

**Rapport définitif n° 2012-002 Janvier 2013**

**Société anonyme d'HLM**

**«Périgordia Habitat»**

**Bergerac (24)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-002 SA D'HLM PERIGORDIA HABITAT – 24

Président directeur général : Michel Bouin  
 Directeur : François Artiges  
 Adresse : 2, rue Saint Jacques  
 24112 Bergerac cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 3304

Nombre de logements familiaux en propriété : 3304

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 337

Indicateurs <sup>1</sup>	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.7	1.17	1.6
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	61.5	46.7	49.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.3	1.4	0.9
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	2.97	2.99	2.93
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	nc		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	7.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7.6	3.78	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.8	12.18	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	1.9	12.24	
	Quartile : 1		

**Présentation générale de l'organisme** *La société, troisième bailleur du département, fait partie du GIE Toit Girondin qui comprend également la SCP d'HLM « Le Toit Girondin » et les SA d'HLM « Mésolia habitat » et « Soliance habitat ». Ce groupement est à ce jour un instance de réflexion sans personnel ni moyens.*

**Points forts**

- Gouvernance et management efficace
- Gestion de proximité dynamique
- Opération ANRU bien pilotée
- Développement du patrimoine conforme à la demande
- Situation financière confortable

**Points faibles**

- Augmentation des impayés malgré une gestion pertinente et dynamique,
- Cinq ensembles (72 logements) pour lesquels un effort de maintenance doit être poursuivi

<sup>1</sup>

**Conclusion** Située dans un contexte de faible pression et engagée dans une opération de rénovation urbaine conduisant à un remodelage important de son parc, la société demeure un bailleur social actif, pragmatique et efficient.

Dotée d'une structure financière solide fruit d'une gestion rigoureuse et dynamique, la société s'est donné des objectifs à la mesure de ses moyens.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Michel Pouvreau et Patrick Kohler  
Délégué interrégional : Frédéric Perreau  
Précédent rapport Miilos : n°2006-007 d'octobre 2006  
Contrôle effectué du 23 février 2012 au 6 juin 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° 2012-002 SA D'HLM PERIGORDIA HABITAT – 24

## SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIÉTÉ .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION.....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>4</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	4
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT .....	4
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	5
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS .....	5
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	6
3.6 GESTION DE PROXIMITÉ .....	6
3.7 CONCLUSION.....	6
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>6</b>
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE .....	6
4.2 FOYERS .....	6
4.3 STRATÉGIE PATRIMONIALE .....	7
4.4 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	7
4.5 MAINTENANCE DU PARC.....	7
4.6 DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	8
4.7 VENTE DE PATRIMOINE .....	8
4.8 CONCLUSION.....	8
<b>5. RENOVATION URBAINE .....</b>	<b>8</b>
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....</b>	<b>9</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ .....	9
6.2 GESTION DE LA DETTE .....	9
6.3 ANALYSE FINANCIÈRE .....	9
6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE .....	11
6.5 CONCLUSION .....	12
<b>7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....</b>	<b>12</b>
7.1 PÉRIODES VÉRIFIÉES.....	12
7.2 CONCLUSION .....	12
<b>8. CONCLUSION GÉNÉRALE.....</b>	<b>12</b>

## 1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport d'inspection de 2006 avait relevé une bonne situation financière, un rôle social affirmé, une maintenance satisfaisante, une gestion perfectible des charges, l'absence de PSP, des dépassements de loyers sur 5 programmes et 4 attributions irrégulières.

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA SOCIÉTÉ

Troisième bailleur social en nombre de logements loués, la société intervient sur 95 communes du département de la Dordogne. La moitié de son parc est à Bergerac

Au 31 décembre 2011, le patrimoine est de 3304 logements familiaux et 337 équivalents-logements. Son activité de construction neuve est en moyenne de 50 logements par an hors opération de renouvellement urbain.

Le département est à dominante rurale et l'évolution de sa population est modérée avec un vieillissement marqué et une précarité croissante.

Le conseil général a pris la délégation des aides à la pierre en 2006. Un PDH a été élaboré.

Quatre communes du département sont en déficit de logements au titre de l'article 55 de la loi SRU : Chancelade (9,7 %), Bergerac (18,1 %), Prigonrieux (5,8 %) et Trelissac (6,2 %).

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) est composé de 17 administrateurs dont trois représentants des collectivités locales (les postes revenant aux représentants des locataires ne sont pas pourvus, faute de candidat). Il se réunit 3 ou 4 fois par an, avec un taux de participation moyen de 89 %. L'information donnée aux administrateurs est quantitativement importante et les procès-verbaux de réunions sont complets et détaillés. Les assemblées générales sont convoquées régulièrement une fois par an.

Le capital social est de 2 143 190 € correspondant à 122 468 actions réparties entre 27 actionnaires. Son actionnaire de référence est la SA d'HLM « Mésolia habitat » qui détient 68 % du capital. Cette dernière est contrôlée à parité par la SA d'HLM « SFHE » appartenant au groupe « Arcade » et par la SCP « le Toit girondin » qui ont formé un pacte d'actionnaires

#### 2.2.2 Organisation et management

M. Michel Bouin est président directeur général de la société depuis le 27 juin 2002. Il est également administrateur du groupement d'intérêt économique (GIE) « Toit girondin » ainsi que des trois autres sociétés composant ce groupement (cf. § 2.2.3).

M. François Artiges est le directeur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995. Pendant près d'un an, il a été mis à disposition de la SA d'HLM « Mésolia habitat » à 4/5<sup>ème</sup> de son temps pour assurer l'intérim de la fonction de DG. La convention entre les deux sociétés, effective à compter du 23 mai 2011 s'est achevée en mars 2012, après la nomination du nouveau DG de Mésolia.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le rapport précise que le Conseil d'Administration est composé de 17 administrateurs.

Or le CA ne comporte que 13 administrateurs, à savoir :

1. MESOLIA , actionnaire de référence
2. 2 actionnaires de 2<sup>ème</sup> catégorie, collectivités territoriales : le Conseil Général de Dordogne et la CAP. Un poste est vacant.
3. Pas d'actionnaires de 3<sup>ème</sup> catégorie : les locataires. Constat de carence aux dernières élections de décembre 2010.
4. 10 administrateurs au titre de la 4<sup>ème</sup> catégorie d'actionnaires dont la commune de Bergerac.

Par ailleurs, le CA comporte 4 censeurs qui participent à ses débats avec voix consultative.

En conséquence, le CA comporte bien 17 membres. Il est pris note de cette précision.

L'effectif global est de 59 personnes représentant 54,3 ETP dont 6 gardiens d'immeubles. Les dispositions du décret « gardiens » sont respectées.

L'organisation est rationnelle. Le fonctionnement repose sur l'implication et la responsabilisation de l'encadrement. Le contrôle de gestion est rigoureux. Les effectifs sont dimensionnés au plus juste des besoins

Les frais de déplacements et de représentation n'appellent pas d'observation.

### 2.2.3 Relations avec les sociétés du GIE « Toit girondin »

La société est membre du GIE « Toit girondin » (appelé GIE Guyenne habitat jusqu'en 2008) qui comprend également la société coopérative de production (SCP) d'HLM « le Toit girondin » et les SA d'HLM « Mésolia habitat » et « Soliance habitat ». Il s'agit d'un GIE constitué sans capital ni personnel, dont l'objet est de « *faciliter ou développer l'activité économique de chacun d'eux...* ».

Les relations entre membres sont régies par des conventions multipartites (groupement de commandes pour la passation d'un marché de contrat d'infogérance, groupement de commandes pour un marché de fourniture de site internet, mise à disposition d'un système de visioconférence) ou bipartites. Dans ce cadre, « Mésolia habitat » a conclu avec la société un contrat d'ingénierie professionnelle pour tout type de prestations, notamment juridiques, informatiques et comptables. Elle a également conclu des conventions de mise à disposition de son personnel avec remboursement à l'euro l'euro. Ces conventions ont fait l'objet de l'autorisation préalable du CA conformément aux dispositions du code de commerce (articles L. 225-38 et suivants) et du CCH (article L. 423-10) relatives aux conventions règlementées qui ont pour objet de prévenir les risques de conflit d'intérêt.

Les conventions de mise à disposition sont exclues du champ d'application des règles de la commande publique. Cependant, elles sont soumises aux dispositions du code du travail relatives au prêt de main d'œuvre (articles L. 8241-1 et L. 8241-2 du code du travail). La société doit donc veiller à s'assurer du respect du code du travail concernant les opérations de prêt de main d'œuvre à but non lucratif telles que prévues par ces deux articles. Outre la passation d'une convention de mise à disposition, les opérations de prêt de main d'œuvre exigent notamment l'obtention de l'accord du salarié, la passation d'un avenant au contrat de travail du salarié concerné et la consultation des institutions représentatives du personnel.

**Obs 1 : Un marché de prestation de services avec la société-mère ne respecte pas les règles de la commande publique telles que prévues par l'article 6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.**

Par simple convention « Mésolia habitat » (société mère) fournit à la société (filiale) des prestations d'ingénierie professionnelle. Ces prestations ont le caractère de marchés de services au sens de l'article 1 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. L'exception « in house » ne trouve pas à s'appliquer à cette relation conventionnelle, le critère de l'exercice d'un contrôle comparable à celui que la société exerce sur ses propres services ne pouvant être rempli par une filiale.

En conséquence, la passation de ce marché n'a pas respecté les principes fondamentaux de la commande publique (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures).

### 2.2.4 Relations avec les sociétés du groupe « Arcade »

Les sociétés du groupement TG ont signé avec les autres sociétés du groupe « Arcade » une convention par laquelle elles optent pour « *une détermination consolidée du potentiel financier par logement* ».

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Observation n° 1

La Société a bien pris note de l'observation de la Miilos.

Il est rappelé que la convention visée permet à la société de bénéficiaire, dans le cadre de la coopération intra-groupe, de l'expertise et du savoir-faire de certains collaborateurs de Mésolia, actionnaire de référence, qui, compte-tenu de la taille de son patrimoine et de son organisation, dispose d'une structure de support plus développée que celle de la Société.

Les échanges et apports réalisés à l'occasion de la mise en œuvre de cette convention relèvent donc de la coopération inter-organismes à l'intérieur d'un groupe par mise à disposition de personnel, qui permet à une société de taille réduite comme la Société, de pouvoir cependant bénéficier du savoir-faire de son actionnaire de référence.

Par ailleurs, les prestations réalisées concernent des sujets propres au Groupe et à son fonctionnement, de sorte qu'elles peuvent être considérées comme « hors marché » dans la mesure où aucun autre prestataire ne pourrait les fournir à ce prix et dans ce délai.

Les montants facturés concernant cette convention d'ingénierie professionnelle, mise en place en 2003/2004, avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 6 juin 2005, sont restés cantonnés aux montants suivants, qui restent extrêmement réduits tant au regard des seuils marchés que rapportés au chiffre d'affaires de la Société :

Facturation annuelle en 2011 Périgordia Habitat : 25,7K€ pour un chiffre d'affaires annuel de 18.165K€

Ce montant apparait donc comme non significatif.

Le Groupe Toit Girondin, avec l'assistance du Groupe Arcade auquel il est adossé, a engagé une réflexion sur une refonte de ces conventions d'ingénierie professionnelle.

A l'instar d'autres groupes de sociétés d'hlms, pouvoirs adjudicateurs, il est recherché les moyens permettant de favoriser les synergies intragroupe en développant une coopération bénéfique à l'atteinte par ces sociétés de leurs missions, pour des montants et des prestations très spécifiques.

A cet égard, une possibilité serait de créer un



### Réponses de l'organisme

---

GIE en conformité avec les dispositions du nouvel article L.423-6 du code de la construction et de l'habitation introduit par la loi dite Warsmann, ce GIE n'étant composé que d'ESH pouvoirs adjudicateurs et pouvant être mis en mesure de fournir des prestations à ses membres, sous réserve d'en refacturer le coût exact, mais nous attendons toujours le décret d'application.

Pendant, la Société a décidé de reporter la modification du système actuel dans l'attente de l'issue des débats européens concernant la directive « Services » et du rapport dit Tarabella qui a reçu le soutien de la Commission et est en cours de discussion devant le Parlement Européen.

### Nouvelles observations de la Miilos

---

Il est pris note de ces informations.

Il est pris note de ce report.

### 2.2.5 Autres activités

La société assure un mandat de gestion des logements sociaux de la SEM « Urbalys habitat » (ex-SAIEM), société dont la collectivité de rattachement est la ville de Bergerac. Ce mandat a été renouvelé en 2010 pour 6 ans après un appel d'offres européen. Pour ce mandat, la société est associée à la SCET pour la gestion locative et le développement.

### 2.3 CONCLUSION

La société dispose d'une gouvernance et d'un management efficaces. Son organisation et son fonctionnement lui permettent de répondre correctement aux objectifs fixés par le CA. En sa qualité d'opérateur en charge d'un service d'intérêt général, il lui reste à s'assurer que toutes ses procédures d'achat de prestations respectent bien les règles de la commande publique.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Le parc de 3304 logements sociaux est occupé au 31 décembre 2011 à 95,8 %.

La convention d'utilité sociale (CUS) 2011/2016 a été signée le 28 juin 2011.

Pour 61 %, les locataires bénéficient de l'APL avec un montant mensuel moyen de 236 € et un taux de solvabilisation de 55 % par rapport à la quittance globale des locataires qui la perçoivent.

Le taux de mobilité est de 16 % en augmentation par rapport à 2010 (14,9 %). Les demandes de mutation interne sont par contre en diminution en 2011 par rapport à 2010 : 1,2 contre 2,1 %.

La société a subi une période de forte vacance liée à l'opération ANRU (6,1 % en 2008 et 2009). Depuis, la vacance a diminué et s'est stabilisée autour de 4 % en 2010 et 2011.

#### **Obs 2 : Les logements du contingent préfectoral ne sont pas identifiés.**

Les réservations ne sont pas gérées. Une convention de réservation du patrimoine locatif et d'activation du contingent est en cours de signature entre les bailleurs sociaux du département et l'Etat.

Sur 426 logements réservés au titre du collecteur 1 %, seuls 300 sont occupés par des locataires éligibles. Dans les cas de non présentation de candidat, la société attribue le logement à un demandeur de la liste générale.

### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

Le service de la gestion locative comprend quatre pôles : demandes et attributions (6 agents), états des lieux (3 agents avec une assistance du service de la maintenance), contentieux (4 agents) et un agent chargé de la mise en place et du suivi de l'opération ANRU et des ventes de patrimoine.

Les demandes de logement et l'inscription au numéro unique sont instruites réglementairement.

Au 31 décembre 2011, le stock de demandes est de 1 394 (1 120 au 31 décembre 2010) dont près de la moitié concerne la ville de Bergerac. 229 sont des demandes de mutation.

Aucune situation relevant du DALO n'a été notée pour les 474 demandes déposées depuis plus d'un an. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'un examen en commission d'attribution des logements (CAL). Le délai anormalement long est de 14 mois.

Le dispositif partenarial entre les bailleurs du département permet de trouver une solution pour la totalité des demandeurs relevant du DALO.

La société a 5 « baux glissants » en cours de validité sur les 19 qui ont été signés depuis 2009 (8 ont effectivement glissé au profit des occupants et 6 ont été dénoncés).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

La convention de réservation du patrimoine locatif et d'activation du contingent entre l'Etat et les bailleurs sociaux du département a été signée le 13 mars 2012 par nos soins et nous sommes toujours en attente du retour de cette convention.

