

Rapport définitif n° 2011-148 Juillet 2013

Société anonyme d'HLM «Yonne Habitation»

Auxerre (89)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2011-148 SA D'HLM YONNE HABITATION – 89

Président : Alain Drouhin
 Directeur général : Thomas Caudron
 Adresse : 9 rue Dauamont
 89000 Auxerre

Nombre de logements familiaux gérés : 1650

Nombre de logements familiaux en propriété : 1650

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 99

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.0	1.17	0.26
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	79.7	46.7	49.2
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	3.8	1.4	2.6
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.78	2.99	2.78
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.7		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0	3.93	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	3.2	12.1	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.5	12.17	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme La société d'HLM Yonne Habitation, propriétaire de 1 650 logements, est gérée intégralement depuis sa création par l'OPH Domanys, principal bailleur social de l'Yonne. Le maintien de deux organismes (Domanys et Yonne Habitation) n'est pas justifié. La société intervient sur l'ensemble de ce département au marché locatif détendu. Les deux organismes sont confrontés à de très graves difficultés financières résultant d'une stratégie de développement excessive et non maîtrisée, ayant nécessité la mise en place d'un plan de rétablissement de l'équilibre CGLLS.

Points forts

- Nouvelle direction fortement impliquée dans le plan de sauvetage de l'entreprise et ayant mis en place rapidement un plan d'actions adapté à la situation
- Impact positif du plan de lutte contre la vacance engagé au 2^{ème} semestre 2011
- Rôle social affirmé
- Patrimoine en bon état général
- Aides financières accordées dans le cadre du plan de rétablissement CGLLS

Points faibles

- Gouvernance présentant de nombreuses défaillances et contrôle interne insuffisant
- Niveau très élevé de la vacance, en forte augmentation jusqu'en 2011
- Maîtrise d'ouvrage défaillante (absence de maîtrise de la localisation du développement, des coûts et des délais des opérations)
- Situation financière très dégradée ayant nécessité la mise en place de concours bancaires pour éviter la cessation de paiement

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Convention de groupement de fait entre Yonne Habitation et Domanys irrégulière au regard des règles de la commande publique et du CCH
 - Participation hors objet social au capital de la Sem Yonne Equipement
 - Attribution irrégulière de 2 logements financés en PLS
 - Dépassement des loyers plafonds pour 105 logements
 - Conduite de 2 opérations d'accession libre hors objet social et sans perspectives de commercialisation
 - Insuffisance de l'information financière fournie
 - Absence d'engagement de la procédure d'alerte par le commissaire aux comptes.
- Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive*

Conclusion La société d'HLM Yonne Habitation, propriétaire de 1 650 logements, est gérée intégralement et dans des conditions irrégulières au regard des dispositions du CCH et des règles de la commande publique depuis sa création par l'OPH Domanys, principal bailleur social de l'Yonne. Le maintien de deux organismes (Domanys et Yonne Habitation) n'est pas justifié. La société intervient sur l'ensemble de ce département au marché locatif détendu lié à sa faible croissance démographique.

Elle remplit son rôle social de façon satisfaisante même si sa gestion de proximité est perfectible, notamment au regard des conditions de récupération des charges de gardiennage. Sa vacance locative, dont les niveaux sont excessifs depuis 2009 et qui dépassait 10% en 2011, fait l'objet d'un plan d'actions soutenu dont les premiers effets d'ores et déjà perceptibles devront être amplifiés.

Sans stratégie patrimoniale définie avec suffisamment de clarté par son conseil d'administration jusqu'en 2012, Yonne Habitation a conduit des politiques excessives et non maîtrisées de développement et d'acquisitions foncières, au regard des besoins locaux et dans des conditions économiques très critiquables. Elle a par ailleurs réalisé hors objet social deux opérations coûteuses d'accession libre sans perspectives de commercialisation. Ces politiques sont avec la vacance locative la cause principale de ses graves difficultés financières actuelles.

La rentabilité de la société, qui était satisfaisante jusqu'en 2009, s'est profondément dégradée en raison de la vacance locative. Les importantes pertes enregistrées en 2011 traduisent les graves erreurs de gestion de la société, mais aussi les carences relevées aux niveaux de la fourniture des informations financières et du suivi de l'évolution financière, alors que des procédures de contrôle et d'alerte devaient être mises en place.

La situation financière très dégradée de Yonne Habitation a nécessité la mise en place de concours bancaires pour éviter sa cessation de paiement et d'un plan de rétablissement CGLLS. Ce plan prévoit notamment le regroupement des structures de l'OPH Domanys et de la SA Yonne Habitation avant fin 2015, la révision drastique de la stratégie patrimoniale et le réaménagement de la dette par la Caisse des dépôts et consignations. Les très importantes aides financières accordées dans le cadre du plan devraient permettre d'améliorer la situation financière de la nouvelle structure regroupant les deux organismes, sous réserve de la réalisation des objectifs de réduction de la vacance de vente de logements, de stabilisation des frais de personnel et de réduction des frais de gestion. Celle-ci devrait toutefois demeurer très fragile sur les dix prochaines années et nécessiter un suivi rigoureux, tant de la part de la nouvelle structure que de ses partenaires.

