

**Rapport définitif n° 2012-064 Mars 2013**

**Société anonyme d'HLM**

**«La renaissance immobilière châlonnaise» (RIC)**

**Châlons-en-Champagne (71)**

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N°2012-064

### SA D'HLM RENAISSANCE IMMOBILIERE CHÂLONNAISE – 51

Président : M. Serge Nicaise  
 Directeur général : M. Patrick Boyer  
 Adresse : 55, bld Hippolyte Faure  
 51005 Châlons-en-Champagne Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 4701

Nombre de logements familiaux en propriété : 4705

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 275

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.6	1.17	0.16
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	35.7	46.7	49.6
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.26	1.4	2.9
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	2.53	2.99	2.75
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4.48		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	2.5		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.02	3.93	
	Quartile : 3		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	4.6	12.1	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7	12.17	
	Quartile : 1		

**Présentation générale de l'organisme** La société est l'un des deux acteurs principaux du logement social à Châlons-en- Champagne. Son actionnariat est atypique, avec un pacte d'actionnaires constitué entre la ville et la communauté d'agglomération. La société mise sur la qualité du service rendu et la remise à niveau technique de son patrimoine pour faire face à la perte d'attractivité de ses grands ensembles (2/3 du patrimoine).

**Points forts**

- Une organisation professionnelle qui s'appuie sur la certification Qualibail
- Des niveaux de loyer attractifs et des charges mesurées
- Une gestion de proximité assurée et l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
- Une stratégie patrimoniale ambitieuse depuis 2010 et un parc bien entretenu
- Des coûts de gestion maîtrisés
- Un taux d'endettement modéré

**Points faibles**

- Une professionnalisation de la vente HLM à poursuivre
- Un fléchissement conjoncturel de la rentabilité
- Une situation financière à terminaison tendue compte tenu de la forte activité
- Une étude prévisionnelle non réactualisée

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- La rédaction d'une convention de prestations à reprendre
  - La composition d'une Cal à revoir
  - Une ventilation de l'imputation comptable des travaux et une PGE à revoir

**Conclusion**

La société « La Renaissance Immobilière Châlonnaise » (4 976 logements) exerce pour l'essentiel une activité locative qu'elle complète par la réalisation de quelques programmes d'accession.

Acteur important du logement social de l'agglomération de Châlons-en-Champagne, la société poursuit son engagement Qualibail qui lui apporte une réelle plus-value dans la réalisation de son activité.

Elle assure son rôle social dans des conditions satisfaisantes et apporte une qualité de service reconnue.

Grâce une stratégie patrimoniale avisée et malgré un marché détendu, la Ric dispose d'un parc au loyer modéré qu'elle entretient régulièrement, soucieuse de son attractivité. Sa politique d'acquisitions foncières dynamique entre 2007 et 2011 lui a permis d'assurer son développement qu'elle poursuivra en fonction des besoins locaux.

La bonne maîtrise de son endettement et de ses coûts de gestion lui permet de disposer d'un autofinancement correct qui a fléchi sur les derniers exercices compte tenu des efforts importants de maintenance dont une partie toutefois relève de l'investissement.

Le fonds de roulement et la trésorerie nette sont d'un bon niveau. Cependant la société a d'importants besoins en fonds propres pour poursuivre son développement. Pour assurer le financement de son PSP dans de bonnes conditions, elle devra veiller à son autofinancement et à ses ventes.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Mmes Sylviane Besnard, Isabelle Thomas et M. Gérard Etienne  
Chargée de mission d'inspection : Mme Nilda Robinot  
Précédent rapport Miilos : n°2006-124 d'octobre 2007  
Contrôle effectué du 16/05/12 au 17/09/12  
Diffusion du rapport définitif : Mars 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° 2012-064

## SA D'HLM RENAISSANCE IMMOBILIERE

### CHÂLONNAISE – 51

## 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-ÉCONOMIQUE 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 PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>5</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	5
3.2 ACCÈS 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.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS .....	7
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	8
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	8
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>8</b>
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE .....	8
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE .....	8
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	9
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production .....	9
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	9
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	10
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	11
4.6 AUTRES ACTIVITÉS.....	11
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	11
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....</b>	<b>11</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	13
5.2.1 Préambule .....	13
5.2.2 Rentabilité.....	13
5.2.3 Structure des bilans .....	17
5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	19
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE .....	20
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>20</b>
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	20
6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION .....	20
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	20
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>21</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société « La Renaissance Immobilière Châlonnaise » 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'État et le respect par l'organisme contrôlé des dispositions législatives et réglementaires qui régissent sa mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de la société, qui a porté sur les années 2001 à 2005, révélait un organisme doté d'une bonne organisation, d'une bonne rentabilité et d'un parc correctement entretenu, mais connaissant du retard dans l'amélioration de certaines opérations.

Le rapport de contrôle, communiqué aux administrateurs, a été débattu au cours de la séance du conseil d'administration du 25 octobre 2007.

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

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

La communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne (Cac) totalise, au dernier recensement de 2009, 64 221 habitants et 28 418 résidences principales. Elle se caractérise par une ville-centre prépondérante : Châlons-en-Champagne, préfecture de la région Champagne-Ardenne et du département de la Marne, qui représente les  $\frac{3}{4}$  de la population et près de 80 % des logements de la communauté d'agglomération (85 % avec Saint Memmie).

Les logements du parc locatif social de la Cac se trouvent essentiellement à Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie où ils représentent 46 % des résidences principales.

La population de la Cac, comme celle de la région Champagne-Ardenne a reculé de 3 % entre 1999 et 2008 alors que la couronne péri-urbaine a augmenté de 5 % sur cette même période. Toutefois, ces tendances démographiques tendent à s'équilibrer entre les différents territoires. Par contre, la population de la Cac vieillit et le nombre de ménages d'une personne augmente fortement alors que dans les zones péri-urbaines la population rajeunit et le nombre de personnes par ménage augmente.

Le contexte économique de l'agglomération châlonnaise se caractérise par la quasi-égalité de l'emploi public et de l'emploi privé. Cet équilibre amortit les risques liés aux évolutions de chacun de ces deux secteurs. D'ailleurs, le taux de chômage au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 s'établit à 8 %, soit un point sous la moyenne départementale et 2 points sous les moyennes régionale et nationale. Le développement du site de l'aéroport international de Paris-Val de France, situé à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération, laisse présager des créations d'emploi à moyen et long terme.

Créée en 1949, la société gère fin 2011 un parc de 4 976 logements, dont 4 701 logements familiaux et 275 équivalents logements en foyers et résidences. Le parc est conventionné à plus de 95 % et il se situe essentiellement dans l'agglomération châlonnaise (99 %) :

Patrimoine au 01/01/2012	Logements familiaux	Nb de places	Foyers Equivalent logements	Total En équivalent logements
Conventionnés	4 477	350	275	4 752
Non conventionnés	224			224
<b>Total</b>	<b>4 701</b>	<b>350</b>	<b>275</b>	<b>4 976</b>

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

Le capital social, d'une valeur de 140 800 €, et l'actionnariat de la société sont inchangés depuis le dernier contrôle. L'actionnariat de référence, qui détient plus de 66 % du capital social, a été constitué en 2005 entre la ville de Châlons-en-Champagne et la communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne. Les autres principaux actionnaires sont la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) avec 24 % du capital et un collecteur dont les actions (9 %) sont en déshérence depuis 1996, suite au décès du dernier membre de cette association de représentants de syndicats de salariés. Il revient à la société d'accomplir les diligences préalables au lancement de la procédure de vente des actions en déshérence.

Le conseil d'administration est composé de 15 membres : 2 représentants de l'actionnaire de référence, 3 pour les locataires, 4 au titre d'organisations syndicales, 1 représentant de l'Udaf, de la CCI et 4 personnes physiques. Les administrateurs ne perçoivent aucune rémunération ni indemnité forfaitaire de déplacement. Le conseil se réunit en moyenne quatre à six fois par an et il est observé une bonne participation de ses membres. Cette instance délibère régulièrement sur la définition de la politique générale de la société. La situation comptable et financière fait l'objet d'un examen spécifique à l'occasion des présentations annuelles des comptes et du bilan, ainsi que du budget prévisionnel mais le rapport de présentation est incomplet (voir observation n° 4). Par ailleurs, le conseil est tenu régulièrement informé de l'avancement des projets de développement et de réhabilitation ainsi que des diverses questions concernant l'activité de la société. Toutefois, seuls le plan de financement et les caractéristiques des prêts des opérations patrimoniales sont exposés alors qu'il serait souhaitable que le conseil d'administration dispose aussi d'informations relatives aux équilibres prévisionnels. Un effort doit être fait pour réduire les délais entre la mise en service de l'opération et la présentation du bilan qui doit préciser les conditions de financement et le montant des fonds propres mobilisés.

La direction générale est assurée depuis 1991 par M. Boyer qui atteindra en mai 2013 l'âge limite fixé pour cette fonction (65 ans) dans les statuts. Il cessera donc ses fonctions après l'assemblée générale ordinaire de juin 2013 approuvant les comptes de 2012. Le CA du 21 juin 2011 a désigné M. Marjolet pour lui succéder.

**Obs 1 : La convention de prestations facturées à la Ric par le Comal Pact 51 ne traduit pas la réalité des prestations fournies.**

Depuis 1997, la Ric a reconduit chaque année une convention avec l'association Comal-Pact 51, au titre de laquelle la Ric assure une mission de « conseil et d'assistance auprès du président et du conseil d'administration du Comal Pact 51 ». Le conseil d'administration de la Ric approuve chaque année les termes du projet de convention. Pour 2011, cette mission a été facturée 8 300 € HT.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Observation n° 1 :**

Une nouvelle convention a été rédigée ; elle précise en son article 3 la nature des prestations apportées par la RIC au COMAL PACT 51 à savoir :

- Conseil et assistance dans les domaines de la comptabilité et de l'informatique
- Mise à disposition de moyens matériels tels que salle de réunion, salle de commission moyens de vidéo-projection...

Cette convention sous sa nouvelle rédaction a été adoptée par le CA de la RIC lors de sa séance du 20 décembre 2012

La nouvelle convention clarifie bien la situation.

La société a créé le GIE « Prospect Développement et Territoires », avec les sociétés d'HLM Vitry Habitat, le Foyer Rémois et la société coopérative I-mmocop, afin de développer la prospection foncière et réaliser des études de faisabilité de construction et/ou d'aménagement relatives à l'accompagnement du développement, en particulier sur le territoire de Vatry.

### **2.2.2 Organisation et management**

Fin 2011, la société compte 90 salariés, soit 19 agents pour 1 000 logements gérés, ce qui la situe dans la médiane des organismes équivalents. Elle dispose d'un organigramme structuré et rationnel qui distingue, sous l'autorité de la direction générale, le service administratif et comptable, le service travaux neuf, le service patrimoine bâti et le service relation clients. On note la présence importante sur le terrain de représentants de la société, ce qui participe au sentiment de sécurité :

- 12 surveillants chargés des états des lieux, du suivi des prestations de ménage et de la veille technique. Ils sont les interlocuteurs privilégiés des locataires et ont également un rôle de conciliation,
- 23 agents chargés de l'entretien des espaces verts, répartis en 6 équipes de quartier et qui interviennent sur les quartiers composés de grands ensembles,
- une régie de 21 personnes (peintre, agents polyvalents).

L'engagement qualité de la société s'est traduit par une certification Qualibail® en décembre 2007. Cette certification a été renouvelée chaque année. La Ric travaille actuellement à l'obtention de Qualibail 2®. La société dispose également d'un manuel des procédures riche pour l'ensemble des missions de la société qui sont précisément décrites. Un tableau annexé à chaque procédure fixe le niveau et la périodicité d'intervention de chaque acteur. Un comité de pilotage qui se réunit régulièrement, assure le suivi de la démarche et la mise à jour du manuel. Une auditrice interne a été formée. Le contrôle a permis de constater l'appropriation de la démarche par les services et la réelle plus-value qu'elle apporte (tenue des dossiers, respect des procédures et des délais réglementaires). La direction de la Ric prévoit de faire évoluer la démarche vers plus d'auto contrôle au sein de chaque service, ce qui répond également aux objectifs fixés dans le référentiel Qualibail 2®.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la société utilise un nouveau progiciel de gestion intégrée (Ikos) de l'éditeur Sopra, l'ancien outil n'étant plus maintenu. Un important travail de définition des besoins a été réalisé en 2011. Après prise en main, ce nouveau logiciel devrait permettre d'améliorer encore le recueil, la fiabilisation, le croisement et l'exploitation des données financières, sociales et patrimoniales.

### **2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE**

La société dispose d'un parc essentiellement situé dans l'agglomération châlonnaise. Sa gouvernance, avec un actionnariat atypique, repose sur des institutions dont le fonctionnement est globalement satisfaisant. Une amélioration de l'information du conseil d'administration peut toutefois être apportée. L'engagement qualité de la société, managé et partagé, apporte une réelle plus-value à la réalisation de son activité.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Milos**

---

### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

La société établit chaque année un bilan social détaillé et commenté portant notamment sur l'analyse de la demande, des attributions, du profil des locataires, des taux de vacance et de rotation ainsi que des impayés.

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Résultats de l'enquête OPS 2009	Renaissance Immobilière Châlonnaise	Département Marne	Région	National
Ressources des ménages < 20% des plafonds PLUS	11.8 %	17.5 %	22.4 %	20.4 %
Ressources des ménages < 40% des plafonds PLUS	27.2 %	36.2 %	42.1 %	43.1 %
Ressources des ménages < 60% des plafonds PLUS	49.4 %	58.4 %	64.2 %	66.4 %
Ressources des ménages > 100 % des plafonds PLUS	14.8 %	9.4 %	6.8 %	6.2 %
% de bénéficiaires de l'aide au logement	39 %		49,6 %	46,7 %

La population logée présente des caractéristiques spécifiques avec un taux de bénéficiaires de l'APL plutôt faible (39 %), inférieur à la moyenne nationale et régionale, dû à la fois à la proportion de population active et à la faiblesse des loyers.

Il est à noter que ce taux est en baisse sur les 4 derniers exercices (où il était supérieur à 40 %). Ce taux atteint 57 % sur des groupes plus anciens : Alsace Laforest, Philippe Lebon.

La population est composée à 42 % de personnes seules, soit plus que les moyennes régionale et nationale respectivement à 32 et 36 %. Les familles monoparentales représentent 27 %, alors qu'elles sont 21 % au plan national et 17 % au plan régional.

Les ressources des locataires entrants se situent à un niveau légèrement inférieur à l'ensemble des locataires : 52,2 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus. 17 % des occupants sont sans emploi ou en situation professionnelle précaire.

Témoin de la situation détendue du marché locatif châlonnais, le taux de vacance, tout en restant contenu, est en augmentation régulière depuis le dernier contrôle et se situe désormais globalement à 3,8 %, alors que ce taux était de 1,6 % en 2006. La vacance de plus de 3 mois atteint 1,3 %, ce qui reste raisonnable, mais elle est en hausse progressive et régulière : 12 logements fin 2006 ; 59 fin 2011, malgré la démolition en 2010 de 60 logements dans le quartier Vallée Saint Pierre en pleine restructuration, où se concentre, fin 2011, la moitié de la vacance supérieure à 3 mois. La vacance est suivie finement au moyen du logiciel Ikos qui permet d'en mesurer l'incidence financière. La Ric fait preuve d'organisation et de réactivité au moment des relocations avec une très bonne coordination entre le service gestion locative, le service patrimoine bâti (chargé de l'état des lieux et des travaux de remise en état) et les commissions d'attribution qui se réunissent chaque semaine. D'autres actions sont en cours pour tenter de diminuer encore les délais avant relocation : réduction des durées de travaux, demandes mieux cernées afin de diminuer les refus d'attribution.

Le taux de rotation est plutôt élevé (14,6 % en 2011 dont 12,8 % hors mutation), il se situe au dessus des ratios nationaux. L'une des explications réside dans le fait que plus de 55 % des locataires de la Ric étant en activité (ouvriers, employés, fonctionnaires), certains accèdent à un parcours résidentiel. ¼ de la mobilité résulte de locataires récents (moins de 1 an), signe supplémentaire de la détente du marché châlonnais.

Pour le SLS, le conseil d'administration a décidé d'appliquer, à compter du 1er janvier 2011, le dispositif de modulation du barème de calcul issu du décret 2009-1682 du 30 décembre 2009 et de retenir une minoration de 50 % du coefficient de dépassement du plafond des ressources (CDPR). Peu de locataires sont soumis au SLS (144), ce qui ne représente que 0,3 % de la masse des loyers.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

### 3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement font l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH.

Entre 2006 et 2011, le niveau de la demande annuelle s'est stabilisé aux environs de 2 150 dont le quart environ est constitué de demandes de mutation. Au 31 décembre 2011, le vivier était de 2 068 dossiers dont 1 767 demandes externes. L'ancienneté des demandes était, pour 19 % d'entre elles, supérieure au délai anormalement long de 16 mois en Marne. Toutefois, la moitié de ces dossiers dépassait les plafonds ou avait fait l'objet d'au moins une proposition. Les demandes non satisfaites sont liées à l'absence de disponibilité du produit demandé (pavillon ou typologie et localisation précises dans un quartier) ou à l'inadéquation de la demande de mutation par rapport aux revenus du ménage.

La demande porte principalement sur des logements de type II ou III (65 %). 1/3 des demandeurs sont des personnes seules (jeunes ou âgées) et 22 % des familles monoparentales ; cette population est en constante augmentation.

La demande de pavillons reste forte, et nettement supérieure à l'offre ; en 2011, 171 demandes ont été déposées pour 576 logements individuels dans le parc.