L'identification du contingent sera effectué dans les mois qui suivent sa publication en application de son article 2.

Il est pris note de cet engagement.

### 3.2.1 Gestion des attributions

**Obs 3 : La commission d'attribution de logement (CAL) est scindée irrégulièrement en deux commissions géographiques.**

La société a créé deux commissions d'attribution, qui se réunissent toutes les semaines (51 fois en 2011) à une demie heure d'intervalle au même endroit et qui font l'objet d'un PV unique.

Le choix de créer deux commissions géographiques est dicté par la difficulté à mobiliser les administrateurs avec une fréquence hebdomadaire. Cette fréquence est due à la volonté de la société de juguler la vacance au regard de l'offre globale des bailleurs sociaux implantés localement mais aussi compte tenu d'une pression faible et de la présence de programmes de construction issus d'opérations de type « de Robien ».

La société est confrontée à un grand nombre de refus : près de 50 %. La CAL a prononcé un millier d'attributions pour une entrée dans les lieux qui n'a concerné que 521 personnes. Le délai moyen d'attente pour l'entrée dans les lieux est inférieur à 2 mois pour 64 % des entrants. Il est stable par rapport à 2010.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Loyers

Depuis 2010, les augmentations de loyers sont appliquées au loyer individuel. Elles sont conformes aux recommandations de l'Etat.

Les plafonds conventionnels sont respectés. Une application permet de calculer les augmentations dans le respect des maximums et un contrôle est effectué sur les résultats.

**Obs 4 : Deux dispositions du bail sont irrégulières.**

Le bail mentionne une clause pénale irrégulière concernant le retard de paiement (article 11). Il oblige également le locataire à maintenir les lieux meublés (article 2 du règlement intérieur), ce qui est contraire aux préconisations de la commission des clauses abusives (recommandation n° 2000-01 en date du 22 juin 2000).

#### 3.3.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

La société pratique le SLS tel qu'il ressort du décret du 21 août 2008 et n'applique pas de modulation.

Le montant annuel perçu en 2011 est de 26 900 €.

#### 3.3.3 Charges

Le contrôle a porté sur l'exercice 2010. Globalement le niveau de recouvrement se situe à 95 % (soit un écart de récupération de 67 k€), situation explicable par la vacance générée par l'opération ANRU. Le niveau des charges générales apparaît maîtrisé. La régularisation qui s'opère dès le premier semestre de l'année montre un sous-provisionnement de 21 k€ (moins de 2 % des dépenses). Le bilan des ajustements de provisions est satisfaisant : 41 locataires présentent un compte débiteur supérieur ou égal à 200 k€ (dont 10 supérieur à 300 k€) et 95 présentent un compte créditeur supérieur à 100 k€ (dont 3 supérieur à 200 k€).

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Une procédure rigoureuse est initiée dès l'apparition du premier terme impayé (10 jours après l'échéance) avec un retour de 50 %.

Au 31 décembre 2011, les impayés représentent 1,37 % du quittancement pour les locataires présents et 1,26 % pour les locataires partis.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 3**

La société prend en compte l'observation et rectifie en conséquence. Chaque commission géographique fera l'objet d'un PV distinct.

Il est pris note de cet engagement.

**Observation n° 4**

La société prend en compte l'observation et les deux dispositions incriminées ont été modifiées.

Il est pris note de cette correction

Les montants indiqués pour les comptes locataires sur les 2 dernières lignes de ce paragraphe sont précisés en « k€ » : il convient de lire « € ».

Il est pris note de cette erreur.

Depuis trois ans le nombre des nouveaux entrants se trouvant en situation d'impayés de plus d'un mois augmente malgré les dispositions prises en amont par la société pour s'assurer que toutes les aides sont mises en place.

Globalement les créances locatives sont passées de 12,2 % du total loyers plus charges en 2006 à 7,4 % en 2010.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les enquêtes de satisfaction, réalisées par des prestataires en 2005, 2008 et 2011 montrent une augmentation du pourcentage de locataires satisfaits qui atteint 81 % en 2011. Les résultats sont analysés à travers le retour de seulement 35 % des questionnaires. La qualité de l'accueil et le niveau d'information du locataire ont le plus progressé de 2008 à 2011 (5 et 15 points de progression).

La société s'est engagée dans une démarche de qualité de service en concertation avec les autres sociétés du groupe TG à travers l'élaboration d'une charte de développement durable.

### 3.6 GESTION DE PROXIMITE

La société dispose d'une régie opérationnelle, dont le coût horaire est de 29 € (9 ouvriers). Elle intervient principalement sur l'agglomération de Bergerac. Le personnel de proximité est composé de 6 gardiens et de 8 agents de ménages.

### 3.7 CONCLUSION

La société assure une bonne gestion locative dans un contexte de pression peu importante. Elle est très attentive aux impayés.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, le patrimoine se compose de 3304 logements familiaux et 337 équivalents-logements répartis dans 15 RPA et une résidence sociale.

L'âge moyen du parc est de 23 ans. Il est réparti selon les périodes suivantes :

	de 61 à 70	de 71 à 80	de 81 à 90	de 91 à 2000	de 2001 à 2010	2011	Total au 31/12/2011
Total	443	241	1149	935	489	47	3 304
Collectifs	405	29	320	353	22	0	1 129 (34 %)
Individuels	38	212	829	582	467	47	2 175 (66 %)
% du parc total	13%	7%	35%	28%	15%	1%	

### 4.2 FOYERS

La société dispose de 15 résidences pour personnes âgées, totalisant 519 lits représentant 333 équivalents-logements. Elle possède également une résidence sociale pour logement d'urgence de 14 lits (4 équivalents-logements) pour laquelle un projet de réhabilitation (avec un financement Anah) est en cours de discussion avec l'Etat. La société assure un suivi satisfaisant de ce patrimoine et les redevances sont conformes aux conventions.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 4.3 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le PSP, adopté par le CA en février 2007 a fait l'objet d'un complément en octobre 2009 pour inclure la politique de vente du patrimoine. En mars 2010, le CA a approuvé les aménagements du PSP portant sur la démolition à terme de deux ensembles sur le site de Beauplan (en sus des démolitions déjà engagées au titre de l'ANRU), la prise en compte de travaux sur les programmes les plus énergivores et enfin les réflexions à mener sur le devenir de deux ensembles (Saint- Astier et Bergerac SNCF). La société a procédé au classement des opérations par nature d'actions à mener. La stratégie ainsi identifiée correspond à des programmes de travaux trouvant leur transcription dans le plan moyen terme (PMT) actualisé chaque année (cf. § 6.4).

### 4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

#### 4.4.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Le développement est fortement impacté par l'opération de renouvellement urbain (cf. chapitre 5).

La production des PLAI devient proportionnellement importante à partir de 2009, passant de 30 % des mises en services à 66 % en 2011.

Le rythme de production se situe en moyenne à un peu plus de 50 logements par an. Le nombre de mises en service est en cohérence avec une pression faible de la demande.

	2007	2008	2009	2010	2011
PLUS	16	47	71	22	16
PLAI/	3	1	30	28	31
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>48</b>	<b>101</b>	<b>50</b>	<b>47</b>

#### 4.4.2 Capacité de la société à construire ou acquérir des logements

La société dispose de moyens lui permettant de développer son parc. La maîtrise d'ouvrage repose essentiellement sur le chef du service patrimoine également directeur adjoint.

Les procédures de passation des marchés sont respectées. Le coût des opérations neuves au m<sup>2</sup> de SH se situe en moyenne sur les opérations 2010 et 2011 à 1 000 € pour les travaux.

### 4.5 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine (36 % du parc et la quasi-totalité des ensembles collectifs) a permis de constater une qualité satisfaisante. Cependant, la présence de la société sur une partie de son patrimoine (principalement sur le secteur de Périgueux mais également sur certains secteurs de Bergerac) est insuffisante. L'entretien des cages d'escaliers repose souvent sur la bonne volonté des locataires.

#### **Obs 5 : Malgré des efforts de maintenance et de rénovation très importants, la maintenance est insuffisante dans 5 ensembles (72 logements).**

L'opération de renouvellement urbain (cf. chapitre 5) permet à la société de remodeler complètement une partie de son parc devenu obsolète. La visite de patrimoine a permis de constater que 5 ensembles sont en tout ou partie en situation non satisfaisante: cas de Naillac (le chantier de reprise des peintures dans les cages d'escalier, en cours au moment de la visite, présente des résultats très moyens ; à l'extérieur deux regards refoulent des eaux usées au milieu d'une voirie appartenant à la commune en très mauvais état ; des trafics semblent s'effectuer au grand jour,...), cas du boulevard de l'entrepôt (globalement sale, présence d'une épave, problème de sécurité pour les enfants avec un accès direct à un ruisseau), cas également de Boulazac ancien presbytère (présence d'une épave, canalisation apparente sur la porte d'entrée d'un appartement, étage encombré).

De nombreux marchés de service sont passés dans le cadre de l'entretien et de la maintenance.

---

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


---

**Observation n° 5**

Les Inspecteurs-auditeurs ont visités près de 36 % du patrimoine, soit près de 1.200 logements. Des anomalies ont été découvertes sur 5 groupes, totalisant 72 logements.

La visite surprise des Inspecteurs-auditeurs sur le groupe du Taillis 48 logements (cas dit de Naillac) nous a permis de prendre en «flagrant délit de sous-traitance non déclarée» une entreprise habituellement sérieuse. Nous avons ainsi, pu, fort opportunément, rappeler celle-ci à l'ordre et nous la maintenons sous surveillance active.

Pour l'opération de Bergerac, boulevard de l'entrepôt, 7 logements, les inspecteurs-auditeurs ont bien notés à l'article 4.3 STRATÉGIE PATRIMONIALE de leur rapport que cette opération fait l'objet de réflexion en vue d'un prochain renouvellement patrimonial en raison de la qualité très médiocre du bâti, mais de l'intérêt stratégique de l'emplacement en plein centre-ville.

En tout état de cause, nous avons pris les mesures nécessaires à sécuriser l'accès au ruisseau.

Enfin, pour l'opération Boulazac ancien presbytère qui ne comprend que 4 logements, le nettoyage de l'escalier d'un étage et des parties communes est réalisé directement par les 4 locataires en auto-gestion à leur demande pour réduire les charges ! Nous leur rappelons leur engagement de propreté sauf à rétablir des heures de ménage en charges locatives récupérables.

Il est pris note de cette information.

Il est pris note de cette information.

Il est pris note de cette information

Un contrat multiservices est proposé facultativement aux locataires. Les diagnostics techniques ont été réalisés.

#### 4.6 DEVELOPPEMENT DURABLE

La société a établi un programme de travaux sur 55 opérations, dont le montant annuel figure dans le tableau ci-dessous :

année	2012	2013	2014	TOTAL
Montant (k€)	960	1 373	2 222	4 556

#### 4.7 VENTE DE PATRIMOINE

Depuis 2009, le CA a décidé la mise en vente de 190 logements avec un objectif de 10 cessions par an. Au 31 décembre 2011, 24 ventes, hors logements-foyers, ont été réalisées dans le respect de la réglementation. Elles sont faites exclusivement à des locataires (occupants ou de la société).

La société envisage également de se défaire de tout ou partie de son patrimoine de résidence pour personnes âgées.

Par ailleurs la société a vendu, en 2011, à la SA d'HLM Ciliopée (à Agen) un immeuble de 40 logements situé à Marmande (47).

#### 4.8 CONCLUSION

La société a engagé un profond remodelage de son patrimoine (opération ANRU, renouvellement patrimonial, maintenance importante) tout en réalisant, en matière d'offre nouvelle, un effort adapté aux besoins du département. Son parc est globalement de qualité. Quelques ensembles nécessitent toutefois une attention plus soutenue.

### 5. RENOVATION URBAINE

Une convention ANRU a été signée le 7 octobre 2007 portant sur le renouvellement de trois quartiers de la communauté urbaine de Bergerac. Deux bailleurs sociaux sont concernés : la société pour les quartiers de La Catte (247 logements) et de Beauplan ( 91 logements) et l'office départemental pour le quartier de Naillac (174 logements). Le projet de renouvellement urbain représentait un montant global de 60,7 M€, dont 24,8 M€ au titre des opérations concernant la société (1,9 M€ de fonds propres). Les objectifs de la société portaient sur la démolition de 158 logements collectifs, la reconstruction d'autant de logements soit collectifs soit individuels, la réhabilitation de 89 logements et des opérations de résidentialisations. Au moment de l'inspection, les démolitions prévues dans la convention initiale, ont toutes été réalisées, les locataires ayant été relogés. Un immeuble de 14 logements a été réhabilité. La reconstitution de l'offre porte sur 132 logements mis en service et 26 logements en construction.

Au 31 décembre 2011, la situation financière s'établit comme suit (k€):

Montant des travaux réalisés ou en cours	Subventions reçues	Subvention à recevoir	Emprunts	Fonds propres
14 806	6 875	167	8 104	890

Un avenant en cours de finalisation au moment de l'inspection doit permettre de modifier le dispositif initial en ramenant le volume des logements restant à réhabiliter à 21, en permettant d'une part 54 démolitions supplémentaires à la place des réhabilitations et résidentialisations prévues et, d'autre part, la reconstitution de l'offre sur le site.

Parallèlement, la société s'est engagée dans une politique de renouvellement patrimonial lui permettant de recomposer son patrimoine sur le quartier de Beauplan à Bergerac (29 démolitions) et à Creysse (6 démolitions).

La visite de patrimoine a permis de constater la qualité des constructions nouvelles ainsi que celle de la réhabilitation-résidentialisation de l'ensemble de 14 logements.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le constat positif de la précédente inspection demeure. Le système d'information comptable et financière performant et la maîtrise tant des outils que des procédures par l'ensemble du service sont à souligner. L'organisation mise en place permet d'assurer un contrôle de gestion efficace sur l'ensemble des postes de dépenses.

Les documents réglementaires établis dès le premier trimestre de l'année sont complets et de qualité. L'information fournie au CA est exhaustive et fiable.

### 6.2 GESTION DE LA DETTE

En mai 2006, la société avait souscrit, avec « Depfa ban », établissement basé en Irlande, deux swaps portant sur l'échange d'un taux fixe contre un taux variable (basé sur l'euroibor 3 mois). Les contrats portaient sur des montants notionnels de 10 M€ et 20 M€. Le 26 mars 2007, la société a résilié ces deux contrats. Cette décision lui a permis de bénéficier d'une soulte payée par la banque pour chaque contrat pour un montant total de 701 k€.

### 6.3 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios issus de l'analyse financière de la société sont comparés aux ratios boléro 2009 des SA d'HLM de province.

#### 6.3.1 Rentabilité d'exploitation

La situation analysée est établie au 31 décembre 2010.

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers	15 381	15 515	15 774	16 105	16 414
Coût de gestion hors entretien	-2 667	-2 727	-2 815	-2 824	-2 831
Entretien courant	-791	-788	-848	-1 072	-891
GE	-1 176	-1 081	-2 197	-2 023	-1 834
TFPB	-1 115	-1 176	-1 310	-1 456	-1 544
Flux financier	467	748	1 030	807	575
Flux exceptionnel	24	32	841	1 048	559
Autres produits d'exploitation	400	446	474	471	409
Pertes créances irrécouvrables	-99	-98	-68	-454	-93
Intérêts opérations locatives	-4 216	-3 834	-4 719	-4 693	-3 992
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 904	-4 015	-4 095	-4 059	-4 804
<b>Autofinancement net<sup>1</sup></b>	<b>2 304</b>	<b>3 021</b>	<b>2 067</b>	<b>1 848</b>	<b>1 967</b>
% du chiffre d'affaires	14,7 %	19,1 %	12,8 %	11,2 %	11,8 %
<i>Plus-values sur ventes locatives</i>		29		91	479
<b>Autofinancement + plus-values sur ventes</b>	<b>2 304</b>	<b>3 050</b>	<b>2 067</b>	<b>1 939</b>	<b>2 446</b>

Pour mémoire ci-dessous le montant annuel des subventions ANRU pour perte d'exploitation comptabilisées en produits exceptionnels :

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
subvention			849	966	454

En dépit des impacts de l'opération ANRU (vacance, démolitions,...), la rentabilité de la société est satisfaisante. L'autofinancement net représente 11,8 % du chiffre d'affaires et situe la société au niveau de la médiane (12%). Les loyers progressent en masse de 6,7 % sur la période. Les produits financiers représentent une part importante de l'autofinancement (1/3 en 2010).

<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).

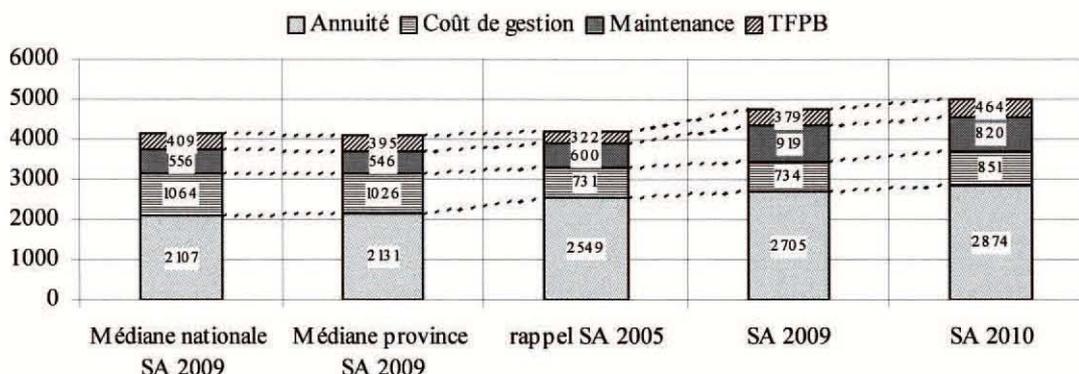
**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 6.3.2 Ratios d'exploitation :



En 2010, l'annuité locative consomme 58 % des loyers (ratio très supérieur à la médiane des SA d'HLM de province 47,2 %), situation en grande partie explicable par les effets de la recomposition de son parc (opération ANRU, démolitions,...).

Les dépenses de maintenance rapportées au logement (820 €) se situent nettement au dessus de la médiane (530 €). L'effort engagé par la société depuis plusieurs années se maintient à un rythme soutenu (+ 38 % en 5 ans, avec un pic en 2009).

La TFPB représente 9,4 % des loyers, ratio légèrement inférieur à la médiane (11,4 %). Son montant global est toutefois en progression de 38 % sur les 5 exercices.

Le coût de gestion (851€/logement) qui évolue en moyenne annuelle d'un peu plus de 2 %, sur la période 2006-2010, se situe nettement en dessous de la médiane (891 €). Cette situation est le résultat d'une gestion rigoureuse et d'une maîtrise des postes les plus importants (personnel notamment).

### 6.3.3 Étude du bilan

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres (+)	28 647	32 574	35 464	38 320	40 714
Provisions pour risques et charges (+)	5 762	6 397	5 199	5 074	5 400
<i>Dont PGE</i>	4 365	4 989	3 647	3 690	3 699
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) (+)	55 193	60 316	65 500	69 421	72 777
Dettes financières (+)	112 360	111 055	110 834	119 793	110 259
Actif immobilisé brut (-)	186 188	90 570	199 247	207 788	211 981
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>15 774</b>	<b>19 772</b>	<b>17 750</b>	<b>24 810</b>	<b>17 169</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>2</sup></b>					<b>17 539</b>
Stocks (toutes natures) (+)	31	35	41	370	484
Autres actifs d'exploitation (+)	2 766	4 246	8 017	6 106	6 383
Provisions d'actif circulant (-)	1 034	836	792	382	344
Dettes d'exploitation (-)	1 683	1 611	4 717	3 455	2 431
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>80</b>	<b>1 835</b>	<b>2 550</b>	<b>2 638</b>	<b>4 092</b>
Créances diverses (+)	554	156	144	745	153
Dettes diverses (-)	2 568	2 735	3 846	4 218	2 697
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-2 013</b>	<b>-2 579</b>	<b>-3 702</b>	<b>-3 473</b>	<b>-2 543</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-1 933</b>	<b>-744</b>	<b>-1 153</b>	<b>-835</b>	<b>1 549</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>17 706</b>	<b>20 516</b>	<b>18 903</b>	<b>25 646</b>	<b>15 621</b>
<i>Concours bancaires</i>	<i>606</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Trésorerie du bilan</b>	<b>18 312</b>	<b>20 517</b>	<b>18 903</b>	<b>25 646</b>	<b>15 621</b>

<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**

---

Le FRNG représente 7,6 mois de dépenses, ce qui est très confortable en comparaison de la médiane (3,8 mois). A terminaison, le FRNG se renforce légèrement pour représenter 7,7 mois de dépenses.