La société devra veiller par ailleurs à respecter la réglementation applicable concernant les très nombreux manquements constatés.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Joël Vieille et Pascal Vincent
 Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
 Précédent rapport Miilos : n° 2006-061 d'avril 2007
 Contrôle effectué du 6 décembre 2011 au 27 novembre 2012
 Diffusion du rapport définitif : Juillet 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2011-148 SA D'HLM YONNE HABITATION – 89

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
1.1 INTRODUCTION.....	2
1.2 LE « GROUPE » DOMANYS/YONNE HABITATION.....	2
1.3 SITUATION FINANCIERE AU MOMENT DE L'INSPECTION	3
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	3
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	3
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC	15
4.5 VENTE DE PATRIMOINE ET ACCESSION	15
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	16
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	18
5.3 CONCLUSION SUR L'ANALYSE FINANCIERE.....	23
6. PLAN DE RETABLISSEMENT CGLLS ET ANALYSE PREVISIONNELLE.....	23
6.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX ORGANISMES.....	23
6.2 LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR YONNE HABITATION	24
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	25
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	26
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	27
7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	27
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	27
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	27
8. CONCLUSION	28

1. PRÉAMBULE

1.1 INTRODUCTION

La Miilos exerce le contrôle de la société d'HLM Yonne Habitation en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Le dernier rapport d'inspection¹ relevait que cette société était gérée par l'Opac de l'Yonne avec qui elle formait un groupement de fait. L'organisme menait avec son gestionnaire une bonne politique sociale et assurait un service de qualité à ses locataires. Le fonctionnement des commissions d'attribution devait toutefois respecter les dispositions réglementaires.

La société devait s'assurer des capacités de son gestionnaire à mener à bien le programme de développement ambitieux affiché pour les prochaines années, programme qui financièrement apparaissait peu réaliste. Le Conseil général de l'Yonne, actionnaire principal de la société et collectivité de rattachement de l'Opac, devait s'interroger tant sur l'évolution à donner à ces deux structures que sur les conditions de leur coopération non conforme aux règles de mise en concurrence.

Ce contrôle est réalisé de façon concomitante avec celui de l'OPH Domanys (rapport n° 2011-147).

1.2 LE « GROUPE » DOMANYS/YONNE HABITATION

Yonne Habitation (1 650 logements) se présente comme membre d'un « groupement de fait » de 8 868 logements fin 2011 avec l'OPH Domanys (7 218 logements), l'actionnaire majoritaire de Yonne Habitation étant le Conseil général de l'Yonne, collectivité de rattachement de l'OPH. Yonne Habitation n'a pas de salarié. Le président, le directeur général et plusieurs administrateurs sont communs aux deux organismes (cf. § 2.2.1.1).

Obs 1 : La convention de « groupement de fait » qui lie Domanys et Yonne Habitation ne respecte ni les règles de la commande publique, ni certaines dispositions du CCH. A terme le maintien de deux organismes dont le fonctionnement est en pratique totalement intégré n'est pas justifié.

Yonne Habitation ne disposant d'aucun effectif, ce sont les services de Domanys qui exécutent les décisions du conseil d'administration (CA) et du bureau de Yonne Habitation dans le cadre d'une convention dite de « groupement de fait » dont la dernière version de janvier 2004 a été autorisée préalablement par les conseils d'administration de chaque organisme lors d'une réunion commune des deux organismes tenue le 16 janvier 2004. Cette convention appelle les remarques suivantes :

- la Miilos avait souligné dans son dernier rapport la fragilité juridique de ce groupement. En particulier, cette convention ne respectait pas les règles de la commande publique applicables aux sociétés anonymes d'HLM, imposant une mise en concurrence pour la réalisation du développement et la gestion du patrimoine de Yonne Habitation, au titre de sa soumission aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005² ;

Par ailleurs, en l'absence de clause relative à la durée, la convention méconnaît l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés (article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005).

¹ Rapport définitif n° 2006-061 d'avril 2007 présenté au conseil d'administration du 10 mai 2007

² Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics

Réponses de l'organisme
Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 : « *La convention de «groupement de fait» qui lie Domanys et Yonne Habitation ne respecte ni les règles de la commande publique, ni certaines dispositions du CCH. A terme le maintien de deux organismes dont le fonctionnement est en pratique totalement intégré n'est pas justifié* »

Depuis le dernier rapport de la MILOS, (avril 2007) qui invitait le Conseil Général de l'Yonne à s'interroger tant sur l'évolution à donner à l'OPAC de l'Yonne et à la société d'HLM Yonne Habitation que sur les conditions de leur coopération non conforme aux règles de mise en concurrence, un marché de conseil et assistance juridique dans le cadre d'une adaptation et d'une optimisation juridique des liens entre Domanys et Yonne Habitation a été passé avec la SCP d'Avocats SEBAN et Associés et la Société Inéum Consulting à l'été 2008. De nombreuses séances de travail ont eu lieu avec les services de la DGHUC devenue Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

Lors de la dernière réunion avec la DHUP en date du 9 mars 2009, une solution a été retenue. Ainsi, lors de la séance du Conseil d'Administration du 20 octobre 2009, les

La Miilos prend note des démarches entreprises depuis 2009 pour répondre aux problèmes posés par l'organisation des relations entre Domanys et Yonne Habitation, déjà soulevés lors du rapport précédent, et souligne la nécessité que le processus de création d'un organisme unique aille à son terme dans les délais figurant dans le protocole CGLLS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

administrateurs de Domanys et de Yonne Habitation ont décidé de retenir la solution consistant, à partir d'une convention de groupement de fait organisant la coopération entre les deux organismes, à signer des conventions de prestations de services subséquentes portant sur la maîtrise d'ouvrage, les prestations spécifiques et un mandat de gérance. Il est précisé que la convention de groupement de fait, pour renforcer la transparence budgétaire, était basée sur une comptabilité analytique à l'euro l'euro. Le Préfet s'étant opposé à la signature du mandat de gérance, de nouvelles réflexions ont été menées avec l'appui du Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement en avril 2010. La solution retenue consistait en une filialisation de Yonne Habitation par Domanys. Le principe d'acquisition par Domanys d'une partie des actions du Conseil Général lui permettant d'obtenir une majorité des actions a été acté et le processus de filialisation approuvé par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2011. