

**Rapport définitif n° 2011-149 Novembre 2013**

**Société anonyme d'HLM**

**« le logis social du Val d'Oise » (LSVO)**

**Cergy-Pontoise (95)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2011-149 LE LOGIS SOCIAL DU VAL-D'OISE (LSVO) – 95

Président : Thierry Tron-Lozaï  
Directeur général : Jean-Baptiste Campagne  
Adresse : 2, rue des Cordeliers  
95 301 CERGY-PONTOISE CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 4730

Nombre de logements familiaux en propriété : 4660

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 122

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.2	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	56.23	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	1.13 %	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,72 Quartile : 2	3.78	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	4,35 Quartile : 1	12.18	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7.8 Quartile : 1	12.24	

**Présentation générale de l'organisme** *La SA Logis social du Val d'Oise gère près de 5 000 logements sur le département du Val d'Oise, concentrés pour les trois quarts sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise. Elle est intégrée au groupe PROCILIA.*

**Points forts**

- Localisation attractive de la grande majorité du patrimoine
- Contribution active au logement des personnes défavorisées et démunies
- Soutien de son actionnaire de référence, le collecteur PROCILIA

**Points faibles**

- Gestion administrative peu rigoureuse
- Gestion locative peu rigoureuse
- Insuffisance d'entretien et de gestion de proximité sur certains immeubles
- Autofinancement limité, ce qui peut conduire à poser légitimement la question d'un engagement supplémentaire de l'actionnaire de référence pour financer le programme de développement prévu par la CUS, voire au delà compte tenu des besoins en logement de la zone

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Dépassements de loyers plafond sur certains programmes
  - Non respect des dispositions relatives à la commande publique
  - Registre de sécurité non tenu sur certains immeubles
  - Pratiques contraires aux conventions APL et à la réglementation
  - Absence de lettre de mission du commissaire aux comptes

**Conclusion** Le Logis Social du Val-d'Oise remplit de manière adéquate sa mission sociale en faveur du logement des personnes à faibles ressources et démunies. La société possède un patrimoine très largement situé dans des localisations attractives. Un effort d'entretien et de réhabilitation a été réalisé au cours des dernières années, mais quelques immeubles nécessitent des interventions complémentaires. La société s'est engagée, dans le cadre de la CUS, à se développer au rythme moyen de 40 logements par an.

La gestion administrative et la gestion locative sont peu rigoureuses et le contrôle a fait apparaître un grand nombre d'irrégularités et d'insuffisances. On remarque particulièrement le non-respect, dans certains domaines, des dispositions relatives à la commande publique, ainsi que des dépassements de plafonds de loyer sur certains programmes, des registres de sécurité mal tenus, des pratiques contraires aux conventions APL et à la réglementation. On note également qu'une large part des insuffisances avaient été constatées dans le précédent contrôle de la Miilos sans que les mesures correctrices nécessaires n'aient été engagées par l'ancienne équipe dirigeante de la société.

L'analyse prévisionnelle met en évidence la fragilité des perspectives financières de la société, qui, en raison d'un autofinancement insuffisant, ne peut assurer ses engagements de développement sans dégradation excessive de sa trésorerie. Des mesures correctrices s'imposent donc à la société et le caractère tendu du marché du logement dans sa zone d'intervention pourrait justifier un engagement accentué de son actionnaire de référence en vue d'un développement plus ambitieux.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Daniel Grenet et Marc Ledet  
Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery  
Précédent rapport Miilos : n°2006-138 de juin 2007  
Contrôle effectué du 14/12/2011 au 13/06/2012  
Diffusion du rapport définitif : Novembre 2013

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



# RAPPORT D'INSPECTION N° 2011-149 SA D'HLM LOGIS SOCIAL DU VAL-D'OISE (LSVO) – 95

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
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.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>6</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	6
3.2.3 Gestion des attributions.....	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	10
3.3.1 Loyers .....	10
3.3.2 Charges .....	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	11
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	12
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	12
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>13</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	13
4.2.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production .....	14
4.2.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	15
4.3 MAINTENANCE DU PARC .....	15
4.3.1 Ascenseurs et amiante .....	15
4.3.2 Réhabilitations .....	15
4.4 VENTE DE PATRIMOINE .....	16
4.5 AUTRES ACTIVITES.....	16
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
<b>5. RENOVATION URBAINE.....</b>	<b>16</b>
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>16</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	17
6.2.1 Analyse de l'exploitation .....	18
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	21
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	23
<b>7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....</b>	<b>23</b>
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	23
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION .....	23
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	23
<b>8. CONCLUSION .....</b>	<b>24</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la société anonyme d'HLM « Logis Social du Val-d'Oise (LSVO) », 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 et 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 par la Miilos de la SA d'HLM soulignait le caractère social de la population logée, mettait en évidence un patrimoine globalement attractif et entretenu de façon satisfaisante, à l'exception de l'ensemble « Chat perché » présentant des difficultés de gardiennage et d'entretien. La société participait au développement de l'offre de nouveaux logements sociaux et sa situation financière était en cohérence avec sa stratégie de développement.

Des insuffisances de gestion étaient cependant soulignées : croissance excessive des frais de gestion, non-respect des règles de mise en concurrence, irrégularités dans la gestion locative et les processus d'attribution des logements (absence de mise à jour du fichier du numéro unique, fonctionnement de la commission d'attribution à améliorer et régulariser...).

Le présent contrôle porte sur la période allant de 2008 au 13 juin 2012.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SA d'HLM Logis Social du Val-d'Oise (LSVO) a été créée en 1924. Elle exerce son activité de bailleur social sur le seul département du Val-d'Oise. Son patrimoine de 4 660 logements est concentré à hauteur de 3 515 logements (soit 75,43 %) dans la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise Énergie Ouest, qui comprend 12 communes, ce qui en fait le premier bailleur de ce territoire. LSVO possède 2 404 logements sur la seule commune de Pontoise. Le patrimoine de la SA regroupe 79 ensembles immobiliers dont le plus ancien date de 1956. Il est collectif à hauteur de 4 194 logements (soit 90 % du total) et ne compte que 203 logements localisés en ZUS (groupe Chat Perché).

LSVO a compétence sur le territoire de la région où est situé son siège social et sur les départements limitrophes à cette région, ce qui lui permet d'envisager un développement hors Val-d'Oise dans les territoires dynamiques.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Page de garde**

Le LSVO se situe à PONTOISE et non CERGY-PONTOISE comme indiqué.

Il est pris note de ce correctif.

**Fiche de présentation - 2**

Nombre de logements familiaux gérés : 4730 dont 70 dans le cadre d'un mandat de gestion avec la Maison du Cil.

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 122 et non pas 0.

Indicateurs :

Le pourcentage de logements vacants à plus de trois mois hors vacance technique s'élève à 1,13 % à fin 2010.

Les loyers mensuels en €/m<sup>2</sup> de SC et SH doivent être renseignés.

Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations locatives en mois de dépenses est de 3,72.

Il est pris note de ces compléments et correctifs.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

Le capital social est constitué de 219 004 actions (au prix de 1,60 € chacune, soit une valeur de 350 406,40 €), réparties entre 46 actionnaires dont les quatre principaux détiennent 95,12 % des actions de la société. Chacun de ces quatre actionnaires est propriétaire du capital social respectivement à hauteur de :

	Actions LSVO	
	En nombre	En %
PROCILIA jusqu'en juin 2011, puis CODELOG (cf. infra)	126 404	57,72
Conseil Général du Val-d'Oise	45 000	20,55
Caisse d'Épargne et de prévoyance ÎDF Nord puis, en avril 2008, Caisse d'Épargne et de prévoyance ÎDF	25 000	11,42
VALESTIS	11 920	5,44

En 2010, CIL PROCILIA, l'actionnaire majoritaire de LSVO, s'est rapproché de sept autres collecteurs (CIL 77, CILOVA, CIL UNILOG, CIL Eure-et-Loir, CIL Somme, CILDA et le service logement de la CCI de Châlons-en-Champagne), pour constituer un groupe, désormais classé 6<sup>e</sup> organisme collecteur au plan national qui reste nommé PROCILIA.

Jusqu'en juin 2011, l'association CIL PROCILIA détenait des participations dans LSVO et dans quatre autres Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), à hauteur de :

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH)	% de capital détenu par PROCILIA (avant restructuration juin 2011)
CODELOG	99,99
Picardie Habitat	94,95
La Maison CIL	51
Logivam	51
Logis Social du Val-d'Oise (LSVO)	57,72

Une réorganisation des liens capitalistiques au sein du groupe CIL PROCILIA a été décidée en 2011, faisant de la SA d'HLM Codelog la société mère pour l'ensemble des sociétés HLM contrôlées par CIL PROCILIA, avec cession à Codelog des actions détenues par CIL PROCILIA.

Les trois principaux actionnaires de LSVO ont constitué un pacte d'actionnaires, signé le 2 décembre 2004, qui organise l'actionnariat de référence de la société en application de l'article L. 422-2-1 II du CCH.

**Obs 1 : LSVO n'a pas effectué la publicité de son changement d'actionnaires de 2008 et n'a pas tiré les conséquences en résultant : modification et communication du nouveau pacte d'actionnaires de référence et renouvellement de son agrément au sens de l'article L. 422-5 du CCH.**

En avril 2008, une opération de fusion absorption a été opérée entre la Caisse d'Épargne et de prévoyance Île-de-France (CEÎF) Nord, la CEÎF Paris et la CEÎF Ouest. Les éléments d'actif et de passif de la CEÎF Nord ont été dévolus au bénéfice de la CEÎF Paris, qui est par suite renommée Caisse d'Épargne et de prévoyance d'Île-de-France. Le changement d'administrateur qui a résulté de ce nouvel actionnaire n'a pas été déclaré au registre du commerce

---

**Réponses de l'organisme**

---

**Deuxième paragraphe**  
CIL UNILOGI et non CIL UNILOG.

**Observation n° 1**

Au cours du contrôle, les mesures correctives ont été prises.

À l'occasion du changement d'actionnaire majoritaire (entre Procilia et CODELOG) en décembre 2011, les formalités de changement d'administrateurs (CEIF Nord renommée CEIF Île-de-France) ont été effectuées au registre du commerce. Le Pacte d'actionnaires a également été modifié en conséquence et le renouvellement d'agrément a été effectué et obtenu le 25 juillet 2012.

