la reconstruction est prise en charge par IVL

Un 11^{ème} avenant est en cours pour proroger la convention jusqu'en avril 2013 et réajuster une partie du programme. En particulier, le redéploiement des marges de subvention dégagées sur les démolitions, permettra de réaffecter celles-ci en tout ou partie aux travaux de réhabilitation thermique non inclus dans le projet initial. La démolition complémentaire de 19 logements sera demandée.

5.1.3 Relogement et charte locale d'insertion

Un agent de la société a été affecté au relogement des ménages, ce qui a permis de réaliser les relogements dans le respect du calendrier des démolitions, d'abord à Blois, puis à Romorantin, où les relogements sont en voie d'être finalisés.

Chaque chantier fait l'objet d'au moins 5 % d'heures d'insertion contractualisées dans chaque marché, en liaison avec la maison de l'emploi du Blaisois. Fin 2011, la société avait dépassé de 20 % ses objectifs avec 26 000 heures d'insertion.

5.2 PRU DE ROMORANTIN-LANTHENAY

Cette opération ANRU dite « isolée » concerne le quartier St-Marc de 1 200 habitants. Jacques Gabriel, principal bailleur social impliqué (avec l'OPH Terres de Loire habitat), y détenait 314 logements collectifs. La charte signée le 2 juillet 2009 prévoit leur démolition complète, déjà réalisée aux deux tiers. L'opération est peu financée puisque la subvention ANRU est limitée à

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

802 k€, dont 64 reconstructions sur site. 17 logements individuels présentant une haute performance énergétique (BBC et passif) sont déjà en chantier sur le quartier.

Paradoxalement, si l'on prend en compte la forte vacance du secteur, la charte a prévu une reconstitution intégrale de l'offre. Un avenant limitant la reconstitution de l'offre à 70 % est toutefois en cours⁹. Celle-ci représentera en tout 220 logements dont 143 sont déjà livrés ou en chantier.

PRU Romorantin	démolitions	constructions
Prévu financé ANRU	314	64
Prévu non financé ANRU (après avenant)	-	156
Réalisé	202	49
En cours	112	94

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Aucune anomalie n'a été constatée sur la période contrôlée. Tous les comptes financiers sont certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

L'intégration au groupe 3F a permis de normaliser les procédures comptables et informatiques. L'ensemble des collaborateurs ont accès au portail 3F pour consulter les référentiels comptables, les procédures à mettre en œuvre, les processus pour gérer les ressources financières et le système d'informations générales de la société et du groupe.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

La formation de l'autofinancement est synthétisé dans le tableau ci-dessous pour la période 2007-2011 :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	0	201	16	3	4
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	17886	18039	18709	18893	18995
Coût de gestion hors entretien	-5253	-5152	-4883	-5164	-4992
Entretien courant	-1379	-956	-1151	-1315	-1476
GE	-554	-946	-891	-930	-904
TFPB	-2150	-2241	-2357	-2339	-2294
Flux financier	744	577	-36	-178	-46
Flux exceptionnel	399	-252	-60	945	679
Autres produits d'exploitation	216	307	342	303	211
Pertes créances irrécouvrables	-122	-151	-110	-129	-153
Intérêts opérations locatives	-3866	-4117	-4135	-3402	-3726
Remboursements d'emprunts locatifs	-4600	-4232	-4393	-5178	-5539
Autofinancement net¹⁰	1321	1077	1050	1511	757
% du chiffre d'affaires	7,15%	5,77%	5,53%	7,96%	3,96%

⁹ la charte locale de rénovation urbaine du 2 juillet 2009 prévoit la reconstitution de l'offre à 100 % soit 314 logements, mais n'apporte des financements que pour 20 % soit 64 logements sur site.

¹⁰ 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 net par rapport au chiffre d'affaires varie de 3,96 % à 7,96 %. Il se situe très nettement en dessous de la médiane BOLERO des SA de province (12,05 %). Cette faiblesse s'explique en grande partie par le nombre important de logements démolis et construits à compter de 2009 et une vacance financière globale supérieur à 10 % des loyers.