La société analyse finement l'attractivité de son parc en croisant, par ensemble immobilier, les statistiques de départs et de demandes. Il est constaté une perte de compétitivité de certains grands groupes (ZUS Verbeau), qui, même réhabilités, connaissent une érosion de la demande qui ne compense plus les départs. A l'inverse, le quartier Vauban où une lourde réhabilitation vient de s'achever, voit sa demande reprendre.

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

La sélection des demandeurs par la Cal s'effectue conformément aux critères institués par l'article R. 441-3 du CCH.

Un accord collectif départemental sur le logement des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales pour les années 2011 à 2013 a été signé le 7 octobre 2010. Les objectifs retenus pour la Ric sont de 22. Au titre de l'exercice 2011, ce sont 24 dossiers qui ont été traités par la société dans ce cadre.

Les conventions de réservation font l'objet d'un suivi précis et adapté.

Les attributions ont été réalisées au profit de personnes dont les ressources se situent en moyenne à 79 % des plafonds PLAI, en constante hausse sur les années récentes.

### 3.2.3 Gestion des attributions

**Obs 2 : La composition d'une des deux commissions d'attribution n'est pas conforme à l'article R441-9 du CCH.**

Deux commissions d'attribution existent : une pour la ville de Châlons-en-Champagne, et une pour les autres communes. Elles se réunissent chaque semaine. Par délibération du conseil d'administration du 15 décembre 2011, la première commission est composée de 7 membres alors que l'article R441-9 du CCH n'en prévoit que 6.

Les logements non conventionnés (5% du parc) ne sont pas systématiquement présentés en Cal, observation déjà faite lors du dernier contrôle, contrairement à ce que prévoit l'article L441-2 qui dispose que « la commission d'attribution est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif ».

L'ensemble des dossiers examinés n'appelle pas de remarque particulière, toutefois l'organisme doit veiller à préciser que la pièce relative au jugement de divorce ne soit présentée que dans sa partie commençant par « par ces motifs... ».

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 2:**

La Commission d'Attribution a été mise en conformité à l'article R441-9 du CCH lors de la séance du CA de la RIC du 20 décembre 2012.

La composition des Cal est désormais conforme à l'article R441-9 du CCH.

Les dossiers d'attribution examinés ne comportaient pas de dépassement des plafonds de ressources.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

La Ric a augmenté ses loyers de 10,9 % entre 2006 et 2011 ce qui équivaut aux recommandations puis obligations gouvernementales (+10,78 % sur la même période).

Le tableau suivant indique le niveau des loyers selon la nature du parc et les catégories de financement au 01/01/2012 :

	Nb de logts	% patrimoine	Loyer en €/m <sup>2</sup> /mois		
			Loyer maxi	Loyer pratiqué	Marge
Ancien financement	3399	75,9 %	2,80	2,49	12,36 %
PLAI géré sous le régime de la SC	12	0,3 %	2,72	2,48	9,57 %
PLAI géré sous le régime de la SU	75	1,7 %	4,19	3,94	6,26 %
PLUS géré sous le régime de la SC	403	9,8 %	3,72	3,26	14,31 %
PLUS géré sous le régime de la SU	439	3,3 %	7,06	6,62	6,61 %
PLS	149	9 %	5,33	5,06	5,32 %
<b>Total conventionné</b>	<b>4477</b>	<b>100 %</b>			<b>10,92 %</b>

L'organisme dispose d'une marge théorique d'augmentation de 10,92 % par rapport aux loyers maximum des conventions APL.

Le niveau des loyers est attractif : le loyer moyen pratiqué pour le parc ancien (financement avant 1978) qui représente 75 % des logements conventionnés, se situe à 2,50 €/m<sup>2</sup> de SC. Le loyer moyen de l'ensemble du parc se situe à 3,71 €/m<sup>2</sup> de SH, ce qui est inférieur au loyer moyen constaté dans le département de la Marne et dans la région, soit respectivement 3,88 et 3,93 €.

Les charges présentent globalement des niveaux mesurés : hors chauffage collectif, elles se situent à moins de 14 €/an/m<sup>2</sup> de SH. Avec le coût du chauffage collectif, elles atteignent en moyenne 19€/an/m<sup>2</sup> de SH, ce qui est correct.

Les appels de provisions de charges sont dans l'ensemble légèrement supérieurs (de 6 % environ) aux charges récupérées, ce qui représente un niveau faible par logement (moins de 20 €).

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés est assuré au sein du service relations clients par 5 conseillères sociales en charge chacune d'un secteur et par la responsable contentieux, adjointe au directeur de la relation clients.

La société a mis en place différents dispositifs afin de prévenir ou traiter les situations d'impayés le plus en amont possible : des déplacements au domicile par les conseillères sociales et la responsable, des relances régulières par courrier, le choix entre cinq dates pour le paiement par prélèvement (60 % des règlements) ainsi qu'un travail en partenariat avec le CCAS et le secours catholique.

Ces dispositifs ont permis de contenir les impayés. Cependant, le ratio des créances locatives à 11,1 % des loyers et charges en 2010 et 11,6 % en 2011 progresse légèrement et s'approche de la médiane (11,7 % en 2010). Hors quittancement de décembre payable à terme échu, le taux d'impayés en stock se situe à 7,1 % en 2010 et 7,7 % en 2011. La tendance à la hausse des impayés se traduit également par un taux de contentieux supérieur à 12 mois qui passe de 3,5 % des dossiers en 2009 à 6,1 % en 2011. Cette situation a induit une augmentation du nombre de dossiers aux différentes étapes de la procédure contentieuse : commandements de payer (169 contre 123), résiliations de bail (81 contre 53), expulsions prononcées par le juge (39 contre 32), commandements de quitter les lieux (29 contre 22) ; seules les expulsions effectives ont diminué

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

(7 contre 14) mais cette évolution provient de décisions retardées et reportées sur 2012. Il en est de même pour les procédures de rétablissement personnel (10 contre 18) compte tenu du suivi exercé par la société pour vérifier l'exactitude des déclarations des locataires et formuler des contestations.

La société est invitée à poursuivre ses efforts en accentuant les actions pré-contentieuses et en individualisant encore davantage les suivis et ce, en parallèle des actions contentieuses.

### **3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

La société a mis en place un conseil de concertation locative. Le protocole de concertation, signé en décembre 2001 a été réétudié lors d'une séance spécifique du conseil le 6 octobre 2011 : les moyens octroyés aux associations de locataires ont été portés de 305 €/an/association à 1 500 € maximum. La concertation locative est bien assurée : le conseil se réunit deux fois par an. Les sujets évoqués concernent la vie de la société, les travaux d'amélioration, les informations relatives à la vente de patrimoine, les questions d'entretien et de propreté des parties communes. La représentation des locataires est assurée par 4 associations.

La dernière enquête de satisfaction triennale a été présentée au conseil d'administration d'avril 2011. Il est constaté une progression de la satisfaction des locataires dans leur ensemble. La société enregistre un taux global de satisfaction plutôt élevé, puisque 91 % des locataires ayant répondu se sont déclarés satisfaits de la qualité du service rendu. Toutefois, il existe encore des marges de progression en ce qui concerne la propreté des halls d'entrée, des ascenseurs ou des cages d'escaliers qui ne recueillent que 61 % de satisfaits (52 % en ce qui concerne les ascenseurs). A noter que ces résultats sont inférieurs pour les immeubles situés en Zus (57 % de satisfaits). Il s'agit d'un axe de progrès pour la société, qui s'est dotée depuis 2009 d'un plan propreté, comprenant notamment un suivi fin et rigoureux des prestations de ménage ou encore la mise en place de tapis dans les entrées d'immeubles.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Dans un contexte de marché détendu, la Ric dispose d'un parc au loyer modéré et d'une qualité de service reconnue. Elle assure son rôle social dans des conditions satisfaisantes.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la société possède 4 701 logements familiaux implantés sur 9 communes dont 97 % sur les territoires de Châlons-en-Champagne et Saint Memmie. 44 % des logements sont implantés dans les quatre Zus de l'agglomération châlonnaise : Vallée Saint Pierre, Schmit, Verbeau Alsace et Rive Gauche.

Le parc est plutôt ancien, avec un âge moyen de 43 ans. Il est conventionné à 95 %. La part de logements individuels est de 12 %.

Par ailleurs, l'organisme est également propriétaire de 6 foyers pour handicapés et résidences pour personnes âgées, représentant 275 équivalents logements, dont la gestion est confiée à des tiers.

### **4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE**

En avril 2010, le conseil d'administration a approuvé l'actualisation du plan stratégique de patrimoine (PSP) sur laquelle s'appuie la convention d'utilité sociale (Cus). Dans un contexte de

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

marché détendu, la Ric doit faire face à une perte d'attractivité des grands groupes collectifs (2/3 du patrimoine) qui, même remis à niveau sur le plan technique, sont concurrencés par un patrimoine plus récent qui s'est multiplié ces dernières années.

C'est pourquoi les objectifs du PSP visent à améliorer la qualité intrinsèque du patrimoine et à l'adapter aux nouveaux enjeux comme l'amélioration de la performance énergétique ou l'adaptation au vieillissement des locataires. Sur ces bases, la société s'est dotée d'un programme de travaux pour la période 2010-2018, d'un montant total de 49,6 M€, soit près de 11 000 €/logement. Environ 25 % des travaux correspondent à des améliorations de la performance énergétique et 25 % à des interventions dans les logements.

Dans le cadre de la Cus signée le 27 décembre 2010 et qui porte sur la période 2011-2016, la Ric s'est également engagée à mettre en service 56 logements par an (40 PLUS, 12 PLAI et 4 PLS) et à vendre 72 logements en 6 ans après remise à niveau technique.

### 4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Evolution du parc géré entre 2007 et 2011 :

	Parc géré au 1er janvier	Construction	Acquisition Amélioration	Vente	Transfor- mation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2007	4560	27	15				4602	0,9%
2008	4602	75	5	1			4681	1,7%
2009	4681	16	1		1		4697	0,3%
2010	4697	36		2		60	4671	-0,5%
2011	4671	27	5	2			4701	0,6%
<b>Total</b>		<b>181</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>60</b>		<b>3,1%</b>

Au cours des 5 dernières années, le parc a globalement augmenté de 3 %. La société a mis en service 207 logements, soit en moyenne 41 logements par an. Les financements obtenus concernent à 78 % des PLUS, 8 % des PLAI, 8 % du PLS et 6 % des logements non conventionnés.

Les perspectives de livraison pour 2012 et 2013 sont de 123 logements dont 86 PLUS, 21 PLAI et 16 PLS, ce qui est conforme aux engagements pris dans le cadre de la Cus ..

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

Les compétences et les outils du service « travaux neufs » créent des conditions favorables à la réalisation des objectifs de développement. Le manuel qualité relatif aux procédures de mise en concurrence pour les marchés de travaux et de fournitures, validé par le conseil d'administration, sécurise les pratiques. Un cahier des charges fourni au maître d'œuvre précise la nature des matériaux, les surfaces et l'organisation type. Un suivi rigoureux avec présence à chaque réunion de chantier est effectué.

La société a mis en place une politique dynamique d'acquisitions foncières entre 2007 et 2011 : elle a acquis pour près de 9 M€ de réserves, dont une part a été utilisée pour son développement. Fin 2011, il reste 6 M€ de réserves, ce qui correspond à environ 8 ans de besoins fonciers au rythme de construction actuel.

Le tableau suivant fait la synthèse des prix de revient des opérations livrées entre 2007 et 2011 :

Prix de revient      Plan de financement

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

	Nb logt	SH / logt	Prix final/ PRP	Prix/ logt	Prix/ m <sup>2</sup>	Foncier	Bât.	Prêts	Subv.	FP
<b>Libre</b>	13	59		74 801	1 266	8 %	92 %	93 %	0 %	7 %
<b>PLAI</b>	17	100	100 %	203 955	2 046	7 %	93 %	47 %	38 %	15 %
<b>PLS</b>	16	69	109 %	122 264	1 776	10 %	90 %	91 %	1 %	8 %
<b>PLUS</b>	161	74	104 %	110 414	1 486	12 %	88 %	87 %	5 %	8 %
<b>Total</b>	<b>207</b>	<b>75</b>	<b>108 %</b>	<b>116 775</b>	<b>1 557</b>	<b>10 %</b>	<b>90 %</b>	<b>82 %</b>	<b>9 %</b>	<b>9 %</b>

Entre 2007 et 2011, la Ric a mené à terme 23 opérations nouvelles. Le montage technique et administratif de certaines opérations examinées (construction de 25 PLUS avenue H. Becquerel ; construction de 8 PLS avenue de la Marne) n'appelle pas de remarque particulière. L'analyse des coûts de construction indique des niveaux plutôt mesurés, avec un coût moyen de 1 513 € m<sup>2</sup>/SH. Le financement repose à 80 % sur les emprunts, le recours aux fonds propres s'élevant à près de 9 %.

Les opérations PLAI sont des acquisitions améliorations au coût moyen élevé : 2 000 €/m<sup>2</sup>. L'équilibre de ces opérations est assuré par une aide importante du Conseil Général : 25 % du montant de l'opération sous forme de subvention et 25 % sous forme de prêt à taux zéro sur 10 ans. L'objectif est de trouver des solutions en centre ville, en secteur diffus, pour des familles, souvent nombreuses, cumulant des difficultés économiques et sociales. Dans ces conditions de financement, la Ric a choisi d'investir correctement sur ces bâtiments (isolation, matériaux robustes) afin de proposer un logement durable avec un niveau de charges maîtrisé.

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le service patrimoine bâti, chargé de mettre en oeuvre les travaux de maintenance du parc, s'appuie sur le programme de travaux élaboré dans le cadre du PSP. Des outils permettent d'en faire un suivi précis et partagé en vue notamment d'arbitrer les modifications éventuelles.

Les 3 grands sites Verbeau (500 logements), Schmit (370 logements), et Libération (407 logements) ont fait l'objet de travaux d'amélioration il y a environ 10 ans ; le site Alsace Giraud (400 logements) a été traité il y a 5 ans pour un coût moyen de 7 000 €/logement.

Depuis l'actualisation du PSP en 2010, les réhabilitations sont plus ambitieuses. Les opérations en cours concernent les derniers grands ensembles : quartiers Vauban (565 logements) et Vallée Saint Pierre (431 logements) pour un montant total de 17 M€ soit 17 300 €/logement. Concernant la performance énergétique, les travaux visent à gagner 2 classes avec pour cible la classe C. Les premiers résultats, suite aux travaux d'isolation thermique réalisés sur le quartier Vauban, montrent un impact favorable sur les charges de chauffage. Le projet du quartier Vallée Saint Pierre qui prévoit une restructuration en profondeur du bâti est en cours : la démolition de deux cages d'escalier (60 logements) a été réalisée et sera suivie par la résidentialisation des immeubles et un réaménagement ambitieux des espaces urbains, en collaboration avec la ville. Ce projet n'a pas été retenu par l'Anru, à l'exception de la démolition des 60 logements qui a fait l'objet d'une aide isolée de 300 k€.

La société prévoit, pour la période 2013-2015, la réhabilitation des petits collectifs (719 logements) pour un montant de 8,5 M€, soit 12 000 €/logt puis les premières interventions sur l'habitat pavillonnaire (399 logements) construit fin des années 80, dont les réhabilitations devraient se poursuivre jusqu'en 2018.

Depuis 2010, la société réalise systématiquement au moment de la relocation dans les T2 et T3, des travaux conséquents d'adaptation des sanitaires aux besoins des personnes à mobilité réduite (travaux PMR, au 31/08/2012, 736 logements adaptés soit 30 % des T2 et T3). Ces travaux sont compensés par un abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties conformément à l'article 1391 C du Code Général des Impôts.

A noter que les appartements proposés à la relocation sont, dans le cadre de Qualibail et par nécessité commerciale, vérifiés (électricité, gaz, plomberie, garde corps) et parfaitement remis aux normes et en état, ce qui, vu le taux de rotation de l'organisme (près de 15 %) contribue à

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

assurer un bon niveau de maintenance. La société doit toutefois rester vigilante à assurer aussi le niveau de qualité des logements qui sont longuement occupés par les mêmes locataires.

Les contrats d'entretien sont régulièrement remis en concurrence.

Les diagnostics portant sur la sécurité des bâtiments (amiante, ascenseurs), ainsi que les diagnostics thermiques ont été réalisés.

#### **4.5 VENTE DE PATRIMOINE**

La société s'est engagée, dans le cadre de la Cus signée en décembre 2010, à mettre en commercialisation 50 logements par an et à réaliser 72 ventes en 6 ans.

Pour atteindre ses objectifs, la Ric, peu expérimentée (5 ventes entre 2007 et 2011), s'est fait accompagner en 2011 par Quadral, société du groupe Batigère, qui l'a aidée à déterminer les produits à commercialiser et à mettre en place les procédures nécessaires à la réalisation des ventes.

En février 2011, le conseil d'administration a délibéré sur les ensembles patrimoniaux à mettre en vente et fixé leur prix. 3 immeubles collectifs représentant 74 logements et 47 pavillons sont concernés. Dans ce cadre, 14 ventes ont été concrétisées au 31 août 2012.

#### **4.6 AUTRES ACTIVITÉS**

La société poursuit une activité d'accession. Ainsi elle a terminé en 2011 la vente d'un programme de 13 logements : résidence Les Remparts située Boulevard H. Faure à Châlons-en-Champagne. L'impact social de cette opération n'est pas démontré : seuls 3 logements sont occupés par les acquéreurs; les autres ont été acquis dans le cadre du dispositif Scellier. Pour la Ric, une marge, hors portage financier, de 350 000 € soit 19 % du coût de l'opération a été dégagée, soit 15 % hors portage.

Dans le cadre d'une opération globale d'aménagement d'un éco-quartier, portée par la ville de Châlons-en-Champagne, la Ric a été lauréate du concours pour la construction de logements locatifs sociaux (38 collectifs) et de logements en accession sociale (18 collectifs et 10 pavillons). Pour ce projet qui n'est pas situé en zone Anru, les conditions de TVA ont été modifiées entre son lancement et sa commercialisation. Les prix de vente ont donc dû être revus à la hausse. Les travaux, répartis en 3 tranches, ont été lancés en mars, septembre et décembre 2011 alors qu'un seul appartement est vendu au moment du contrôle. L'opération peut, d'un point de vue financier, s'avérer risquée dans l'immédiat mais, en dernier ressort, un transfert vers le domaine locatif dans des conditions financières acceptables est envisageable.

#### **4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

La Ric poursuit son effort pour terminer l'amélioration des grands ensembles (Vauban et Vallée St Pierre en particulier). La réhabilitation d'un certain nombre de petits collectifs (700 logements environ) puis des pavillons est ensuite programmée. La société a mené une politique dynamique d'acquisitions foncières entre 2007 et 2011 lui permettant de disposer aujourd'hui de réserves suffisantes pour assurer son développement les prochaines années. Pour dégager des fonds propres supplémentaires, elle s'est engagée dans une politique de vente de son parc et s'est dotée pour cela des compétences nécessaires.

## **5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE**

Le service administratif comptabilité informatique, également chargé du suivi et de la régularisation des charges locatives, est composé d'un directeur, d'un adjoint responsable de la

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

comptabilité, d'un chargé de projet en informatique et de 3 comptables. Un recrutement a été récemment réalisé afin de pourvoir au départ en retraite du directeur. En complément, la société a confié différentes missions au cabinet KPMG : revue des comptes annuels et du résultat fiscal, service « SVP » sur les problématiques comptables ou fiscales et contrôle interne, cartographie des risques.

Les comptes des exercices 2007 à 2011 ont été certifiés réguliers et sincères par la commissaire aux comptes.

## 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

**Obs 3 : Des travaux de mise aux normes des ascenseurs et de changement de portes de hall d'entrée ont été comptabilisés en charges de gros entretien au lieu d'être immobilisés, ce qui minore l'autofinancement et le résultat comptable.**

Sur les cinq exercices, la société a comptabilisé les travaux de mise aux normes des ascenseurs en charges d'exploitation dans le c/6152 « gros entretien » au lieu de les immobiliser comme composants à l'actif du bilan. Les montants correspondants sont précisés dans le tableau ci-dessous :

En €	2007	2008	2009	2010	2011
Mise aux normes ascenseurs	177 999	85 553	179 169	239 291	435 797

Ce choix d'imputation comptable a minoré l'autofinancement et le résultat comptable. Pour remédier à cette irrégularité, relevée lors du contrôle, le cabinet d'expertise comptable a proposé à la société d'effectuer une correction sur l'exercice 2012. Les comptes de 2007 à 2011, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par l'assemblée générale, ne pouvant être modifiés, la correction porterait sur la valeur qui aurait dû être immobilisée, avec constatation des amortissements depuis l'origine, en contrepartie d'un résultat exceptionnel. S'agissant des opérations intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, un composant ascenseurs serait créé et la provision pour gros entretien serait ajustée en conséquence. La société s'est engagée à suivre cette proposition.

Une irrégularité similaire portant sur des menuiseries extérieures a été relevée sur l'exercice 2011. Dans le cadre de la réhabilitation du quartier Vauban à Saint-Memmie, 64 portes de hall en acier double vitrage ont été posées en remplacement des portes existantes en bois simple vitrage. Le montant correspondant, soit 278 652 € a été enregistré en charge de gros entretien au lieu d'être immobilisé. Suite à ce constat, la société a prévu de se rapprocher à nouveau du cabinet d'expertise afin d'analyser cette imputation comptable et d'étudier la problématique des remplacements de composants.

Par ailleurs quelques autres anomalies ont été relevées.

- Les opérations préliminaires sont enregistrées pour un montant TTC dont 19,6 % de TVA au lieu d'une imputation HT avec une TVA à 5,5 % appliquée en fin d'exercice.
- Les annexes comptables ne sont pas toujours correctement renseignées. L'état récapitulatif des dettes financières n'est pas conforme à la réglementation, il comporte 11 colonnes au lieu de 14 et la ligne 2.23 « composants sortis de l'actif » n'est pas complétée ce qui minore légèrement l'autofinancement net HLM.
- Les charges d'entretien courant (2 267 k€ en 2010) sont anormalement supérieures aux charges de gros entretien (1 757 k€) compte tenu d'erreurs d'imputations comptables. L'enregistrement de travaux de gros entretien (c/6152) dans le c/6151 "entretien courant" surévalue, à tort, ce compte ainsi que le ratio des coûts de gestion avec entretien courant, utilisé pour le calcul des équilibres d'opérations.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 3 :**

Suite à cette observation mise en conformité dès l'exercice 2012. Des solutions seront mises en œuvre, avec l'appui de KPMG, afin de « redresser » la comptabilité des exercices précédents et notamment en ce qui concerne les investissements réalisés dans le cadre des opérations de réhabilitation des quartiers Vauban et Saint Pierre.

Il est pris note de la réactivité de la société et de sa volonté de mettre en conformité sa comptabilité.

## 5.2 ANALYSE FINANCIÈRE

### 5.2.1 Préambule

**Obs 4 :** L'analyse financière présentée dans le rapport d'activité et le rapport de gestion n'est pas suffisante pour permettre aux organes délibérants d'appréhender correctement la situation financière de la société ; de plus, en 2011, elle comporte une information erronée sur l'autofinancement.

Les rapports de gestion et d'activité présentent des informations financières parcellaires sans fournir les éléments essentiels à une compréhension synthétique et exhaustive de la situation financière de la société et de son évolution. Des agrégats financiers tels que la trésorerie nette, le fonds de roulement net global, à terminaison ou non des opérations en cours, ne sont mentionnés dans aucun des deux documents.

Le rapport de gestion présente certains éléments (total du bilan, montant de l'endettement et du chiffre d'affaires, résultat comptable...) l'un à la suite de l'autre sans analyse et n'évoque pas l'autofinancement.

Le rapport d'activité, quant à lui, s'il mentionne le montant de l'autofinancement et son évolution sur les 10 derniers exercices, il ne présente pas les éléments significatifs de sa formation, hormis la TFPB et les travaux réalisés sur le patrimoine. L'ajout au minimum d'une analyse détaillée des coûts de gestion et des annuités serait judicieux. Enfin, en 2011, « l'absence de concrétisation de vente HLM alors que 780 000 € de plus values étaient prévues au budget » est mentionnée comme une des causes d'un autofinancement courant négatif. Cette information est erronée les plus values ne rentrant pas dans le calcul de l'autofinancement mais dans celui du résultat comptable.

A l'avenir, la société devra être plus exhaustive et plus vigilante sur la qualité de ses commentaires afin de permettre aux dirigeants et aux organes délibérants de décider en toute connaissance de cause.

### 5.2.2 Rentabilité

Les ratios mentionnés dans l'analyse financière sont comparés aux référents Boléro 2010 (médiane province des SA d'HLM).

Les principaux éléments de l'exploitation sont retracés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	-24	246	170	14	355
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	15 941	16 726	17 215	17 754	18 349
Coût de gestion hors entretien	-3 442	-3 670	-4 164	-4 124	-4 876
Entretien courant	-1 924	-2 111	-2 087	-2 267	-2 419
GE	-1 191	-1 140	-1 744	-1 757	-2 916
TFPB	-1 786	-1 851	-1 904	-1 993	-2 009
Flux financier	469	543	240	102	227
Flux exceptionnel	-45	59	83	29	914
Autres produits d'exploitation	412	193	297	98	67
Pertes créances irrécouvrables	-78	-79	-84	-76	-27
Intérêts opérations locatives	-3 153	-3 532	-3 434	-2 463	-2 786
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 462	-3 586	-3 347	-4 494	-4 787
<b>Autofinancement net<sup>1</sup></b>	<b>1 717</b>	<b>1 798</b>	<b>1 241</b>	<b>822</b>	<b>92</b>
% du chiffre d'affaires	10,7%	10,4%	6,5%	4,6%	0,4%

<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

#### Observation n° 4 :

De nouveaux outils seront progressivement mis en place à compter de 2013 afin de pouvoir présenter à l'avenir une analyse financière plus détaillée notamment au Conseil d'Administration de la Société. La mission de contrôle des comptes jusqu'alors confiée à KPMG a d'ailleurs été modifiée à cette fin. Décision du CA de la RIC du 23 octobre 2012

Il est pris note des nouvelles dispositions qui devraient permettre de présenter une analyse financière plus complète au conseil d'administration.

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement est en diminution significative sur la période contrôlée. Différents facteurs expliquent cette évolution. Tout d'abord, sur les cinq derniers exercices, il est pénalisé par la comptabilisation erronée des travaux de mise aux normes des ascenseurs en gros entretien. Son retraitement permet de mieux appréhender le niveau réel de rentabilité de la société.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Autofinancement net	1 717	1 798	1 241	822	92
Travaux de mise aux normes des ascenseurs	178	86	179	239	436
Autofinancement net retraité	1 895	1 884	1 420	1 061	528
% du chiffre d'affaires	11,8%	10,9%	7,4%	6%	2,6%

Pour l'exercice 2011, il convient également de tenir compte des 279 k€ liés au remplacement des portes de hall, ce qui amènerait à un autofinancement de 807 k€, soit 3,9 % du chiffre d'affaires. L'autofinancement retraité se situerait donc à un niveau un peu plus élevé que celui présenté dans les comptes mais resterait en forte diminution, surtout sur le dernier exercice.

Par conséquent, cette baisse résulte également de coûts de gestion en progression, bien que maîtrisés, (nouvelle classification des emplois, tuilages de cadres, nouveau logiciel, charges non récupérées liées à la vacance en légère hausse) et d'une politique de maintenance volontariste afin de se prémunir de la vacance commerciale par la qualité du parc : certification Qualibail, travaux d'aménagement des sanitaires pour personnes à mobilité réduite (PMR) restant à la charge de la société après déduction des dégrèvements de TFPB et importants travaux de gros entretien dans le cadre des réhabilitations.

Les travaux PMR contribuent fortement à la baisse de l'autofinancement compte tenu de leur importance croissante et du décalage de un à deux ans entre les facturations et l'obtention du dégrèvement. Par contre, à terme, lors de la phase décroissante de ces travaux, l'autofinancement devrait être impacté à la hausse. Le tableau ci-dessous présente l'impact des travaux PMR sur l'autofinancement :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Coûts des travaux PMR	-97	-240	-503	-736	-1 188
Dégrèvements de TFPB obtenus	190	90	234	29	884
Impact sur l'autofinancement	93	-149	-268	-706	-304

Hors décalage entre les travaux PMR et les dégrèvements, le niveau de l'autofinancement se situerait même à 1 767 k€ (1 061 k€+706 k€) en 2010 et 1 111 k€ (807 k€+304 k€) en 2011, soit respectivement 10,1 % et 5 % du chiffre d'affaires, ce qui représente déjà un niveau potentiel de rentabilité plus correct. La baisse significative de l'autofinancement des deux derniers exercices est donc plutôt conjoncturelle.

Les principaux postes de charges de la formation de l'autofinancement, accompagnés des ratios médians, sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

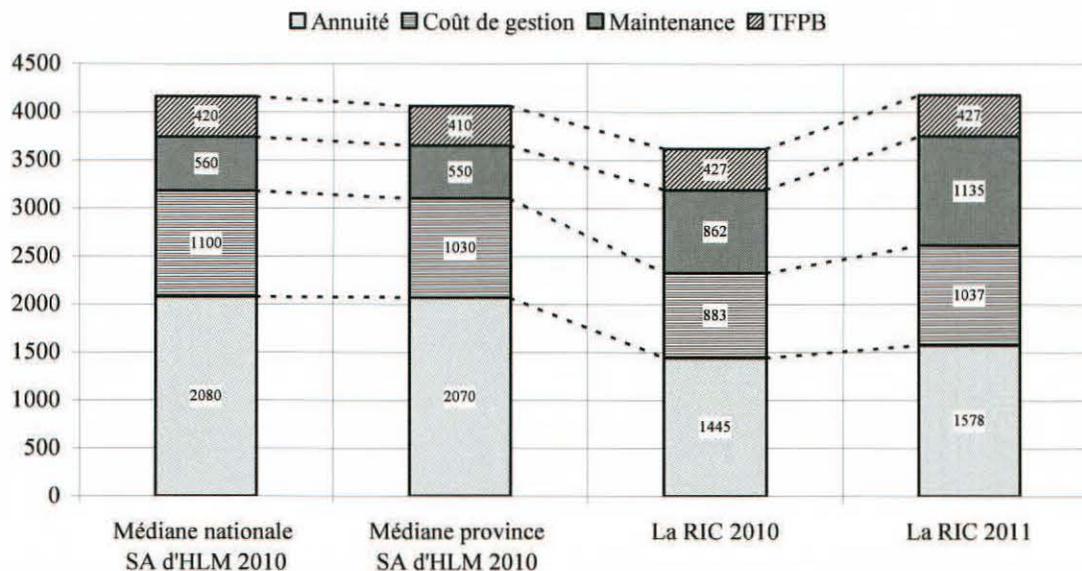
En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2010	Médiane province SA d'HLM 2010	La RIC 2010	La RIC 2011
Annuité	2080	2070	1445	1578
Coût de gestion	1100	1030	883	1037
Maintenance	560	550	862	1135
TFPB	420	410	427	427

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



#### Analyse des principaux éléments constitutifs de l'autofinancement :

- Une marge brute sur accession vient alimenter l'autofinancement sur chaque exercice, elle représente même un apport relativement important en 2011 (355 k€).
- Le loyer moyen au logement à 3 559 € en 2011 et 3 507 € en 2010 est relativement inférieur à la médiane qui se situe à 4 000 €. Ce niveau s'explique par des loyers inférieurs aux plafonds et un classement du parc en zone 3. Le produit des loyers enregistre une augmentation de 13,3 % sur la période étudiée pour un accroissement du parc de 2,1 %, l'écart provenant des augmentations de loyers.
- Les coûts de gestion, hors personnel de la régie, s'établissent à 883 € au logement en 2010 et 1 037 € en 2011, ils sont globalement correctement maîtrisés par rapport au ratio médian (1 030 €), notamment les frais de missions réception dont le niveau est très peu élevé (en moyenne 13 k€ sur les cinq ans). Cependant, ils enregistrent une progression relativement importante de 41 % en volume en 4 ans. 22 % résultent des charges de personnel, hors régie, compte tenu de l'effet de la nouvelle classification des emplois et du tuilage de deux postes de cadres. 12 % proviennent des honoraires, notamment ceux liés à la mise en place, en 2011, du nouveau logiciel Ikos (241 k€ et 68 k€ pour respectivement le logiciel et le cahier des charges, soit 9 % de l'augmentation). 6 % sont dus aux charges non récupérées sur les logements vacants en légère progression. Il convient de préciser que c'est le dernier exercice qui enregistre la plus forte hausse, soit 21 %.
- Les charges de personnel non récupérables, y compris la régie, représentent 777 € au logement en 2010 et 827 € en 2011 pour une médiane de 630 €. Ce niveau relativement élevé s'explique par des facteurs récents d'augmentation détaillés dans le paragraphe ci-dessus mais également par des éléments structurels tels que la présence d'une régie (21 personnes) et d'un personnel de proximité non récupéré (12 surveillants).
- Les coûts de maintenance, régie de travaux incluse, tels qu'ils ressortent du compte de résultat sont excessivement élevés, à 1 135 € au logement en 2011 et 862 € en 2010, ils représentent le double de la médiane (550 €). Ce niveau provient, comme précisé supra, de la comptabilisation en gros entretien de composants et de l'importance des travaux PMR qui, du fait de l'obtention d'un dégrèvement de TFPB, sont enregistrés en charges au lieu d'être immobilisés en tant que composant plomberie/sanitaire. Par conséquent la comparaison du niveau de maintenance avec le ratio médian des SA d'HLM ne peut être réalisée qu'après retraitement de ces deux éléments :

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Coûts de maintenance inscrits au compte de résultat	3 115	3 251	3 831	4 024	5 335
Travaux de mise aux normes des ascenseurs	-178	-86	-179	-239	-436
Travaux d'adaptation aux PMR	-97	-240	-502	-736	-1 189
Portes de hall					-279
<b>Coûts de maintenance retraités</b>	<b>2 840</b>	<b>2 925</b>	<b>3 150</b>	<b>3 049</b>	<b>3 431</b>
<b>Coûts de maintenance retraités/nombre de logements</b>	<b>617</b>	<b>625</b>	<b>671</b>	<b>653</b>	<b>729</b>

Ces coûts de maintenance retraités s'élèvent à 729 € au logement en 2011 et 653 € en 2010, ils sont plus proches de la médiane mais se situent encore à un niveau supérieur. La part des travaux réalisés à la relocation (hors travaux PMR) représente 1 115 k€ en 2011, elle augmente surtout à partir de 2008 (1 036 k€ contre 879 k€ en 2007 pour un nombre de logements libérés similaire). Cette évolution provient notamment des coûts induits par la mise en place de la certification Qualibail, cette dernière impliquant systématiquement un contrôle sécurité et un certain niveau de remise en état des logements. De plus, ces travaux sont presque entièrement pris en charge par la société qui respecte l'accord collectif départemental, seulement 65 k€ sont récupérés auprès des locataires, soit 5,8 % du coût total. Par ailleurs, l'effort de maintenance est croissant sur la période étudiée (de l'ordre de 30 %), surtout sur le dernier exercice compte tenu notamment de travaux de gros entretien (peintures, faux plafonds, entretien des ventilations...) dans le cadre de la réhabilitation du quartier Vauban (276 k€).