Par ailleurs, le nouvel actionnaire n'est pas lié par le pacte souscrit par l'ancien actionnaire lui ayant cédé ses actions. Un nouveau pacte d'actionnaires aurait donc dû être signé et cette modification de l'actionnariat de référence aurait dû faire l'objet d'un renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5 du CCH ; le nouveau pacte d'actionnaires aurait dû faire l'objet d'une communication aux actionnaires ainsi qu'au préfet de région dans laquelle la société a son siège, comme il ressort des dispositions de l'article L. 422-2-1 du CCH.

De même, les formalités relatives au changement d'actionnaire suite au transfert des actions de CIL PROCILIA à Codelog restent à effectuer.

Il est à noter que, dans l'organisation de l'actionnariat, la catégorie 3 n'a de représentant des locataires que depuis les élections de 2010. Dans la période antérieure aux élections de 2010, faute de candidature, la catégorie 3 n'était pas constituée et avait motivé un procès-verbal de carence en date du 25 octobre 2006.

Le conseil d'administration de LSVO comprend 15 membres à la date du 31 décembre 2011, dont trois administrateurs locataires, élus pour quatre ans le 7 décembre 2010.

**Obs 2 : L'organisation du conseil d'administration n'est pas conforme aux statuts de la société.**

Les neuf administrateurs relevant de la catégorie 4 disposent d'une unique action sociale prêtée par l'actionnaire majoritaire. Or, l'article 11 des statuts de la société impose que : « *Chaque administrateur représentant les actionnaires doit être propriétaire, en son nom personnel de dix actions, excepté ceux de la catégorie 2 et de la catégorie 3.* »

Le conseil d'administration (CA) se réunit régulièrement, cinq fois par an en moyenne. Les procès-verbaux retranscrivent peu la teneur des débats. Des annexes figurent toutefois dans les procès-verbaux.

Conformément à la circulaire n° 2002-37/UHC/IUH2/14 du 13 mai 2002, le Logis Social du Val-d'Oise s'est doté, en 2005, d'un plan stratégique du patrimoine (PSP). Pour répondre aux obligations nées du décret n° 2009-148 du 3 décembre 2009, relatif aux conventions d'utilité sociale (CUS) des organismes d'habitations à loyer modéré, la société a procédé à son actualisation. Le PSP actualisé a été adopté par le CA le 18 février 2010.

La CUS a été adoptée en séance du 4 juin 2011 et signée le 30 du même mois.

Le CA s'est doté d'une commission des rémunérations et d'un comité d'engagement dont les missions ont été re-précisées en octobre 2010. La première est chargée de donner son avis sur les rémunérations les plus élevées ; la seconde a pour missions le suivi des projets immobiliers de montants supérieurs à 1 M€ et le suivi de la mise en oeuvre du PSP et de la CUS.

### **2.2.2 Organisation et management**

Durant la période de contrôle, les fonctions de président du CA et de directeur général ont été alternativement dissociées et associées. Lors de la séance du 8 avril 2003, le conseil d'administration opte pour la dissociation de la fonction de président du conseil d'administration et de directeur général, celles-ci étant exercées respectivement par M. Claude Chaillie pour la présidence et par M. Jean-Claude Cuvelier pour la direction générale, jusqu'à l'assemblée générale ordinaire du 25 juin 2009, date à laquelle leur fonction a pris fin.

En sa séance du 25 juin 2009, le CA décide de réunir les fonctions de direction générale et de président. À la même séance, M. Thierry Tron Lozai est nommé président directeur général.

En séance du 20 octobre 2011, le CA opte à nouveau pour la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général. Il nomme M. Jean-Baptiste Campagne, par ailleurs déjà directeur à temps partiel (60 %) du LSVO, pour exercer gratuitement les fonctions de mandataire social.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**Observation n°2 :**

Les mesures correctives ont été prises, au moment du contrôle et du changement d'actionnaire majoritaire. Ce dernier a désigné ses nouveaux représentants et ils ont tous bénéficié d'un prêt de 10 actions.

Il est pris note des mesures correctrices mises en œuvre.



**Obs 3 : M. Campagne cumule irrégulièrement un mandat social et un contrat de travail.**

Le PV du CA du 20 octobre 2011 précise page 79 : « *En conséquence, et sur proposition du Président, le conseil d'administration nomme M. Jean-Baptiste Campagne Directeur général. Celui-ci assumera, sous la responsabilité du Président, la direction générale de la société pour une durée de six ans. Ce mandat s'ajoutera à son contrat de travail existant, les fonctions de ce mandat ne seront pas rémunérées* ».

Selon la jurisprudence la plus constante de la Cour de Cassation, le cumul d'un contrat de travail avec la fonction de directeur général est licite, sous réserve de remplir trois conditions de fond : le contrat de travail doit être antérieur au mandat social, la fonction salariée doit être autonome et à caractère technique, la fonction salariée doit être effectuée dans un rapport de subordination. Or, en ce qui concerne les deux dernières conditions, la fonction salariée de directeur de M. Campagne n'est ni technique, ni réellement distincte de sa fonction de directeur général, et elle n'est pas exercée dans un lien de subordination, puisqu'il est lui-même directeur général.

Le contrat de travail doit donc être considéré comme suspendu de plein droit. La rémunération afférente à ce contrat doit être rattachée au mandat social de DG. L'organisme doit donc faire délibérer son conseil d'administration, afin que celui-ci exerce ses prérogatives en matière de rémunération des DG, conformément aux dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce.

À la direction générale sont rattachés directement le service des ressources humaines, le service juridique, la direction du patrimoine, le service maîtrise d'ouvrage et la direction administrative.

Cette dernière coiffe le service informatique, le service de la comptabilité et la direction de la gestion locative de laquelle dépendent le service commercial et l'assistante sociale.

L'effectif de la société est à peu près constant sur la période contrôlée. Au 31 décembre 2010, il est de 86 personnes dont 3 CDD.

**Obs 4 : Le règlement intérieur de la société est obsolète et n'a pas été soumis à la validation du CA.**

Le règlement intérieur de la société date de 1993 et il n'intègre pas de lien avec les temps de travail en vigueur. Le règlement intérieur de la société n'a pas été soumis à l'approbation du CA, comme le prévoient les dispositions de l'article L. 225-35 du code de commerce.

**Obs 5 : Des marchés ont été passés par l'organisme, sans mesure de publicité ni mise en concurrence préalables avec la société ATV Dépannage, en contradiction avec les règles de la commande publique. Par ailleurs, ces marchés n'ont pas fait l'objet de l'autorisation préalable du conseil d'administration, en méconnaissance des dispositions du CCH en matière de conventions réglementées ayant pour objet de prévenir les risques de conflit d'intérêt (articles L. 423-10 et suivants du CCH).**

La société [redacted] a réalisé, jusqu'en 2009, des prestations pour le compte de la société LSVO (de l'ordre de 500 k€ au total). Or, il existait une relation de parenté entre le gérant [redacted] et un des gardiens du LSVO, qui possédait par ailleurs des parts (15 %) du capital de la société. Le contrôle n'a cependant pas mis en évidence d'implication du gardien dans la gestion de la société, le choix de cette société par LSVO ou la certification des services faits. Il n'en reste pas moins que cette situation aurait dû être traitée au titre de conventions réglementées (article L. 423-10 du CCH).

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Des irrégularités ont été constatées dans la gouvernance de la société. Les changements d'actionnaires ne sont pas publiés dans le respect des règles d'informations aux tiers.

## Réponses de l'organisme

### Observation n° 3

Le cumul du contrat de Monsieur CAMPAGNE réuni pour nous les trois conditions.

En effet, son contrat de travail est antérieur au mandat social.

La fonction technique qu'il occupe est celle du développement qui, pour le groupe, est un enjeu stratégique majeur.

Dans cette fonction il a un lien de subordination avec la dirigeance de CODELOG et de PROCILIA. Il doit proposer au Comité exécutif de PROCILIA les différents projets immobiliers avant de les présenter aux différents organes de décision de la société. Cette mission est exercée en plus du management des équipes.

Par ailleurs, concernant la rémunération de Monsieur CAMPAGNE, celle-ci est validée au Comité de rémunération du LSVO, ainsi qu'au Comité de rémunération de CODELOG et enfin, validée par le Comité de rémunération de PROCILIA.

Chacun de ces comités est composé d'administrateurs représentant les partenaires sociaux.

Pour que la rémunération de Monsieur CAMPAGNE soit applicable, elle doit avoir été avalisée par chacune de ces commissions.

Au moment de sa nomination en tant que Directeur Général, le service Ressources Humaines a interrogé les services de Pôle emploi pour connaître le régime de cotisation dont dépendait Monsieur CAMPAGNE. Celui-ci a été reconnu comme cotisant au régime général.

### Cinquième paragraphe

Le service juridique est rattaché à la direction administrative.

Un service communication est rattaché à la direction générale.

## Nouvelles observations de la Miilos

Observation confirmée pour la période contrôlée.

Dans sa réponse, la société semble se référer à la nouvelle organisation du groupe CODELOG.

Dans cette nouvelle organisation, Monsieur Campagne cumule une fonction de développement pour le compte de l'ensemble du groupe PROCILIA/CODELOG, et les fonctions de directeur général de CODELOG et LSVO.

Dans sa fonction de responsable du développement du groupe, il n'est pas précisé quelle entité salarie M. Campagne.

Même si la rémunération de M. Campagne est « validée » par les comités de rémunération de LSVO, CODELOG et PROCILIA, un comité de rémunération, dans une société, n'a qu'une fonction consultative, et le conseil d'administration doit exercer sa compétence de fixation de la rémunération du directeur général.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Observation n° 4**

Une réflexion sur ces points a débuté avant le contrôle.

Néanmoins, à la lecture de l'article L. 225-35 du commerce, il n'apparaît pas clairement que le règlement intérieur de la société doit être adopté par le Conseil d'administration.

Un nouveau règlement intérieur a été approuvé par le comité d'entreprise en octobre 2012 ; Il a ensuite été présenté au CHSCT et enfin envoyé à l'inspection du travail, conformément aux dispositions du code du travail. Il a ensuite été diffusé en février 2013 à l'ensemble du personnel (exemplaire remis à chaque salarié).

Un règlement intérieur du Conseil d'administration (facultatif) a été adopté au mois d'octobre 2012.

Il n'y a effectivement pas d'obligation réglementaire explicite.

Il est pris note des mesures prises, et en particulier de l'adoption d'un règlement intérieur du conseil d'administration en Octobre 2012 et de l'approbation par le comité d'entreprise du nouveau règlement intérieur de la société.



**Observation n° 5**

Dont acte.

Un tableau de procédure a été adopté lors de la séance du conseil d'administration du 19 mai 2010 et est appliqué depuis lors pour les marchés passés ultérieurement.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Il est pris note de la clarification effectuée en Mai 2010, et du fonctionnement depuis sur ces nouvelles bases.

### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête triennale 2009 sur l'occupation des logements locatifs sociaux concernait 4 338 logements. 3 898 questionnaires renseignés ont fait retour à l'enquête, soit un taux de réponse de 89,86 %.

Les résultats obtenus confirment une occupation du parc par une population modeste :

	% de familles monoparentales	% de ménages de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	% de bénéficiaires de minima sociaux
LSVO OPS 2006	24,66 %	nc	16,52 %	67,55 %	4,91 %	8,11 %
LSVO OPS 2009	24,78 %	14,75 %	17,65 %	66,21 %	4,93 %	10,95 %
Île-de-France 2009	19,40 %	11,90 %	17,40 %	62,70 %	7,30 %	9,50 %

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, 56,23 % des ménages perçoivent des aides au logement (APL ou AL). Les 65 ans et + représentent 13,20 % des titulaires de contrat de location.

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

##### 3.2.1 Connaissance de la demande

Le service de gestion locative a enregistré 1 104 demandes de logements en 2010, et 1 607 en 2011. Une personne attachée au directeur administratif gère le numéro unique.

##### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le parc de LSVO relève principalement d'un financement initial PLUS.

La répartition des logements par catégorie de financement initial est la suivante au 31 décembre 2010 :

	En %	En nombre
PLUS	91,58	4 266
PLAI	3,22	150
PLS	0,79	37
PLI	4,40	205
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>4 658</b>

S'agissant de ses constructions futures, LSVO prévoit dans la CUS la répartition suivante entre les financements :

	En %	En nombre
PLUS	70	168
PLAI	20	48
PLS	10	24

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le taux de vacance et le taux de rotation sont faibles, ils traduisent une demande élevée et continue sur le périmètre.

Années	2006	2007	2008	2009	2010
Taux de vacance global (en %)	1,64	1,59	1,13	1,83	1,65
Taux de vacance à - de 3 mois (en %)	1,24	0,85	0,89	1,20	0,52
Taux de vacance à + de 3 mois (hors vacance technique) (en %)	0,40	0,74	0,24	0,63	1,13
Taux de rotation (interne et externe) (en %)	8,47	8,76	7,77	7,93	8,78

### 3.2.3 Gestion des attributions

Le contrôle a mis en évidence que l'organisme respectait le droit des réservataires. Il est à noter, s'agissant du réservataire préfectoral, que l'annexe 7 du document CUS initial intègre des chiffres erronés (889 logements au lieu des 1 235 logements indiqués dans le recueil de données communiqué lors du contrôle). L'organisme assure avoir ensuite corrigé les chiffres. Le contingent de réservation du patrimoine se répartit de la manière suivante :

	Préfet	Commune	Conseil Général	Conseil Régional	CIL	Employeur	Autres	Organisme	Total
Nbre Logements	1 235	869	176	14	1 167	51	371	777	4 660
% du total des logts	26,50 %	18,65 %	3,78 %	0,30 %	25,04 %	1,09 %	7,96 %	16,67 %	100 %

La répartition au sein d'Action logement concerne principalement des conventionnements avec PROCILIA, l'actionnaire majoritaire de LSVO

Répartition de la réserve CIL	PROCILIA	CILGERE	SOLENDI	Total
En nombre	1 122	42	3	1 167
En %	96,14	3,60	0,26	100,00

LSVO est signataire de l'accord collectif départemental. Il respecte, voire dépasse ses objectifs :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Engagement accord collectif	42	42	46	46	46	nc
Réalisation accord collectif	69	83	89	52	68	nc

S'agissant du département (95), les personnes relevant du droit au logement opposable (DALO), sont également tous « accord collectif ». L'organisme affiche les résultats DALO suivants :

DALO	2008	2009	2010	2011
Relogements	5	17	33	27
dont Action logement	-	-	15	6
Refus	1	6	3	10

Les motifs de rejet concernent principalement l'insuffisance des ressources du candidat proposé.

Pour la durée de la CUS, LSVO s'est engagé sur un indicateur d'objectif des attributions « accords collectifs » de 17 % dont 3 % en ZUS. Pour le public DALO, il indique un indicateur de perspective de 15 % dont 5 % en ZUS.

Deux commissions d'attribution des logements (CAL) ont été mises en place : une ayant pour compétence géographique la commune de Pontoise et l'autre ayant pour compétence géographique les communes hors de Pontoise.

Les CAL disposent d'un règlement intérieur qui en fixe les règles de fonctionnement. Il a été modifié le 23 octobre 2007 pour rendre la composition de la CAL conforme à l'article R. 441-9 du CCH en lui intégrant un membre « des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées ». Il a fait l'objet d'une autre modification le 3 mars 2011, pour s'adapter à l'évolution de l'article R. 441-9 qui lui substitue un membre issu « des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ».

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Tableau sur les accords collectifs**

Chiffres pour l'année 2011 :

Engagement : 52 ;

Réalisation : 54.

Il est pris note des précisions apportées par la société.

**Deuxième paragraphe après le tableau sur les DALO**

Il est indiqué pour les accords un engagement de CUS de 17 % dont 3 % alors que l'engagement réel et de 15 % dont 3 % en ZUS.

Il est pris note des correctifs apportés par la société.

La composition des CAL est conforme au CCH. Toutefois, dans les faits, ses membres se réunissent à cinq. Il est à noter l'absence du membre issu « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique* », prévu à l'article R. 441-9 du CCH, pour lequel l'organisme n'a pas effectué de démarches visant à occuper cette représentation à titre consultatif.

Le conseil d'administration n'a arrêté les critères de priorité des demandes qui s'imposent aux CAL que tardivement. Cette critique avait déjà été formulée dans le précédent rapport de contrôle. Conformément à l'article R. 441-9-IV du CCH, le conseil d'administration doit définir les orientations applicables à l'attribution des logements. Or, sur la période contrôlée, le conseil d'administration n'a formulé aucun critère qui, dans le respect du Code, pourrait venir orienter les décisions de la CAL. Lors de la séance du 20 mars 2007, en question diverse, le président du CA avait bien demandé d'inscrire la politique d'attribution à l'ordre du jour d'un prochain conseil, mais cette demande n'a pas été suivie d'effet. LSVO a régularisé, en fin de contrôle, la situation sur ce point.

Les dossiers sont préparés par le service commercial, qui compte trois agents. Dès qu'il a connaissance de la vacance, le service commercial en informe le réservataire. Ce dernier dispose d'environ deux mois pour proposer des candidatures. Les CAL se réunissent une fois par semaine.

Après attribution, les demandeurs sont radiés du fichier.

L'activité de la commission d'attribution fait l'objet d'un rapport annuel détaillé au conseil d'administration. Les résultats communiqués sont les suivants :

		2006	2007	2008	2009	2010
Nombre de commissions		48	47	46	43	46
Nombre d'attributions		413	419	392	325	389
dont :	PROCILIA	128	147	166	152	159
	Autre 1%	5	7	9	7	-
	Préfecture	99	86	71	54	64
	LSVO	69	64	39	27	53
	Ville de Pontoise	39	50	45	24	27
	Autres villes	62	51	51	28	50
Nombre de refus		35	59	44	44	60

Les motifs de refus font principalement valoir l'insuffisance des ressources par rapport au loyer et aux charges (27 sur les 44 refus de 2009 ; 22 sur les 60 refus de 2010). Les autres motifs principaux renvoient à des dossiers incomplets et à des dépassements de ressources.

Le contrôle des 39 dossiers relevant des commissions d'attribution des 22 juin 2009, 19 avril 2010 et 7 février 2011, n'a pas révélé d'irrégularité relative au plafond de ressources. Les candidats sont tous pourvus d'un numéro unique.

**Obs 6 : Les propositions ne respectent pas la règle de présentation de 3 candidatures imposée par l'article R. 441-3 du CCH.**

Il est rappelé que l'article R. 441-3 du CCH prévoit que les commissions doivent examiner trois candidats par logement à attribuer.

Les réservataires proposent rarement 3 dossiers par attribution à réaliser. La société effectue des relances à ce sujet auprès des réservataires mais elle s'abstient de satisfaire elle-même à cette exigence sur les logements non réservés qu'elle gère directement.

Par ailleurs, l'organisme a signé une convention de location le 7 août 1990 avec l'association du personnel de la Maison d'arrêt du Val-d'Oise pour l'appartement duplex n° 0021 dans l'ensemble immobilier « le Terroir » à Cergy-le-Haut (groupe 3600). Il est rappelé que la location à une personne morale impose que cette personne dispose d'un agrément à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale, ce qui n'a pas été justifié par la société.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Premier paragraphe

Pour information, nous tenons à signaler qu'un courrier a été adressé à la Préfecture en janvier 2012 afin de connaître les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale présents sur le département.

Nous n'avons à ce jour reçu aucune réponse.



### Deuxième paragraphe, dernière phrase

Les orientations de la politique d'attribution ont été adoptées lors de la séance du Conseil d'administration du 6 décembre 2011.

Ce travail ayant été initié avant le début du contrôle.



Il est pris note de cette initiative.

Il est pris note de l'adoption d'orientations pour la politique d'attribution lors du conseil du 6 décembre 2011.

Ce point était d'ailleurs rappelé dans le rapport, qui indiquait une régularisation « en fin de contrôle ». Il est pris note de l'information de la société qui indique que ce travail avait été « initié avant le début du contrôle ».

### Observation n° 6

Pour les logements relevant du contingent LSVO, 3 candidatures sont présentées en dehors des logements pour lesquels nous rencontrons des difficultés à la relocation (RDC, PLI, logements vacants de + de 3 mois etc.).

Il est pris note du fonctionnement rendu conforme pour les logements du contingent LSVO.

**Obs 7 : LSVO loge un salarié pour lequel la nécessité de service n'est pas avérée.**

Les dispositions de l'article R. 441-11 du CCH prévoient que seules les personnes affectées au gardiennage des immeubles peuvent bénéficier d'un logement par nécessité de service. Or, un agent superviseur qui n'assure pas la gestion de proximité d'un groupe immobilier dispose d'un logement de fonction faisant l'objet d'un avantage en nature sur sa fiche de paye.

**Obs 8 : La gestion des contrats de location fait l'objet d'insuffisances qui appellent les corrections nécessaires :**

Le contrat de location intègre une clause abusive au IV B des conditions générales. Il est en effet indiqué : « *Indépendamment du dépôt de garantie, les lieux loués doivent être garnis de meubles et d'effets mobiliers de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des clauses du présent engagement* ». Or, le fait d'obliger le locataire de tenir les lieux garnis, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, constitue une clause abusive relevée par la commission des clauses abusives au III A-21 de sa recommandation n° 00-01 : « *Considérant que de nombreux contrats font obligation au locataire de tenir les lieux garnis de meubles et objets meublants en quantité et en "qualité" pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail ; qu'une telle clause, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, est abusive en ce qu'elle fait double emploi avec les dispositions de l'article 1752 du Code Civil* ».

Les annexes réglementaires aux contrats de location ne sont pas toutes complètes ou fournies aux locataires :

- dans le décompte de surface corrigée, les critères d'éclairage, d'ensoleillement et de vue sont tous affectés du coefficient 1 ; ils n'ont pas été modifiés, à la suite de l'observation 10 du précédent contrôle, pour se mettre en conformité avec le décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 modifié ;
- les décomptes n'indiquent pas le numéro et la date de la convention, contrairement aux règles fixées par l'article R. 353-19 du CCH ;
- l'office ne remet pas aux nouveaux locataires l'état des risques naturels et technologiques, annexe obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006 pour tout immeuble implanté dans des zones couvertes par un PPR, alors que huit communes, sur lesquelles LSVO possède des logements, sont concernées par un plan de prévention des risques. Il n'indique pas les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble, obligation résultant des dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

Les quittances ne mentionnent pas le loyer maximum applicable aux logements, en application de l'article 16 de la convention type annexée à l'article R. 353-1 du CCH.

**Obs 9 : Plusieurs pratiques de gestion sont contraires aux conventions APL et à la réglementation.**

Les coefficients d'actualisation antérieurs à l'année 2011 sont renseignés dans l'application de gestion en faisant référence à un indice terminal en décalage par rapport aux circulaires annuelles relatives à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation : l'indice de référence appliqué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 ne correspond pas à celui de la circulaire du 30 décembre 2009, soit à l'indice 117,59 du deuxième trimestre 2009, mais à celui de la circulaire du 27 juillet 2009, soit à l'indice 117,54 du quatrième trimestre 2008 ; le pourcentage d'actualisation appliqué à compter du 01 janvier 2010 est ainsi de 2,83 % au lieu de 0,04 %. Celui appliqué à compter du 1<sup>er</sup> 2009 est de 1,36 % au lieu de 2,83 %

Les coefficients spécifiques, qui figurent dans la convention du groupe 7 500 ZAC de Liesse à Saint-Ouen-l'Aumône, ne sont pas repris dans l'application de gestion ESTIA.

---

**Réponses de l'organisme**
**Observation n° 7**

Cet agent superviseur assume les astreintes de semaine et intervient sur site pour les problèmes techniques mais également de sécurité. Ce logement de fonction est pour nous attribué dans le cadre de la nécessité au service.

**Observation n° 8**

Dont acte.

Des mesures correctives ont été prises pendant le contrôle. Ainsi, un nouveau contrat de location a été mis en place et n'intègre plus la clause abusive, l'état des risques naturels et technologiques est remis à chaque locataire depuis novembre 2011, la production des modalités de réception des services de télévision est effective.

Le reste des mesures correctives sera prise.

Dans la rédaction du paragraphe, il est indiqué « l'office » : or il s'agit d'une société et non d'un office.

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

La réponse de la société manque de précision, et ne comporte pas de document à l'appui (par exemple, une note officielle précisant les missions de l'intéressé, alors que les réponses de la société sont en règle générale très bien documentées).

Il est pris note des correctifs effectués, et de l'engagement de la société de poursuivre son action sur les points qui n'ont pas été traités à ce stade.

Il s'agit bien entendu d'une erreur.

**Observation n° 9**

Il s'avère que le LSVO actualisait les loyers plafonds avec une année de décalage (exemple : la variation de l'indice IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2008 a été appliquée seulement au 01/01/2010 puisque le LSVO actualisait au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et non au 1<sup>er</sup> juillet).

Par ailleurs, lorsqu'il a été décidé en application de l'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, de réviser au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année les loyers et redevances maximums, le LSVO n'a pas tenu compte du 1<sup>er</sup> semestre 2009 de calage (1<sup>er</sup> juillet – 1<sup>er</sup> janvier) avec la variation des 0.04 %.

Il est pris note des explications données et des mesures correctrices mises en œuvre.



### Réponses de l'organisme

---

Enfin, l'actualisation des loyers plafonds se faisait jusqu'à maintenant à partir des dates de valeur figurant dans les conventions APL, base de calcul pour déterminer la faisabilité financière de nos opérations.

Le LSVO a procédé pour ses dernières livraisons, à l'actualisation des loyers plafonds en tenant compte de la date de signature de la convention en les indexant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

L'ensemble des conventions a été repris et actualisé selon les circulaires annuelles relatives à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de construction et de l'habitation.

Par ailleurs, vous nous indiquez que les coefficients spécifiques relatifs à la convention du groupe 7500 ZAC de Liesse à Saint Ouen l'Aumône ne sont pas repris dans l'application de gestion Estia, or après vérification, les coefficients sont renseignés depuis l'origine et le montant du loyer de chaque logement relevant de cette convention, est calculé en fonction de ces coefficients.

### Nouvelles observations de la Miilos

---

Les délais de réponse accordés au bénéficiaire après une offre de logement sont inférieurs à ceux fixés par la réglementation. Après la réunion de la CAL, la société adresse au demandeur une proposition de logement à laquelle celui-ci a, pour répondre, un délai contraire aux dispositions de l'article R. 441-1 0 du CCH, lequel précise que ce délai ne peut être inférieur à dix jours.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Loyers

**Obs 10 : Les loyers pratiqués dans certains immeubles ne sont pas conformes aux dispositions des conventions les régissant. Des dépassements du loyer conventionnel actualisé ont été observés pour les logements de plusieurs programmes Ils devront être régularisés.**

Les augmentations de loyer sur la période contrôlée sont les suivantes :

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Recommandations gouvernementales	1,8 %	1,8 %	2,7 %	2,38 %	1 %	1,1 %
S.A. LSVO	2 %	2 %	2 % excepté 2 groupes livrés 2007	2,8 % excepté 4 groupes livrés récemment	1,6 %	1,1 %

Dans son document CUS, LSVO n'a pas retenu l'option de remise en ordre des loyers mais a fait le choix d'un classement simplifié de son patrimoine.

S'agissant du supplément de loyer de solidarité (SLS), cent ménages environ y sont actuellement assujettis.

#### 3.3.2 Charges

Les régularisations des provisions pour charges ont lieu au mois de mars de l'année N+1. Des réévaluations en cours d'année sur certains groupes sont effectuées en juillet et en août.

Certains groupes ont des coûts au m<sup>2</sup> (charges générales réparties) très élevés, compte tenu d'importantes superficies de leurs parties communes et espaces extérieurs ainsi que des problèmes d'incivilité générant des surcoûts au niveau de l'entretien. Ils concernent les Hauts-de-Marcouville (35,39 €/m<sup>2</sup>), Pontoise-Fontaine (32,12 €/m<sup>2</sup>) et Millet (39,41 €/m<sup>2</sup>). En effet, l'Observatoire USH des charges locatives Année 2009 Données Ile-de-France indique que la médiane concernant les résidences collectives avec chauffage collectif et ascenseur est de 29,36 €/m<sup>2</sup>, et l'intervalle de référence bas, 25,35 €/m<sup>2</sup> et haut, 33,06 €/m<sup>2</sup>.

La société envisage d'intensifier la pose de compteurs individuels et de lancer des appels d'offres en 2012, notamment pour l'entretien des espaces verts afin de réduire les charges récupérables auprès des locataires.

Concernant la mise en concurrence, des avancées sont effectives par rapport à la situation présentée dans le rapport précédent. Un tableau formalisant les procédures d'achat a été adopté par le CA du 19 mai 2010. Le règlement intérieur de la commission d'appel d'offres a été approuvé le 21 octobre de la même année. La mise en concurrence a été opérée sur les contrats de chauffage ou des espaces verts. Des projets de globalisation sont actuellement en phase de montage et doivent aboutir à une mise en concurrence par appel d'offre global avec allotissement.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Premier paragraphe

Les mesures correctives ont été prises, le LSVO se conforme aux dispositions de l'article R. 441-10 du CCH.

Il est pris note de la décision de la société de mettre en conformité avec la règle applicable.

### Observation n° 10

Les dépassements constatés ne tiennent pas compte pour certains logements, d'une aide personnelle et temporaire venant en diminution du loyer, héritage d'une reprise informatique dans Estia et d'une pratique adoptée par le passé sur certains logements qui au fur et à mesure des relocations, est régularisée pour n'avoir à terme pour les logements concernés, qu'un montant de loyer net.

Aujourd'hui, seuls deux logements présentent un dépassement et leurs tarifs seront revus au moment de l'augmentation des loyers début 2014 pour respecter les loyers maximums correspondants.

Enfin, l'ensemble des loyers a été revu et comparé aux loyers plafonds. Les quelques logements qui présentaient un dépassement ont été alignés aux plafonds.

Il est pris note des compléments d'information fournies et des mesures correctrices mises en œuvre.

**Obs 11 :** Des marchés se rapportant à un chiffre d'affaires important ont été confiés à des entreprises sans mise en concurrence. Des contrats signés par LSVO comportent des clauses de tacite reconduction sans limitation de durée. Ces situations sont en contradiction avec l'ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 et l'article 5 du décret n° 02005-1742 du 30 décembre 2005.

Dans la période de contrôle, la Miilos a constaté que :

- des « bons de travaux » ont été émis par LSVO au bénéfice des sociétés avec notamment un chiffre d'affaires en 2009, respectivement de 588 022,14 € ; 275 807,98 € et 215 399,76 €. Ces prestations n'ont pas fait l'objet d'une mise en concurrence préalable. Leur montant annuel justifie la mise en place d'une telle procédure.
- plusieurs anciens contrats d'exploitation, notamment des contrats de nettoyage datant de 1985, restent toujours en vigueur

Par ailleurs, la société ne porte pas l'attention nécessaire à la rédaction de ses contrats et semble se contenter d'approuver des clauses types, proposées par ses prestataires. Ainsi, LSVO a signé en septembre 2010 un contrat de nettoyage pour le groupe 3600 qui prévoit à son article « M. DUREE » : « *Le contrat est établi entre le PRESTATAIRE et le CLIENT pour une durée initiale d'une année à dater de la signature. Il est renouvelable par tacite reconduction d'année en année, sauf dénonciation notifiée par l'une des parties à son cocontractant trois mois au minimum avant la date anniversaire de la signature du contrat et par lettre recommandée avec avis de réception.* ». Or, aucune date de signature ne figure au contrat

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Année	2006	2007	2008	2009	2010
Créances locatives (compte 411)	2 706	2 805	2 942	2 864	2 925
Admission en non-valeur (C/654)	256	125	52	109	139
% de locataires douteux par rapport aux loyers	5,92 %	5,94 %	9,65 %	6,83 %	7,17 %
% de retards totaux par rapport aux produits	15,46 %	15,37 %	19,28 %	15,85 %	16,45 %
En jours de quittance	56,4 jours	56,1 jours	70,4 jours	57,8 jours	60,1 jours

La mise en place de tableaux de bord du suivi du recouvrement est en cours. À titre d'exemple, il existe un tableau pré-contentieux et des tableaux du service commercial, qui permettent de repérer les nouvelles dettes de plus de deux mois et des situations fragiles à suivre de très près.

Concernant le calcul des taux de recouvrement, il serait souhaitable de les calculer à 100 % et non pas à plus de 100 %. En effet, leur lecture et exploitation en seraient grandement facilitées. Pour cela, il faudrait « expurger » tous les éléments (rappel d'APL, dossiers en recours contentieux...) qui faussent l'interprétation du taux.

Des moyens de paiement diversifiés sont proposés aux locataires (prélèvement, TIP, chèque, carte bancaire...). Le taux de paiement par prélèvement est par ailleurs élevé (plus de 40 %).

Le taux de créances exigibles est en moyenne de 16,48 % et légèrement supérieur à la médiane (15,9 %).

Les admissions en non-valeur concernent essentiellement des annulations de charges récupérables et des remises de dettes.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Observation n° 11

Le volet de respect de la commande publique a été accéléré avec la mise en place d'un tableau de procédure adopté par le Conseil d'administration du 19 mai 2010, l'adoption d'un règlement intérieur de la CAO lors du Conseil d'administration du 21 octobre 2010.

De nombreux contrats ont été dénoncés et ont fait l'objet de procédure de publicité et de mise en concurrence et notamment : Espaces verts, Nettoyage, Logements vacants, entretien des ascenseurs, Commissaires aux comptes

Beaucoup d'autres sont en cours de remise en concurrence :

Marchés de maîtrise d'œuvre ; Entretien parties communes et logements occupés ; VMC et chaudières ; Sécurisation collective des terrasses et étanchéités ; curages des réseaux, ...

Tous ces nouveaux contrats comportent une clause de reconduction expresse et sont tous limités dans le temps.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Il est pris note des mesures correctrices en cours, et de la volonté de la société de régulariser progressivement la situation.

Il appartient à l'organisme de faire preuve de vigilance pour sécuriser juridiquement la passation de ses contrats, afin de prévenir les éventuels contentieux liés à la passation des marchés entrant dans le champ de l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009, relative aux procédures de recours applicables aux contrats de commande publique.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisme réalise des enquêtes de satisfaction auprès de ses locataires. L'enquête de 2010, confiée à la société INIT, a été réalisée par téléphone auprès de 530 locataires. Ses résultats traduisent une satisfaction globale de 85 % des locataires, s'agissant du bailleur, et de 88 %, s'agissant du logement. Les résultats moindres portent notamment sur : les problèmes de charges (28,1 % de satisfaction), le délai de réponse à une réclamation ainsi que la qualité de traitement apportée (respectivement : 47,4 % et 51,3 % de satisfaction), le fonctionnement des portes de hall (55,6 % de satisfaction) et la propreté de l'ascenseur (58,4 % de satisfaction).

Fin 2011, la société compte 30 gardiens parmi son personnel.

Les conditions de gardiennage et de surveillance ne sont pas totalement conformes à la réglementation de l'article R. 127-1 du CCH sur le site « la Citadelle ». Les dispositions de l'article R. 127-1 prévoient que le bailleur doit affecter aux fonctions de gardiennage ou de surveillance une personne à temps plein ou équivalent-temps plein par tranche de cent logements : un gardien chargé de secteur assure ses fonctions sur le groupe 2600 « la Citadelle », situé à Pontoise, de 167 logements, et sur le groupe 5200 « Rives de l'Oise », également à Pontoise, de 54 logements. Il est assisté d'une employée d'immeuble qui, outre le ménage journalier, assure une permanence à la loge sans que le temps consacré à cette tâche ne soit clairement précisé.

**Obs 12 : La visite du patrimoine a mis en évidence que la société ne tient pas le registre de sécurité de tous ses immeubles.**

En effet, lors de la visite du patrimoine, les registres présentés sur les groupes « Le Chat perché » (1400) et « RAC de Beaumont » (340) n'étaient pas tenus. Il est rappelé que leur mise à jour, obligatoire au titre de l'article R. 123-51 du CCH, a pour but de suivre l'évolution de la sécurité au cours de la vie de l'établissement.

L'observation 13 du précédent rapport de contrôle de la Miilos faisait le constat que, faute des partenaires prévus par l'article 193 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) résultant de la carence aux élections des locataires de 2006, l'organisme fonctionnerait pendant les années suivantes sans plan de concertation locative et qu'il lui incombait donc d'établir le dialogue avec ses locataires par d'autres moyens. Cette préconisation n'a pas été suivie d'effet jusqu'en 2010, date depuis laquelle LSVO dispose d'un plan de concertation locative (29 avril 2010). Les procès verbaux fournis attestent de réunions du conseil de concertation locative le 27 mai 2010 et les 7 avril et 27 octobre 2011.

### 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société loge principalement une population à faibles revenus. Quelques corrections sont à apporter à la procédure d'attribution des logements. Le service offert aux locataires est apprécié par une très grande majorité des locataires mais présente des insuffisances ponctuelles. Les règles de mise en concurrence sont encore appliquées de manière insuffisante. La dénonciation des contrats anciens et l'application du principe de mise en concurrence, amorcées depuis fin 2009, doivent être accélérées.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 12**

Pendant la période de contrôle, le dispositif de mise en place de nouveaux registres de sécurité étaient en cours de déploiement sur les sites, mais l'ensemble des attestations de passage des prestataires était consigné au siège de l'entreprise.

Le superviseur les a présentés aux agents de contrôle à première demande.

Il est pris note de la mise en place de nouveaux registres de sécurité.

#### 4. PATRIMOINE

Au 31 décembre 2010, le patrimoine de la société se compose de :

- 4.660 logements dont 11 logements spécifiques destinés aux gens du voyage (à Saint-Leu-la-Forêt et Herblay) et trois copropriétés, dont la copropriété des Hauts-de-Marcouville (groupe 330) qui compte 679 logements et qui se caractérise par une construction sur dalle et une importante superficie d'espaces extérieurs ;
- 10 résidences spécialisées, représentant 1 134 lits, soit 395 équivalents-logements et relevant de huit gestionnaires externes :
  - deux résidences sociales de 13 chambres, soit 8 équivalents-logements ;
  - quatre foyers de jeunes travailleurs de 377 chambres, soit 152 équivalents-logements ;
  - trois résidences étudiants de 692 chambres, soit 227 équivalents-logements ;
  - une résidence pour personnes âgées de 24 chambres, soit 8 équivalents-logements ;
- 40 locaux commerciaux ;
- 2 512 parkings ou garages.

Les logements sont relativement anciens avec un âge moyen de 31 ans en 2010 ;

La typologie du parc est variée :

Typologie des logements	T1	T2	T3	T4	T5	>T5	Total
en %	5,92	20,31	34,38	29,9	8,87	0,62	100

Concernant les logements (hors foyers), les diagnostics de performance énergétiques (DPE) ont été réalisés sur les 132 bâtiments collectifs construits entre 1955 et 1990. Les 81 bâtiments restants devraient faire l'objet de ce diagnostic très prochainement, l'objectif étant de répondre à l'engagement pris, dans la CUS, à savoir réaliser l'ensemble des DPE avant la fin juin 2012

##### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

##### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le PSP actualisé a été adopté par le CA le 18 février 2010.

#### Obs 13 : Le PSP ne prend pas en compte les foyers.

Aucune réflexion stratégique n'a été menée sur les foyers. Il n'y a pas eu de DPE effectué sur les bâtiments correspondants.

Pour les logements familiaux, le PSP présente un diagnostic du patrimoine qui porte sur son état technique, son attractivité et sa rentabilité. Il effectue un classement des groupes. Il fixe pour une partie du parc détenu par le bailleur social des options de gros entretien et de réhabilitation à l'horizon 2016. Un tableau établit les coûts prévisionnels des réhabilitations prévues pour la durée de la CUS. Cet état exclut toutefois les groupes 1020 et 1030 pourtant également concernés par ce type de travaux.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 13**

Dont acte.

Des discussions ont été entreprises avec les différents gestionnaires de foyers depuis 2010 pour connaître leurs besoins.

Ces discussions ont conduit à un projet de réhabilitation du foyer des Hypoquets et d'autres projets sont en cours d'études.

Observation confirmée.

Il est pris note des discussions en cours avec les différents gestionnaires de foyers, en vue de déterminer un plan de travaux.

**Obs 14 : Le PSP ne prévoit pas la réhabilitation à l'horizon 2016 des groupes 1020 et 1030.**

Ces deux groupes présentent une faible performance thermique, des niveaux de charges élevés et la visite de patrimoine a mis en évidence un mauvais état d'entretien.

LSVO s'est engagé dans une démarche de respect de l'environnement. Les aspects environnementaux, tels que la réduction de la consommation d'énergie, la gestion de l'eau, la gestion des déchets et la sensibilisation aux gestes verts sont pris en compte dans les opérations de réhabilitation lourde d'isolation des bâtiments, par la généralisation dans la mesure du possible de compteurs d'eau individuels, par la soumission des opérateurs à un cahier des charges les engageant au respect de la certification «Habitat et Environnement» et par la création des livrets «gestes verts» qui constituent des guides des bonnes pratiques environnementales à destination des entreprises et des locataires.

**4.2.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production**

Les cinq dernières années ont vu les réalisations suivantes :

	2006	2007	2008	2009	2010	Total
production Logements	66	40	12	13	41	172
Dont :						
Moulin à Vent à Cergy-le-Haut (VEFA)	52					
Les Érables à Montmonrency (VEFA)	7					
Les Baudières à Enneru (VEFA)	7					
Parc du centre hospitalier à Aincourt		31				
Rue de Paris à L'Isle-Adam		9				
Terrains familiaux à Herblay			8			
Rue de Beaumont à L'Isle-Adam (VEFA)			4			
Rue des Bonhommes à L'Isle-Adam				2		
Rue E. Bourchy à Beaumont-sur-Oise				8		
Bd A Brémont à Saint-Leu-la-Forêt				3		
Rue des Roseaux à L'Isle-Adam (VEFA)					2	
Clos de Valicieux à L'Isle-Adam (VEFA)					11	
Rue Fabre à Asnières-sur-Oise (VEFA)					17	
Place de Lechaugette à Mériel					1	

L'accroissement total du parc sur la période de contrôle est donc de 171 logements, soit un rythme moyen annuel de 34,2 logements. Les productions en VEFA concernent 100 logements, ce qui représente 58,48 % du total.

Sous réserve d'un engagement financier solide de ses différents partenaires, LSVO s'engage dans la CUS sur une production annuelle de 40 logements et sur une production, sur six ans, de 30 places d'hébergement ou de logement équipées pour permettre à la population locale âgée de rester sur le territoire.

---

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Observation n° 14**

Dont acte.

Les groupes 1020 et 1030 ont depuis été rattachés au groupe des Louvrais (groupe 600) dans le cadre d'une réflexion globale de réhabilitation et de densification du quartier.

Le programme de réhabilitation sera revu en conséquence.

Observation confirmée.

Il est pris note d'une réflexion en cours, dans le cadre d'une réflexion globale, sur le groupe des Louvrais.

Dans l'avenir proche, LSVO a en cours les réalisations déclinées ci-après :

	Localisation	Nombre de lgts concernés	Date début	Date livraison
Livraisons				
en chantier	François millon Auvers-sur-Oise	7	sept-10	mars-12
	Bernes-sur-Oise (VEFA)	24		sept-12
en démarrage	Saint-Leu Cavell	10	sept-12	nov-13
	Saint-Leu Apollon	10	sept-12	nov-13
	Auvers Villon 2	5	nov-12	janv-14
	Plaisir (78)	27	mars-12	juin-13
en projet	Orgeval (78)	6	2013	
	L'Isle-Adam (VEFA)	4	2012	
	L'Isle-Adam Saint-Lazare	7	2013	
Acquisition en bloc	Éragny	90		févr-12

#### 4.2.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La production de logements neufs et les réhabilitations sont assurées par le service de maîtrise d'ouvrage. Ce service est rattaché au directeur général. Depuis le dernier contrôle de la Miilos, la composition de l'équipe est passée d'un cadre et une secrétaire à mi-temps à un cadre et un chargé d'opérations, que le service juridique vient renforcer en quote-part de temps pour l'analyse juridique des contrats.

#### 4.3 MAINTENANCE DU PARC

##### 4.3.1 Ascenseurs et amiante

L'organisme possède 85 ascenseurs.

S'agissant du contrôle technique quinquennal obligatoire, inscrit à l'article R. 125-2-4 du CCH, la société a réalisé le dernier contrôle de l'ensemble de son parc le 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

LSVO est en conformité avec la réglementation sur l'amiante. Il tient un tableau de bord des repérages amiante.

##### 4.3.2 Réhabilitations

S'agissant des réhabilitations, les cinq dernières années ont vu les réalisations suivantes :

	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Réhabilitations	0	0	0	449	0	449
Dont :						
Chat perché				203		
Hauts-de-Marcouville 2 <sup>e</sup> tranche				232		
Cité Cézanne				14		

Pour l'avenir proche, LSVO a en cours les réalisations déclinées ci-après :

	Localisation	Nombre de logements concernés	Date début	Date livraison
<b>Réhabilitations</b>				
	Marcouville 3 <sup>e</sup> tranche	354	oct-11	mars-13
	RAC Beaumont-sur-Oise	229	sept-12	mars-14

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### **4.4 VENTE DE PATRIMOINE**

LSVO n'a pas réalisé de vente de logements sur la période de contrôle. Par contre, l'organisme a vendu le 27 avril 2010 la résidence pour personnes âgées « le bel automne » au centre communal d'action sociale (CCAS) de l'Isle-Adam. Il a aussi vendu deux commerces. France Domaine a été saisi pour un avis sur la valeur vénale de ces biens.

Dans le cadre de la CUS, LSVO a pris position sur un objectif de vente cumulé sur six ans de 100 logements, dont il a précisé la localisation au sein de 13 groupes

L'organisme se donne la possibilité d'étudier d'autres ventes de patrimoine en fonction des opportunités pouvant se présenter ou de la nécessité d'équilibrer une opération de réhabilitation.

#### **4.5 AUTRES ACTIVITES**

Lors de sa séance du 21 octobre 2010, le conseil d'administration a approuvé le mandat confiant à LSVO la gestion de 70 logements d'un immeuble à Cergy, acquis par l'ESH La Maison du Cil (groupe PROCILIA).

#### **4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

LSVO s'emploie à développer l'offre nouvelle dans le cadre de financements aidés. La société a engagé depuis cinq ans une politique volontariste de gros entretiens et de grosses réparations. Son PSP ne prend pas en compte les foyers.

### **5. RENOVATION URBAINE**

Le groupe « Chat perché » (allée des petits pains à Cergy-Saint-Christophe) a fait l'objet en 2009 d'opérations de réhabilitation et de résidentialisation. Ces opérations, soutenues par des subventions ANRU, ne se sont pas accompagnées d'une convention ANRU au sens propre car elles constituaient une opération isolée.

Les travaux réalisés ont porté sur :

- la réfection de l'étanchéité des terrasses et la rénovation des façades ;
- la sécurisation des accès parking ;
- la résidentialisation des parties communes et la restructuration des espaces extérieurs.

### **6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

#### **6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

Le service comptable est géré par un chef comptable assisté de deux comptables. Ces derniers ont pour fonction principale le paiement des factures, les salaires et sont polyvalents à part entière.

La société LSVO s'est dotée d'un progiciel intégré « ESTIA ». Il permet de gérer les attributions, la gestion locative, le patrimoine et ses services techniques. Auparavant, le service comptable utilisait le logiciel LOAN (gestion des emprunts) et AMOFI (gestion des immobilisations). Depuis 2007, ces deux logiciels ont été remplacés par SAGE Patrimoine et SAGE Financement.

Avec le Cabinet Ernst & Young et sur la période 2005 à 2009, la société a établi une cartographie des processus métiers et des risques. Ainsi, elle met progressivement en oeuvre un plan de contrôle interne pour sécuriser les opérations comptables et en parfaire la qualité.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

Suite à l'observation formulée par la Miilos, dans le rapport précédent, relative à la tenue de la comptabilité de programme, la société a fait un effort important pour se mettre en conformité. Désormais, il apparaît bien dans les documents présentés (FSFC) le montant des investissements prévisionnels permettant la comparaison avec la réalisation des dépenses et le montant en fonds propres, assurant l'équilibre financier des opérations. Par ailleurs, la coordination avec la maîtrise d'ouvrage s'effectue dans de bonnes conditions. En fin d'année, le service comptable effectue un contrôle de cohérence entre les fiches et les éléments du bilan.

**Obs 15 : Les écritures comptables afférentes à la convention de préfinancement signée entre PROCILIA et la SA d'HLM LSVO ne sont pas conformes aux dispositions édictées par le PCG**

Le 1<sup>er</sup> octobre 2007, PROCILIA a accordé à la société un préfinancement d'un montant de 2,5 M€ sur une durée de 3 ans. Le 31 décembre 2010, la société a passé une écriture comptable de consolidation pour un montant de 1,5 M€ en utilisant le compte 401 Fournisseur d'exploitation. Or, toutes les écritures relatives à l'avance, remboursement et consolidation doivent transiter par un compte Financier classe 5 et un compte Emprunts classe 16. Cette irrégularité conduit à une mauvaise lisibilité et une interprétation fautive des données financières de la société.

**Obs 16 : Jusqu'en 2011, le paiement des honoraires au commissaire aux comptes a été effectué en absence de lettre de mission indiquant le programme de travail et le plan de mission.**

En effet, l'article R. 823-11 du Code de Commerce prévoit que « *les travaux du ou des commissaires aux comptes font l'objet d'un plan de mission et d'un programme de travail annuels, établis par écrit, qui tiennent compte de la forme juridique de la personne ou de l'entité contrôlée, de sa taille, de la nature de ses activités ; il indique le nombre d'heures travaillées à l'accomplissement de ces diligences et les honoraires correspondants* ».

La société n'a pas retrouvé dans ses archives la première lettre de mission. Elle a procédé aux paiements d'honoraires en moyenne de [ ] par an sans posséder de pièces justificatives lui permettant d'en contrôler la liquidation.

Une lettre de mission de commissariat aux comptes concernant l'exercice 2011 a été signée entre les parties le 10 novembre 2011.

## 6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents « DGUHC Boléro valeur 2009 » des sociétés anonymes d'HLM d'Île-de-France.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Observation n° 15**

Les écritures comptables afférentes à la convention de préfinancement signée entre PROCILIA et la SA d'HLM LSVO ne sont pas conformes aux dispositions édictées par le PCG.

La consolidation de l'emprunt fin 2010 a généré un solde à rembourser (capital et intérêts) qui a été traité comme une dette à court terme (moins d'un an), le remboursement n'ayant pu être effectué au 31 décembre de l'année. Cette imputation n'altère ni l'autofinancement, ni le fonds de roulement, ni le potentiel financier (cf. DIS établi par la fédération nationale des ESH).

**Observation n° 16**

Dont acte.

Le LSVO a pris les mesures nécessaires à partir de 2011.



Pour les avances à court terme, le compte à utiliser est le 168 « Autres emprunts et dettes assimilées », mais, en aucun cas, le compte 401 qui n'enregistre les opérations qu'auprès des fournisseurs d'exploitation. Il s'agit d'une mauvaise imputation comptable (non conforme au PCG des SAHLM).

Cependant, cette mauvaise imputation n'altère effectivement pas les principaux ratios de l'analyse financière.

Observation confirmée.

Il est pris note des mesures prises.

Il est pris note du lancement d'une procédure d'appel d'offre pour le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes pour les exercices 2013/2018.