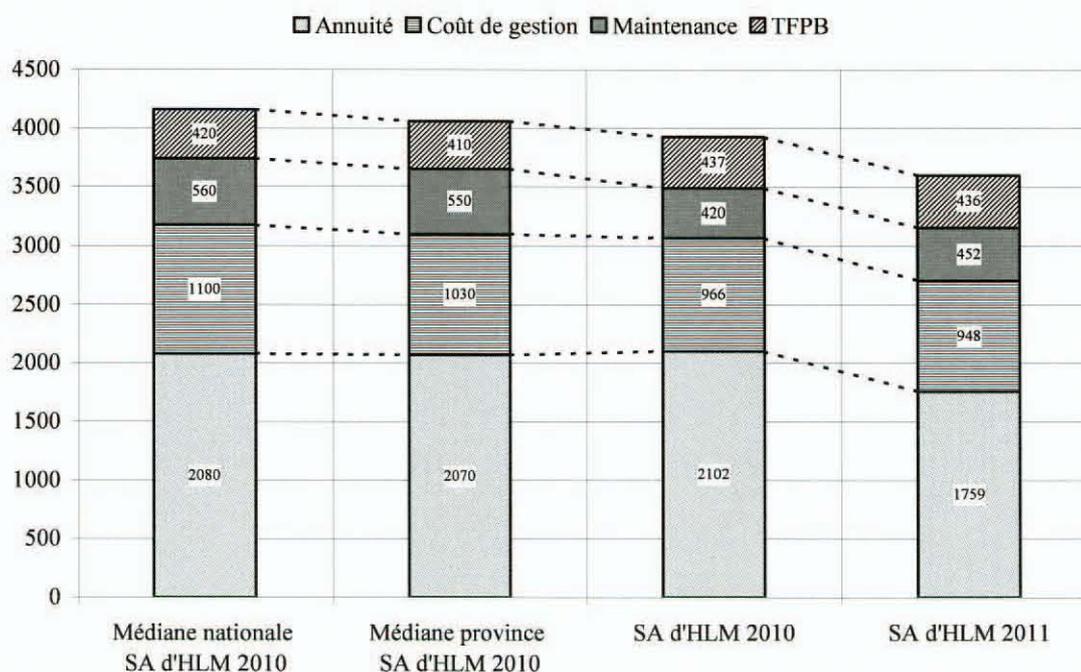
• **Les produits**

- Les loyers ont augmenté en moyenne de 1,51 % par an. Cette hausse résulte des revalorisations annuelles, des taux de vacance, des loyers à la relocation et des effets du SLS.
- Les produits financiers sont en régression constante depuis 2007
- Il est à noter une augmentation très substantielle des produits exceptionnels (dont les subventions pour démolitions notifiées) sur les deux dernières années.

• **Les charges**

Les principaux postes de charges sont analysés dans le tableau ci-dessous et comparés aux médianes « Boléro ».

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2010	Médiane province SA d'HLM 2010	SA d'HLM 2010	SA d'HLM 2011
Annuité	2080	2070	2102	1759
Coût gestion	1100	1030	966	948
Maintenance	560	550	420	452
TFPB	420	410	437	436



- Excepté en 2010, l'annuité locative par rapport au nombre de logements est inférieure à la médiane SAHLM province. En 2011 l'annuité en % par rapport aux loyers de la société est de 48,8 % pour une médiane 2010 de 45,29 %,
- Les coûts des gestion sont inférieurs à la médiane de province. En 2011, 948 €/lgt pour une médiane 2010 de 1 030€/lgt,
- Les coûts de maintenance de la société en 2010 et 2011, soit respectivement 420 €/lgt et 452 €/lgt sont inférieurs à la médiane (550 €/lgt),

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- La charge de taxe foncière de 437 €/lgt en 2010 et de 436 €/lgt en 2011 est légèrement supérieure à la médiane (410 €/lgt). Il est à noter que la société bénéficie de l'abattement de 30 % sur la TFPB pour les logements situés en ZUS.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	27554	28419	34905	40313	44986
Provisions pour risques et charges	3354	2954	3025	3077	2952
<i>Dont PGE</i>	1667	1273	1292	1317	1248
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	74214	76649	76164	74469	72935
Dettes financières	98313	104932	112304	121055	129416
Actif immobilisé brut	185745	200729	215431	243945	242922
Fonds de Roulement Net Global	17689	12225	10965	12146	7367
FRNG à terminaison des opérations¹¹					5012
Stocks (toutes natures)	1126	1142	1055	1036	1003
Autres actifs d'exploitation	8686	7534	12232	16301	14243
Provisions d'actif circulant	1729	1820	2222	2680	3042
Dettes d'exploitation	3845	4203	4406	4206	4262
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4238	2653	6659	10451	7942
Créances diverses (+)	178	210	260	276	351
Dettes diverses (-)	5042	6063	5519	5509	6718
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4864	-5854	-5259	-5234	-6367
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-627	-3200	1400	5218	1575
Trésorerie nette	18316	15425	9565	6928	5792

- **Capitaux propres**

Les capitaux propres augmentent en moyenne de 13 % par an. Cette hausse résulte de l'augmentation très forte des subventions d'investissements consécutive à un fort développement de constructions et du produit des cessions en 2009-2011 ainsi que des mises en réserve de prévoyance du résultat de la société.

- **Dettes financières**

Les dettes financières progressent de 7 % en moyenne par an. La structure de l'encours montre que la société emprunte à 90 % à taux indexé sur des livrets A et à 10 % à taux fixe auprès des collecteurs du 1 % ainsi que DEXIA. Le taux moyen est de 3,23 % pour la dette à taux indexé et de 1,88 % à taux fixe.

- **Provision pour gros entretien**

La PGE est adossée à un plan triennal de travaux. Les écritures comptables de dotation et de reprise tenant compte des abandons de projets ainsi que des plus ou moins values sur travaux sont conformes à la réglementation en vigueur.

¹¹ 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

• **Provision pour risque**

Une provision pour risque au 31 décembre 2011 concernant une réserve foncière « Terrain Blois St-Georges » s'élève à 786 k€. Ce terrain acheté en 1989 a fait l'objet d'une constitution de provision à compter de 1998. La société attend que la ville de Blois réalise de nouveaux réseaux (non inscrit actuellement dans ses projets de travaux) afin que les futurs immeubles puissent s'y raccorder.

• **Fonds de roulement net global (FRNG)**

Le FRNG diminue de 24 % en moyenne passant de 17 689 k€ en 2007 à 7 367 k€ en 2011. De 5,79 mois en dépenses mensuelles en 2007, il atteint 1,79 mois en 2011 (médiane BOLERO SAHLM province 3,90 mois en 2010). Cette dégradation résulte d'une part de l'augmentation très importante des constructions et d'autre part d'un nombre important de démolitions sur les trois dernières années.

• **Le besoin en fonds de roulement d'exploitation** évolue négativement en 2010 et s'explique par la très forte variation des subventions à recevoir en fin d'exercice.

• **La trésorerie** nette par rapport aux dépenses mensuelles oscille entre 1,46 mois en 2011 et 5,99 mois en 2007. Si l'on considère le dernier ratio en 2011, il est très inférieur à la médiane SAHLM province dont la valeur est 3,17 mois. La société a signé une convention auprès de la CDC pour gérer sa trésorerie.