- La taxe foncière sur les propriétés bâties, avec une dépense au logement de 427 € en 2010 et 2011, est supérieure à la médiane (410 €).
- Les annuités locatives, en volume, sont en hausse de 14 % sur la période étudiée (7 416 k€ contre 6 504 k€) compte tenu des importantes réhabilitations et des nouvelles opérations. Cependant, en pourcentage du produit des loyers, hormis quelques fluctuations, elles sont relativement stables de l'ordre de 40 %, leur augmentation étant proportionnelle à celle des loyers. Elles sont inférieures à la médiane (45,3 %), il en est de même pour le ratio ramené au logement (1 445 € en 2010 et 1 578 € en 2011 pour une médiane à 2070 €).
- Les flux financiers sont constitués de frais financiers de préfinancement mais, majoritairement ils correspondent à des produits financiers de placement. Ces derniers, pour un niveau de trésorerie stable, ont tendance à baisser compte tenu du fléchissement de la rémunération des placements.
- En 2011, les flux exceptionnels sont élevés en produit (914 k€), essentiellement grâce à l'important dégrèvement de TFPB obtenu (884 k€) ce qui compense les fortes charges de maintenance enregistrées sur cet exercice. En 2010, les flux exceptionnels enregistrent l'impact de la démolition du bâtiment Chopin sur le quartier St Pierre, le différentiel entre les coûts de démolition et la subvention Anru perçue étant de 216 k€ (516 k€ moins 300 k€).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 5.2.3 Structure des bilans

Les bilans fonctionnels pour les années 2007 à 2011 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	33 865	35 582	37 680	41 104	42 199
Provisions pour risques et charges	2 892	3 364	4 954	5 236	5 353
<i>Dont PGE</i>	2 299	1 847	3 505	4 290	4 444
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	53 504	57 232	58 010	60 316	64 717
Dettes financières	87 401	90 345	89 219	98 232	107 346
Actif immobilisé brut	-166 228	-174 826	-183 742	-193 057	-207 469
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>11 434</b>	<b>11 696</b>	<b>6 120</b>	<b>11 831</b>	<b>12 146</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>2</sup></b>					<b>8 375</b>
Stocks (toutes natures)	1 280	1 992	1 037	2 024	634
Autres actifs d'exploitation	6 387	6 026	6 493	7 762	6 664
Provisions d'actif circulant	-1 151	-1 152	-1 243	-1 426	-1 608
Dettes d'exploitation	-5 042	-5 181	-4 294	-5 461	-3 433
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>1 475</b>	<b>1 685</b>	<b>1 993</b>	<b>2 899</b>	<b>2 257</b>
Créances diverses (+)	40	97	14	33	665
Dettes diverses (-)	3 032	3 570	2 451	2 468	3 653
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-2 992</b>	<b>-3 473</b>	<b>-2 436</b>	<b>-2 435</b>	<b>-2 988</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>-1 517</b>	<b>-1 788</b>	<b>-444</b>	<b>464</b>	<b>-731</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>12 951</b>	<b>13 484</b>	<b>6 564</b>	<b>11 367</b>	<b>12 876</b>
Concours bancaires au passif du bilan (C/519)	2 400	46	2 090	2 800	253
Trésorerie à l'actif du bilan	15 351	13 530	8 653	14 167	13 129

La situation financière de la société est satisfaisante mais compte tenu de sa forte activité, les fonds propres disponibles à terminaison des opérations sont faibles (moins d'un mois de dépenses mensuelles).

#### 5.2.3.1 Capitaux propres et indépendance financière

Les capitaux propres ont augmenté de 8,3 M€, soit 25 % en 4 ans. Cette hausse provient quasiment autant des résultats comptables que de la hausse des subventions d'investissement.

Le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) par rapport aux ressources permanentes (ressources internes et dettes financière) est stable (29,6 % en 2007 et 30,7 % en 2011) et un peu supérieur à la médiane (28,9 %). Il est significatif du taux d'endettement peu élevé de la société.

#### 5.2.3.2 Provision pour gros entretien

**Obs 5 :** La provision pour gros entretien est anormalement élevée compte tenu de la prise en compte des travaux de mise aux normes des ascenseurs et d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite.

La provision pour gros entretien (PGE) s'élève à 4,4 M€ en 2011 contre 2,9 M€ en 2007. Elle a fortement augmenté en 2009 suite à l'établissement du PSP et du plan triennal réactualisé sur lequel elle est basée. Elle représente 945 € au logement pour une médiane à 510 €. Ce niveau élevé s'explique en partie par la politique patrimoniale volontariste de la société. S'y ajoutent, toutefois, de façon anormale, les travaux de mise aux normes des ascenseurs (cf. Obs. 3). Hormis ces derniers, la provision de 2011 se serait élevée à 3,6 M€, soit une baisse de 0,8 M€ et un ratio de 776 € au logement. Par ailleurs, le poids des travaux PMR (0,6 M€) pèse également

<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**

---

**Observation n° 5 :**

Conséquence de l'observation n°3, il est constaté une surestimation de notre PGE qui sera corrigée lors de la clôture de l'exercice 2012.

Il est pris note de l'engagement de la société.

sur la PGE alors qu'ils ont été en grande partie financés par des dégrèvements de TFPB. Par conséquent, la société devra revoir la qualification des travaux inscrits dans son plan triennal et ajuster en conséquence sa PGE.

### 5.2.3.3 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'établit à 11,8 M€ en 2010 et 12,1 M€ en 2011, il est globalement stable sur la période étudiée (11,4 M€ en 2007). D'un bon niveau par rapport à la taille de la société, il se situe juste dans la médiane (3,9 mois), compte tenu de l'importance des investissements, et représente 4 mois de dépenses mensuelles en 2010 et 3,7 mois en 2011.

Le FRNG, relativement faible observé en 2006 (6 M€), provient notamment du portage des réserves foncières accumulées. En 2007, pour l'améliorer, la société a contracté un prêt foncier de 5 M€ dans l'attente de la réalisation des projets de construction et de la mise en place des financements définitifs. Au final, le portage du foncier représente donc 1 M€.

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2007 à 2011 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2007		<b>11 434</b>
Autofinancement de 2008 à 20011	3 954	
Dépenses d'investissement	-47 754	
Financements comptabilisés	44 059	
<b>Autofinancement disponible après investissements<sup>3</sup></b>	<b>259</b>	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-318	
Remboursement d'emprunts non locatifs	-1 324	
Cessions d'actifs	2 420	
Emplois divers (dépréciation sur créances, dépôts de locataires)	-325	
<b>Flux de trésorerie disponible</b>	<b>712</b>	<b>712</b>
<b>Fonds de roulement fin 20011</b>		<b>12 146</b>

De 2007 à 2011, la société a réalisé des investissements à hauteur de 47,7 M€ et a mobilisé 44 M€ d'emprunts et de subventions. L'autofinancement de 4 M€ a été suffisant et même excédentaire de 0,3 M€ pour couvrir le besoin restant de financement (3,7 M€). Par ailleurs, l'apport des cessions de patrimoine (2,4M€) a contribué au financement des remboursements anticipés d'emprunts locatifs (0,3M€), des remboursements d'emprunts non locatifs (1,3M€ dont 0,6M€ en anticipé pour le siège) et des emplois divers (0,3 M), le solde a permis, en complément du solde d'autofinancement, d'augmenter le FRNG de 0,7 M€. Par conséquent la société a pu réaliser ses investissements dans des conditions financière satisfaisantes.

Concernant le calcul du fonds de roulement à terminaison des opérations (FRNGT), il est tenu compte des opérations en cours mais également des opérations préliminaires (4 opérations) compte tenu de leur prochaine mise en chantier, de subventions déjà notifiées et d'un plan de financement déjà inscrit dans les FSFC. Il s'établit à 8,4 M€, soit 2,5 mois de dépenses mensuelles, ce qui reste un niveau correct. Le FRNGT diminue assez fortement par rapport au FRNG, ceci s'explique par la forte activité de la société et la notification de 1,5 M€ de subventions avant travaux pour les opérations préliminaires.

<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**

---

#### 5.2.3.4 Fonds propres disponibles à terminaison

Les fonds propres disponibles à terminaison des opérations en cours et préliminaires sont calculés en déduisant du FRNGT (8,4 M€) les amortissements courus non échus (2 M€), les provisions (5,3 M€) et les dépôts de garantie (1,2 M€). Ils s'établissent à moins 0,1 M€. Les causes de cette faiblesse sont les mêmes que celles de la diminution du FRNGT, auxquelles il convient d'ajouter le niveau surévalué de la provision pour gros entretien (0,8 M€ au titre de la mise aux normes des ascenseurs et 0,6 M€ au titre des travaux sur les sanitaires). Par conséquent les fonds propres disponibles hors surévaluation de la PGE se situeraient à 1,3 M€, soit 0,4 mois de dépenses mensuelles.