La trésorerie représente 6,9 mois de dépenses (médiane 3,2 mois). Elle représentait un peu plus de 10 mois en 2009. Compte tenu de sa santé financière, la société a décidé de rembourser des emprunts par anticipation (près de 8 M€ en 2010). Elle détient cependant toujours des emprunts sans contrepartie à l'actif (capital restant dû 600 k€). La société avait décidé cette pratique (notée dans le précédent rapport de la Miilos) afin de contrebalancer le coût des emprunts pour lesquels, dans les années antérieures à 2007, elle avait dû rechercher les garanties auprès de la CGLLS faute de les obtenir auprès des collectivités locales.

Malgré les remboursements anticipés d'emprunts, les ressources internes ont augmenté de 6 % depuis 2006, représentant 30 % des capitaux permanents au 31 décembre 2010 (médiane : 33 %).

Les résultats annuels d'exploitation permettent de renforcer la situation nette au bilan (+ 60% en 5 ans). Les créances locatives sont en diminution constante depuis 2006. Elles passent de 11,2 % à 7,4 % des loyers et charges récupérées (médiane : 11,4 %).

Fin 2010, la provision pour gros entretien (3,7 M€) correspond à 3 années de travaux programmés.

#### 6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle repose sur le PMT pour la période 2011-2021. Le plan est ajusté et soumis au CA chaque année en fonction des résultats de l'exercice clos, de la situation financière de l'année en cours et des prévisions budgétaires de l'année à venir. Les conclusions de l'étude présentent deux scénarios : l'un à valeur plancher basé sur une production de 30 logements par an à partir de 2016, l'autre correspondant aux engagements de la CUS, basé sur une production de 60 logements par an.

Les principales hypothèses économiques retenues au delà de 2011 sont : inflation 2,25 % et taux du livret A 3 %. L'augmentation des loyers est retenue à hauteur de 1,8 %.

Le taux de vacance est envisagé à 2 %.

Le taux de la TFPB évolue de 3 % par an .

Les frais de personnel augmentent annuellement de 3,5 %. Les dépenses de gros entretien augmentent de 2,25 % par an, les renouvellements de composant représentent un investissement de 1 M€ par an, financés à 100 % en fonds propres, les mesures liées au développement durable étant financées à hauteur de 50 % en fonds propres. Enfin, les démolitions, la reconstitution de l'offre et la réhabilitation du bâtiment 5 de La Catte, prévus dans l'avenant ANRU (cf. chapitre 5) sont pris en compte à compter de 2012. Le poids de la dette augmente jusqu'en 2017 pour atteindre 53 % des loyers puis diminue régulièrement jusqu'à 40 %.

Les plus-values de cession de patrimoine (vente de 10 logements en moyenne par an) représentent 400 k€ (inférieur au rythme actuel de 43 k€/logement).

Les évolutions prévues sur ces bases conduisent à des valeurs d'autofinancement net comprenant trois étapes : un seuil bas se situant en 2013 (1 M€ soit la moitié de celui de 2010), puis une période linéaire de rentabilité moyenne entre 2014 et 2018 (1,5 M€) et enfin une forte croissance jusqu'en 2021 (autour de 3,5 M€), les hypothèses de développement citées supra (production de 30 ou 60 logements) influant modérément (de l'ordre de 200 à 300 K€) sur le niveau de l'autofinancement net.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6.5 CONCLUSION

La société est en bonne situation financière, conséquence à la fois d'une gestion rigoureuse et d'une politique d'investissement réfléchie. Ses capacités internes et ses moyens financiers lui permettent de maîtriser son évolution.

## 7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

### 7.1 PERIODES VERIFIEES

Le contrôle a porté sur les années 2008 à 2011 pour la cotisation de base et 2007 à 2010 pour la cotisation additionnelle.

### 7.2 CONCLUSION

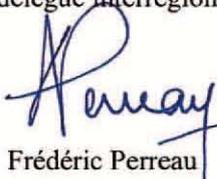
Les déclarations n'appellent pas d'observation.

## 8. CONCLUSION GENERALE

**Obs 6 : Située dans un contexte de faible pression et engagée dans une opération de rénovation urbaine conduisant à un remodelage important de son parc, la société demeure un bailleur social actif, pragmatique et efficient.**

**Dotée d'une structure financière solide fruit d'une gestion rigoureuse et dynamique, la société s'est donné des objectifs à la mesure de ses moyens.**

Le délégué interrégional,



Frédéric Perreau

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 6**

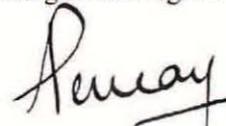
La société prend acte de l'observation et poursuit l'action qui est la sienne dans l'objectif de mission sociale qui est le sien.

Bergerac, le 10 janvier 2013

**Le Président-Directeur-Général**

**Michel BOUIN**

Le délégué interrégional,



Frédéric Perreau