## 6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'évolution de l'autofinancement net de l'organisme est le suivant :

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	1	1	1	0	0
Loyers	20 851	21 723	22 357	23 180	23 172
Coût de gestion hors entretien	- 5 192	- 5 385	- 5 531	- 6 006	- 6 153
Entretien courant	- 642	- 783	- 675	- 676	- 696
GE	- 3 066	- 3 504	- 2 716	- 4 807	- 3 273
TFPB	- 2 298	- 2 363	- 2 456	- 2 556	- 2 694
Flux financier	425	482	747	502	348
Flux exceptionnel	367	83	340	236	59
Autres produits d'exploitation	297	289	277	405	266
Pertes créances irrécouvrables	- 256	- 125	- 52	- 109	- 139
Intérêts opérations locatives	- 4 731	- 4 326	- 4 808	- 4 558	- 3 877
Remboursements d'emprunts locatifs	- 4 574	- 4 591	- 4 616	- 4 600	- 5 033
<b>Autofinancement net<sup>1</sup></b>	<b>1 180</b>	<b>1 501</b>	<b>2 867</b>	<b>1 013</b>	<b>1 981</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>5,63 %</b>	<b>6,88 %</b>	<b>12,76 %</b>	<b>4,35 %</b>	<b>8,51 %</b>

L'autofinancement net par rapport au chiffre d'affaires varie dans une fourchette comprise entre 5,63 % et 12,76 %. Le taux moyen de 7,62 % se situe nettement en dessous de la médiane Île-de-France (12,18 %). Cette insuffisance résulte notamment d'un coût de gestion hors entretien qui progresse plus vite que les loyers. Par ailleurs, il est aussi impacté par une politique de maintenance en croissance (5 483 k€ en 2009, contre 3 708 k€ en 2006).

### 6.2.1.1 Les produits

Le produit des loyers augmente légèrement sur les trois premières années (de l'ordre de 3,5 %) et se stabilise sur 2009 et 2010. La marge potentielle d'augmentation par rapport à la réglementation se situe à 14 % en moyenne sur l'ensemble du parc.

La société a fait des placements financiers en CAT (compte à terme), Livret A, parts sociales à la Caisse d'Épargne, OAT auprès de la CDC et SICAV. Les produits financiers sont en baisse constante depuis 2009. Cette érosion résulte de la baisse des taux du Livret A à compter de 2009 et des taux d'intérêts sur le marché financier en général. Ainsi, une provision pour dépréciation de 70 k€ concernant les OAT a été passée le 31 décembre 2010.

Les produits exceptionnels évoluent d'une façon erratique et sont tributaires des sinistres indemnisés par l'assurance, d'une reprise de l'actif de la société « Le Foyer du Val-d'Oise » suite à une liquidation et d'opérations très ponctuelles telles que le dégrèvement de la TFPB ou d'annulation de dettes fournisseurs de plus de 10 ans.

### 6.2.1.2 Les charges

Les principaux postes de dépenses décaissées sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2009	SA d'HLM LSVO 2009	SA d'HLM LSVO 2010
Annuité	2 048	1 911	1 684
Coût de gestion	1 282	1 316	1 335
Maintenance	584	1 187	852
TFPB	484	583	578

<sup>1</sup> 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'annuité locative en 2010 a diminué de 11 % par rapport à 2009 et représente 40 % des loyers. Ce ratio est à mettre en relation avec la relative stabilité du nombre de logements sur la période étudiée, un âge du patrimoine relativement élevé (âge moyen 31 ans) et l'extinction naturelle de la dette contractée à l'origine.

Les coûts de gestion hors entretien courant 2010 sont légèrement supérieurs (3,60 % en moyenne) à la médiane (1282 €/logt). Plusieurs éléments contribuent à ce dépassement :

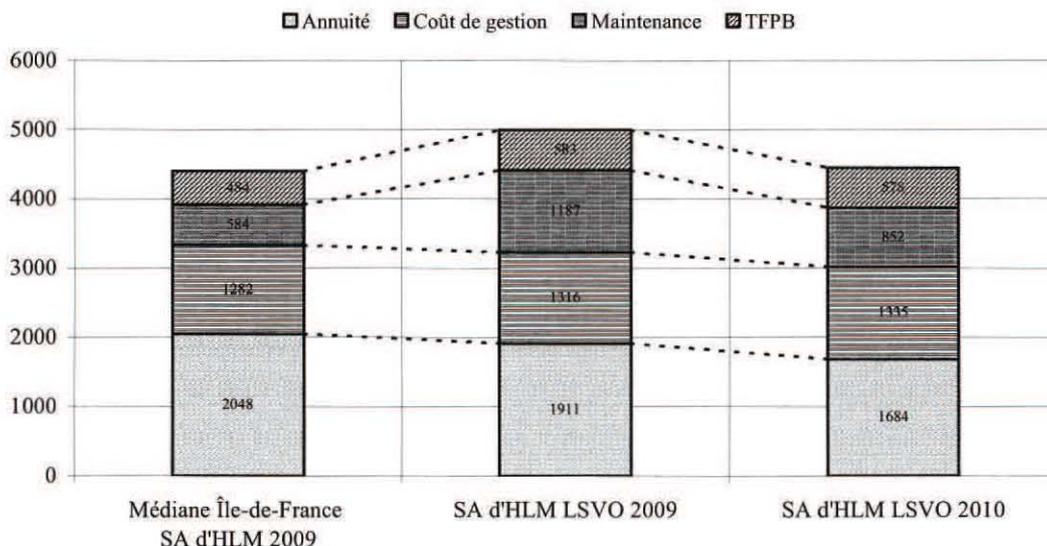
- Les rémunérations (primes comprises) des cadres, des agents de maîtrise et des employés sont supérieures pour LSVO à celles calculées pour des sociétés appartenant à la même strate dans le dossier individuel ressources humaines 2010 diffusé par la Fédération nationale des ESH.
- Les rémunérations d'intermédiaires et les honoraires représentent une part importante des coûts de fonctionnement (en moyenne de 9,4% des coûts de gestion hors entretien). Les rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires ont cru en moyenne de 8,4 % sur la période 2006/2010.
- Les frais de missions s'élèvent à 66 k€ en 2008 et 101 k€ en 2009, soit une augmentation de 53 %.

**Obs 17 : La gestion des activités d'entretien effectuées en régie est perfectible.**

Quatre ouvriers sont chargés d'assurer l'entretien courant ainsi que des interventions en urgence (deux sur le site de Louvray et deux à Marcouville). Ces opérations sont matérialisées par un bon de travail où figurent le lieu d'intervention, le responsable du site et la description des travaux à exécuter. Le bon de travail est enregistré par le service technique du Siège. L'ouvrier va chercher lui-même ses fournitures auprès du fournisseur. Il n'y a aucun suivi de gestion de stock, ni inventaire physique, ni même de valorisation des tâches effectuées. Seul l'ouvrier commande les fournitures en fonction de ses besoins immédiats. Cette pratique ne permet pas de vérifier le taux de coulage.

Les coûts de maintenance sont très élevés, 1 187 €/logt en 2009 et 852 €/logt en 2010 (la médiane est de 584 €/logt). Ce niveau est à mettre en relation avec le retard pris par la société pour réhabiliter ses logements dans les années précédentes.

Le montant de la taxe foncière est élevé. Il a représenté 583 €/logt en 2009 et 578 €/logt en 2010, alors que la médiane Île-de-France se situe à 484 €/logt. Le site des Hauts-de-Marcouville représente à lui seul 18 % du total de la taxe foncière payée par la société avec un ratio de 1 096 €/logt. Enfin, la société devrait obtenir un dégrèvement de 1 M€ sur l'année 2011 au titre des économies d'énergie (loi MOLLE).



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Observation n° 17**

Dont acte.

Des mesures de meilleur suivi vont être mises en place.

Pour observations, le LSVO est très attentif au montant de la taxe foncière et a entrepris de la récupérer lors de travaux de réhabilitations.

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de la société de mettre en place des mesures de meilleur suivi.

## 6.2.2 Structure financière

### • Étude plus particulière des fonds disponibles

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté au 31 décembre de chaque exercice :

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	32 773	32 673	36 963	40 034	42 511
Provisions pour risques et charges	6 728	7 150	7 859	6 840	7 101
<i>Dont PGE</i>	5 376	5 765	6 655	5 711	5 924
Amortissements. Et provisions (actifs immobilisés)	90 611	95 888	101 262	106 174	111 669
Dettes financières	124 547	123 380	118 580	119 008	115 959
Actif immobilisé brut	243 216	246 389	252 495	260 334	264 275
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>11 443</b>	<b>12 701</b>	<b>12 170</b>	<b>11 722</b>	<b>12 966</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>2</sup></b>					
Stocks (toutes natures)					
Autres actifs d'exploitation	7 329	6 110	8 633	8 820	8 004
Provisions d'actif circulant	1 382	1 567	1 974	2 025	2 076
Dettes d'exploitation	3 307	3 081	3 854	4 183	6 457
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 640	1 463	2 806	2 612	- 528
Créances diverses (+)	119	103	156	91	94
Dettes diverses (-)	3 826	2 970	3 492	3 469	2 701
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>- 3 707</b>	<b>- 2 867</b>	<b>- 3 337</b>	<b>- 3 377</b>	<b>- 2 606</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>- 1 067</b>	<b>- 1 404</b>	<b>- 531</b>	<b>- 765</b>	<b>- 3 135</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>12 510</b>	<b>14 106</b>	<b>12 700</b>	<b>12 487</b>	<b>16 101</b>

### • Capitaux propres

Les capitaux propres progressent en moyenne de 6,70 % par an. Cette évolution résulte en majeure partie de l'incorporation des résultats bénéficiaires successifs (voir infra) et des subventions d'investissements reçues.

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Résultats	1 099	496	1 772	1 666	2 157

### • Dettes financières

Elles comprennent des prêts à taux fixe, à taux révisable sur Livret A et Euribor sur 3 mois. Il n'existe aucun produit structuré. Le ratio qui mesure l'indépendance financière de la société (ressources internes/ressources permanentes) passe de 25 % en 2006 à 31 % en 2010. Il traduit une amélioration de son autonomie sur la période étudiée mais reste inférieur à la médiane Île-de-France (35 %).

### • Provision pour gros entretien

La PGE est adossée à un plan de travaux établi sur 5 ans. 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.

<sup>2</sup> 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**

---

• **Fonds de roulement global**

Il oscille entre 11 443 k€ et 12 966 k€. Il représente 3,83 mois de dépenses moyennes mensuelles, soit un niveau proche de la médiane (3,76 mois).

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation est toujours positif, sauf en 2010. Il montre que les emplois à court terme (créances non échues + créances douteuses, soit 60 jours de quittance en moyenne) sont supérieurs aux ressources de même durée (fournisseurs + dettes fiscales et sociales soit 30 jours de CA en moyenne).

La trésorerie est la résultante du fonds de roulement moins le besoin en fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation. Elle représente 4,45 mois de dépenses mensuelles. Cependant ce ratio serait moindre si l'on excluait le préfinancement par PROCILIA des opérations de réhabilitation.

**6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE**

La société a effectué une analyse prévisionnelle présentée au Conseil d'administration. La gestion prévisionnelle est établie sur six ans et tient compte d'un développement de 40 logements par an conformément aux engagements pris dans le cadre de la CUS. Les hypothèses retenues pour l'analyse intègrent les taux d'évolution annuelle et les tendances suivantes :

- augmentation de 1,73 % des loyers par an,
- évolution des charges suivant le taux d'inflation,
- prise en compte des prévisions du plan d'entretien.

La société prévoit une injection de fonds propres de 30 % pour les réhabilitations, mais si l'on enlève la récupération de la taxe foncière sur travaux, le taux atteint 18 %. Concernant les constructions nouvelles, la mise de fonds propre est de 22 % et le solde est financé sur emprunt et subvention. L'hypothèse retenue pour évaluer le prix de revient de l'offre nouvelle est 2 600€/m<sup>2</sup> pour une superficie moyenne de 55 m<sup>2</sup> par logement, soit un coût total de 5,7 k€ pour 40 logements.

La programmation des réhabilitations (en rapport avec la CUS) est la suivante :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
0330 Hauts-de-Marcouville	3 000	3 000	2 000	0	0	0
0340 RAC Beaumont s/Oise	0	4 400	4 400	0	0	0
2300 les Longues Terres	0	0	0	0	500	500
0600 Louvrais	0	0	0	0	1 200	1 200
0070 Clos de Marcouville	0	0	0	0	0	1 400
<b>Total</b>	<b>3 000</b>	<b>7 400</b>	<b>6 400</b>	<b>0</b>	<b>1 700</b>	<b>3 100</b>

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

**Obs 18 : Les perspectives financières de la société sont incertaines, avec une trésorerie négative en fin de période et nécessitent la mise en place de mesures correctrices appropriées.**

Les résultats des projections effectuées sont les suivants :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	23 626	24 033	24 427	24 798	25 142	25 544
Produits financiers	150	100	100	100	100	100
Produits des nouvelles constructions	200	200	72	102	102	102
Surloyers	75	75	75	75	75	75
Entretien	- 4 213	- 4 147	- 4 250	- 4 300	- 4 465	- 4 500
Salaires et charges du groupe	- 1 102	- 1 155	- 1 184	- 1 213	- 1 244	- 1 275
Autres charges	- 1 962	- 1 873	- 1 910	- 1 949	- 1 988	- 2 027
Charge des lots vacants	- 431	- 431	- 425	- 418	- 412	- 406
Frais financiers	- 3 668	- 3 706	- 3 484	- 3 225	- 2 958	- 2 711
Taxe foncière	- 3 111	- 3 341	- 3 518	- 3 750	- 3 975	- 4 214
Charges du Siège	- 3 413	- 3 482	- 3 534	- 3 587	- 3 641	- 3 696
Remboursement d'emprunts	- 5 395	- 5 333	- 5 512	- 5 984	- 6 276	- 6 673
<b>Autofinancement net<sup>3</sup></b>	<b>756</b>	<b>940</b>	<b>857</b>	<b>649</b>	<b>460</b>	<b>319</b>

L'autofinancement net est en moyenne de 2,70 % par an soit une baisse de l'ordre de 35 % par rapport aux cinq années précédentes.

Le plan de financement de l'investissement est présenté en flux de trésorerie :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie nette de début de période	8 243	6 387	3 670	828	- 318	- 2 256
Autofinancement net	756	940	857	649	460	319
Programme de réhabilitation (fonds propres)	- 900	- 2 220	- 1 920	0	- 510	- 930
Programmes de construction et acquisitions - Améliorations :- projets en cours (fonds propres)	- 1 125	- 1 125	- 1 125	- 1 125	- 1 125	- 1 125
Préfinancement à rembourser	- 275	0	0	0	0	0
Annuités prévisionnelles des emprunts - Réhabilitation	- 312	- 312	- 654	- 670	- 763	- 966
<b>Trésorerie annuelle</b>	<b>6 387</b>	<b>3 670</b>	<b>828</b>	<b>- 318</b>	<b>- 2 256</b>	<b>- 4 958</b>

Il est à noter une dégradation constante de la trésorerie annuelle nette.

Pour améliorer la lisibilité et augmenter la qualité informationnelle du plan d'investissement vis-à-vis des tiers, ce dernier doit faire apparaître tous les investissements (pas uniquement les fonds propres injectés) et les financements (montant des emprunts nouveaux, les subventions...).

Il apparaît donc que les perspectives financières de la société restent incertaines. On note toutefois que ce problème pourrait être traité dans le cadre général de la définition de la stratégie du groupe PROCILIA. Un soutien financier de l'actionnaire de référence, y compris éventuellement au service d'une stratégie de développement plus ambitieux, pourrait être envisagé dans ce cadre.

<sup>3</sup> 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**

**Observation n° 18**

La projection financière de la société met bien en évidence l'insuffisance de trésorerie pour faire face d'une part au développement et d'autre part au programme de réhabilitation prévu dans la C.U.S.

La réorganisation du Pôle immobilier du groupe Procilia doit permettre au LSVO d'obtenir des financements complémentaires.

Observation confirmée.

Il est pris note de la réponse de la société, qui espère la mise en place de financements complémentaires, dans le cadre de la réorganisation du pôle immobilier du groupe Procilia.

#### **6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE**

Compte tenu d'un coût de gestion légèrement supérieur à la moyenne et d'une politique de maintenance active, l'autofinancement net de LSVO est très inférieur à celui des autres sociétés oeuvrant dans ce secteur. La structure financière de haut de bilan est équilibrée mais demeure fragile. Ainsi, le plan d'investissement sur les six prochaines années avec une production de 40 logements par an entraîne une dégradation progressive de la capacité nette d'autofinancement. Il est à noter que cette prospective financière a été élaborée en ne tenant pas compte d'un éventuel soutien accru apporté à la société dans le cadre du groupe PROCILIA.

### **7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

#### **7.1 PERIODE A VERIFIER**

Le contrôle a porté sur les déclarations de 2009 à 2011 d'une part pour les cotisations de base calculées en référence à l'année N-1, et d'autre part pour la taxe additionnelle calculée en référence à l'année N-2

#### **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.

#### **7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

Aucun prélèvement n'a été effectué. La moyenne arithmétique du potentiel financier est de 443 € par logement. Or, pour les tranches de potentiel financier inférieures à 900 €, aucune contribution n'est due.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

## 8. CONCLUSION

Le Logis Social du Val-d'Oise remplit de manière adéquate sa mission sociale en faveur du logement des personnes à faibles ressources et démunies. La société possède un patrimoine très largement situé dans des localisations attractives. Un effort d'entretien et de réhabilitation a été réalisé au cours des dernières années, mais quelques immeubles nécessitent des interventions complémentaires. La société s'est engagée, dans le cadre de la CUS, à se développer au rythme moyen de 40 logements par an.

La gestion administrative et la gestion locative sont peu rigoureuses et le contrôle a fait apparaître un grand nombre d'irrégularités et d'insuffisances. On remarque particulièrement le non-respect, dans certains domaines, des dispositions relatives à la commande publique, ainsi que des dépassements de plafonds de loyer sur certains programmes, des registres de sécurité mal tenus, des pratiques contraires aux conventions APL et à la réglementation. On note également qu'une large part des insuffisances avaient été constatées dans le précédent contrôle de la Miilos sans que les mesures correctrices nécessaires n'aient été engagées par l'ancienne équipe dirigeante de la société.

L'analyse prévisionnelle met en évidence la fragilité des perspectives financières de la société, qui, en raison d'un autofinancement insuffisant, ne peut assurer ses engagements de développement sans dégradation excessive de sa trésorerie. Des mesures correctrices s'imposent donc à la société et le caractère tendu du marché du logement dans sa zone d'intervention pourrait justifier un engagement accentué de son actionnaire de référence en vue d'un développement plus ambitieux.

### Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

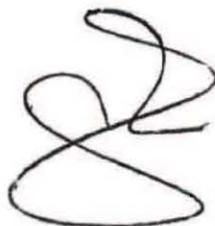


Marc Ledet



Daniel Grenet

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos



Lucien Touzery

## Réponses de l'organisme

### Conclusion générale

Nous nous permettons de vous rappeler que sur la période contrôlée, un changement de dirigeance et de gouvernance est intervenu. La nouvelle équipe, après une période d'observation, a entrepris la mise en place des mesures correctives suite aux remarques du dernier rapport de votre mission.

Parmi les points corrigés :

- *Respect des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce*
- *Délibération sur les orientations de la politique d'attribution*
- *Délibération sur la détermination du SLS*
- *Modification de la tenue des PV de CAL*
- *Renforcement du personnel du service Maîtrise d'ouvrage*
- *Adoption d'un règlement intérieur de CAO et mise en place de tableau de procédure en ce qui concerne la passation des marchés*

Dans le cadre du groupe Procilia et de la création de son pôle immobilier, en plus du soutien financier qui lui permettra le développement de l'offre locative et des réhabilitations nécessaires, le LSVO bénéficiera de services supplémentaires apportés par le GIE CODELOG IMMOBILIER SUPPORT.

Des services de contrôle de gestion, d'audit, juridique et informatique entre autres sont mis en commun à l'échelle du pôle immobilier pour une meilleure efficacité. De plus le chantier en cours d'harmonisation des méthodes doit permettre par le partage des bonnes pratiques, une meilleure performance pour chaque structure du pôle.

---

**Réponses apportées par  
lettre en date du 20 septembre 2013 par  
Monsieur Thierry TRON LOZAI,  
Président LSVO Action Logement  
- Le Logis social du Val-d'Oise -**

---

## Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note des réponses apportées par la société.

L'inspecteur-auditeur  
comptable et financier,



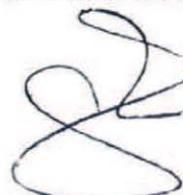
Daniel Grenet

L'inspecteur-auditeur  
technique et administratif,



Marc Ledet

Le chargé de mission  
d'inspection de la Miilos,



Lucien Touzery