La société a ouvert une ligne de trésorerie pour un montant de 3 000 k€ auprès de la caisse d'Epargne.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le Plan à Moyen Terme a été établi sur une période de 10 ans (2012-2021) en intégrant les objectifs du PSP de 2009 et de la CUS. Les hypothèses retenues ont été les suivantes :

- Evolution des loyers 1,90 % en 2012 puis 1,80 %, inflation 1,80 %, 2,30 % pour les frais de personnel, les charges prix de vente ainsi que les coûts de construction 1,80 % et les taxes foncières 3 %,
- Evolution livret A 2,50 % en février 2012 puis 2,75 % en février 2015,
- 35 logements par an soit environ 0,7 % du parc,
- Vente de 25 logements aux locataires (prix de vente moyen 59 k€ et plus value financière 29 k€ par logement),
- Mise de fonds propres de 10 % pour la promotion et la réhabilitation ainsi que de subvention Feder pour certaines réhabilitations RU (40 %),
- Démolition de 90 logements (programme de Selles-sur-Cher),
- Pas de versement de dividendes à la société mère (Autofinancement net < 6 % des loyers).

L'évolution des principaux paramètres financiers est retracée dans le tableau ci-dessous :

En M€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Investissements :										
- Promotion	21,0	19,7	18,5	14,3	8,9	6,0	5,5	5,6	5,7	5,5
- travaux	14,8	10,2	4,7	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1
Cessions	1,0	0,8	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,3
Loyers	20,0	20,7	21,6	22,6	23,6	24,4	24,9	25,5	26,1	26,7
Amortissement financier	5,19	5,17	5,93	5,65	5,64	5,84	5,79	5,74	5,34	5,32
Autofinancement net	-0,7	0,3	0,0	0,8	1,1	1,2	1,6	2,0	2,7	3,1
Ratio Auto/Loyers	-3,3%	1,5%	-0,1%	3,6%	4,5%	4,9%	6,3%	7,9%	10,5%	11,6%
Potentiel financier	2,2	0	-1,9	-4,0	-5,4	-5,4	-5,0	-4,1	-2,5	-0,5
Trésorerie de fin d'année	3,7	4,8	0,8	2,4	2,9	2,4	2,6	3,2	4,5	6,6

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Du fait que cette analyse est basée sur un PSP non actualisé, les hypothèses retenues doivent être revues. Cette analyse doit être réactualisée en même temps que le PSP.

L'autofinancement négatif des années 2012 et 2014 est consécutif à la prise en compte des coûts de démolitions du site de Romorantin et l'évolution des annuités d'emprunts. Sur la période il est de 4,74 % soit très inférieur à la médiane actuelle des ESH de province.

Les prévisions de vente semblent réalisables compte tenu qu'en 2011, 23 promesses de ventes ont été signées. Par ailleurs, l'adossement au groupe 3F et le recours à un estimateur et à un commercialisateur professionnel permettront d'atteindre les objectifs fixés par la société.

Obs 7 : Le potentiel financier prévisionnel négatif à compter de 2014 annonce un déséquilibre futur de la structure financière de la société.

En effet, le potentiel financier varie entre - 0,5 M€ et - 5,4 M€ sur la période 2014/2021. Cependant un protocole signé en 2005 précise que le groupe 3F apportera si nécessaire des fonds propres complémentaires pour réaliser les objectifs fixés mais aucune augmentation de capital n'a été programmée à ce jour. Enfin, le prochain PMT qui sera réactualisé en novembre 2012 fixera une injection de fonds propres de 1 M€ au lieu de 1,8 M€ pour les travaux d'amélioration. Cette diminution contribuera partiellement à augmenter la capacité financière de la société.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Les opérations de renouvellement urbain, de l'ANRU et une vacance financière globale importante impactent fortement la structure financière et la rentabilité de la société. L'atteinte des objectifs du PMT ne fait que dégrader plus lourdement le haut de bilan et génère un autofinancement net courant très faible sur la durée du plan.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur la période 2009 à 2012 pour la cotisation de base et de 2009 à 2011 pour la taxe additionnelle

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Aucune anomalie n'a été constatée dans le calcul des taxes de base et des cotisations sur la période contrôlée.