#### 5.2.3.5 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie nette est proche de celui du FRNG sur les trois derniers exercices compte tenu de la faible importance du cycle d'exploitation (besoin ou ressources en fonds de roulement). Par conséquent, à l'instar du FRNG, la trésorerie nette est globalement stable, elle s'établit à 11,3 M€ en 2010 et 12,8 M€ en 2011 et représente 3,9 mois de dépenses mensuelles sur chaque exercice compte tenu de la progression des dépenses mensuelles. Ce ratio est un peu supérieur à la médiane qui se situe à 3,2 mois de dépenses mensuelles. Les concours bancaires présents sur certains exercices correspondent à une ligne de trésorerie contractée en prévision du portage de la construction de l'Ephad Sarail. En définitive, l'octroi des subventions ayant été concomitant aux travaux, cette ligne a été conservée pour son taux avantageux par rapport à celui des placements de la société.

### 5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

**Obs 6 : L'étude prévisionnelle réalisée en 2009 dans le cadre du PSP et de la Cus n'a pas été réactualisée.**

En 2009, dans le cadre du PSP, des projections financières ont été réalisées sur la période 2010-2018. Elles ont été construites à partir des comptes de 2009 et du budget prévisionnel de 2010. Depuis, ces projections financières n'ont pas été réactualisées, elles ne peuvent donc être utilisées dans le présent rapport. La société, consciente de ce manque, envisage de missionner le cabinet KPMG pour la mise en place d'une étude prévisionnelle avec le logiciel Visial. Cette commande serait également accompagnée d'une mission de tutorat afin que le service financier de la société puisse à l'avenir réactualiser annuellement cette étude.

Dans l'attente de cette étude, les objectifs de la société sont détaillés ci-après:

- La mise en service de 56 logements devrait être revue à la baisse par rapport à la Cus, notamment les acquisitions en PLAI pour lesquelles le conseil général n'apporte plus les facilités de financement obtenues les années précédentes. De plus, les besoins sur le secteur ne sont plus aussi importants. La part financée sur fonds propres resterait aux environs de 10 %.
- La politique d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite devrait être poursuivie à la demande et pour les T2 et T3 non réhabilités au cours des 10 dernières années.
- Les prévisions de travaux, notamment dans le cadre des enjeux du développement durable, seraient les mêmes que celles inscrites dans la Cus, à savoir, la réhabilitation de 166 logements par an pour un coût moyen de 16 000 €. Cependant, la part financée sur fonds propres pourrait être revue à la baisse pour certains investissements jusqu'alors financés à 100%.
- De nouvelles démolitions ne sont pas envisagées.
- Les ventes ont été importantes en 2012, mais à l'avenir, compte tenu du contexte économique, la société, bien que consciente de la nécessité de ces apports en fonds propres, se donne comme objectif réalisable la vente de 6 logements par an à un prix moyen de 70 000 € (objectifs de la Cus 12 logements).

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Observation n° 6:**

Le Plan Stratégique fera l'objet d'une actualisation au cours du premier semestre 2013. Une mission d'assistance a d'ailleurs été confiée à cette fin au cabinet Kurt Salmon. Parallèlement une mission à l'accompagnement des services dans la mise en place et la réalisation d'une prospective financière a été confiée au cabinet KPMG. Décision du CA de la RIC du 23 octobre 2012

Il est pris note des décisions prises par la société afin de disposer d'un Plan Stratégique et d'une étude prévisionnelle actualisés annuellement.

Il convient de souligner la portée dans la durée de ces décisions qui doivent conduire à une actualisation annuelle. A noter enfin que la mise à jour du PSP débouchera sur un calcul précis de la PGE

La future étude prévisionnelle devrait permettre d'arbitrer sur la stratégie à mettre en place, notamment la répartition entre la part de fonds propres et celle des financements par emprunts.

#### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

La comptabilité est globalement correctement tenue dans de nombreux domaines, cependant la société devra revoir la ventilation des imputations comptables de ses travaux entre charges d'exploitation et investissements.

La société dispose de produits de loyers relativement peu élevés mais bénéficie d'un taux d'endettement modéré. Les derniers exercices enregistrent un fléchissement conjoncturel de la rentabilité lié à une politique de maintenance forte et à des coûts de gestion maîtrisés mais en progression.

La situation financière est correcte mais sa fragilité à terminaison des opérations doit amener la société à une vigilance accrue sur sa rentabilité et son niveau de vente de logements afin de disposer des fonds propres nécessaires pour finaliser ses opérations d'investissements.

## 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

### 6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER

Les cotisations au titre des années 2009 à 2012 ont été vérifiées

### 6.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

Les cotisations de base relevant de l'article L.452-4 présente une erreur sur l'année 2011. Il a été déclaré un montant de loyers des logements à usage locatif, y compris SLS, de 16 541 686 € alors qu'il s'établit à 16 548 797 €, soit un écart de 7 111 € qui représente une insuffisance de versement de 94 €.

Concernant les cotisations additionnelles relevant de l'article L.452-4-1, la société n'est pas redevable de la part variable. Sur la part fixe il a été constaté des erreurs sur chacune des années contrôlées.

- La déclaration 2009 présente un nombre d'unités foyer de 233 alors qu'il est de 397. L'écart de 164 unités représente une insuffisance de versement de 820 €.
- La déclaration de 2010 présente un nombre d'unités foyer de 233 alors qu'il est de 397, de plus, le nombre de logements déclaré est de 4 602 au lieu de 4 681. L'écart total de logements et d'unités foyer s'établit donc à 243 et représente une insuffisance de versement de 1 215 €.
- La déclaration de 2011 présente un nombre d'unités foyer de 195 alors qu'il est de 337, de plus, le nombre de logements déclaré est de 4 637 au lieu de 4 697. L'écart total de logements et d'unités foyer s'établit donc à 202 et représente une insuffisance de versement de 1 414 €.

### 6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

**Obs 7 : La correction des écarts constatés sur les cotisations de base et additionnelles fait ressortir une insuffisance de versement d'un montant total de 3 543 €. La société devra se rapprocher de la CGLLS afin de régulariser sa situation.**

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Observation n° 7 :**

Quelques erreurs matérielles et un comptage des foyers en « équivalent logement » et non en unités aboutissent à une insuffisance de versement à la CGGLS. La régularisation interviendra sans délais

Il est pris note de cette régularisation.

## 7. CONCLUSION

**Obs 8 :** La société « La Renaissance Immobilière Châlonnaise » (4 976 logements) exerce pour l'essentiel une activité locative qu'elle complète par la réalisation de quelques programmes d'accession.

Acteur important du logement social de l'agglomération de Châlons-en-Champagne, la société poursuit son engagement Qualibail qui lui apporte une réelle plus-value dans la réalisation de son activité.

Elle assure son rôle social dans des conditions satisfaisantes et apporte une qualité de service reconnue.

Grâce une stratégie patrimoniale avisée et malgré un marché détendu, la Ric dispose d'un parc au loyer modéré qu'elle entretient régulièrement, soucieuse de son attractivité. Sa politique d'acquisitions foncières dynamique entre 2007 et 2011 lui a permis d'assurer son développement qu'elle poursuivra en fonction des besoins locaux.

La bonne maîtrise de son endettement et de ses coûts de gestion lui permet de disposer d'un autofinancement correct qui a fléchi sur les derniers exercices compte tenu des efforts importants de maintenance dont une partie toutefois relève de l'investissement.

Le fonds de roulement et la trésorerie nette sont d'un bon niveau. Cependant la société a d'importants besoins en fonds propres pour poursuivre son développement. Pour assurer le financement de son PSP dans de bonnes conditions, elle devra veiller à son autofinancement et à ses ventes.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

La chargée de mission d'inspection



Sylviane Besnard



Gérard Etienne



Nilda Robinot

### Réponses de l'organisme

#### Observation n° 8 :

Face aux enjeux que représentent l'adaptation de notre parc au vieillissement de la population, l'amélioration thermique de nos immeubles les plus énergivores, la maîtrise des coûts de construction ou l'amélioration de la qualité du service rendu nous veillerons avec une vigilance particulière à maintenir un niveau d'autofinancement adapté et à garantir les ressources suffisantes à la mise en œuvre de notre PSP.

Réponses apportées par le Président du Conseil d'Administration M. Éric Laurent, par courrier du 27/12/2012.

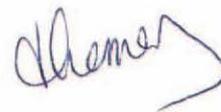
### Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos note la réactivité de la société dans la prise en compte de ses observations.

Les inspecteurs auditeurs de la MIILOS



Sylviane Besnard



Isabelle Thomas



Gérard Etienne

La chargée de mission d'inspection



Nilda Robinot