Concernant le prélèvement sur le potentiel financier, la société n'a rien supporté. En effet, étant intégré au groupe 3F le résultat consolidé ne fait pas apparaître de potentiel financier pour la société Jacques Gabriel.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Aucune anomalie n'a été constatée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

En préalable, il convient de rappeler que la politique de mobilisation des ressources financières interne de la société, à partir d'une connaissance fine des rythmes et coûts de production, travaux, démolitions et vente fait l'objet d'actualisations annuelles par la société, dans le cadre d'un processus commun aux sociétés 3F. Il peut donner lieu à des ajustements, voire si besoin à des décisions de positionnement d'opérations liées au capital permettant un transfert de ressources à l'intérieur des sociétés 3F. Dans l'actualisation de fin 2011 portant sur les projections 2012-2021, cela n'a pas été jugé nécessaire au cas particulier de société Jacques Gabriel.

Sur le fond, plusieurs éléments permettent de relativiser le risque de déséquilibre futur de la structure financière :

- en premier lieu, l'indicateur du potentiel financier (à terminaison des opérations livrées dans les éléments présentés) donne une version pessimiste de la structure financière de la société, dans la mesure où il n'intègre pas les dépôts de garantie et la provision pour gros entretien qui correspond pourtant à des ressources durables de la société. Le fonds de roulement (à long terme) constitue à notre sens un indicateur plus révélateur des risques éventuellement supportés par la société, il est plus élevé en 2010 d'environ 4,4 M€ que le potentiel financier ce qui lui permet de n'être négatif que dans une moindre mesure (minimum de -3,4 M€ en 2017) et par ailleurs de redevenir positif en fin de plan (+0,7 M€ en 2021). En outre, la modélisation à moyen terme interne à 3F permet d'apprécier un niveau de trésorerie prévisionnel qui, lui, reste toujours positif.

- en second lieu, comme souligné par ailleurs dans le rapport par la MILOS, la très forte mobilisation de la société pour l'accomplissement des projets de renouvellement urbain, subventionnés ou non, dans lesquelles elle est impliquée a effectivement pesé financièrement de manière importante sur la société. En revanche, le choix d'une forte modération de son rythme de développement après l'achèvement des PRU, ainsi que la poursuite d'une politique de

Il est pris note des précisions apportées par la société.

L'analyste de la structure financière au travers du ratio du potentiel financier est plus réaliste que celle faite sur la base du fonds de roulement net global.

En effet, ce dernier inclut la PGE et les Dépôts et cautionnements versés par les locataires. Ces ressources ne peuvent pas être considérées comme acquises par la société dans la mesure où les D&C appartiennent à des tiers (locataires) et la PGE sert à financer des travaux.

Par ailleurs l'approche par le potentiel financier est une approche en terme de flux de trésorerie alors que le fonds de roulement net global est une photographie du bilan un instant T.

Réponses de l'organisme

vente aux locataires, devraient comme le montrent les chiffres présentés dans le rapport permettre à compter de 2017 un désendettement progressif de la société et par là même, un redressement rapide de son autofinancement qui lui permettra de rejoindre les normes de rentabilité de la profession à l'horizon du fin de plan.

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

L'intégration de la SA Jacques Gabriel au groupe I3F lui a permis, en s'appuyant sur les procédures et les services du groupe, de se réorganiser et de s'impliquer fortement dans les projets de rénovation urbaine de Blois et Romorantin.

La société accueille une population aux ressources modestes. Pour faire face à une forte vacance, elle applique une gestion rigoureuse de son patrimoine et pratique des loyers modérés.

La SA Jacques Gabriel, avec une équipe limitée, a déjà tenu une bonne partie des engagements pris dans les conventions ANRU. Les opérations réalisées sont de bonne facture.

Les opérations de renouvellement urbain, et une vacance financière importante impactent fortement la structure financière et la rentabilité de la société. L'autofinancement net courant est très faible et l'analyse prévisionnelle ne fait que confirmer ce constat.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Isabelle Merle



Daniel Grenet

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par M. Benoît Martin,
directeur général de la SA d'HLM Jacques
Gabriel.

Réponses en date du 11 janvier 2013.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Isabelle Merle



Daniel Grenet

La chargée de mission d'inspection de la
Miilos



Hélène Roux

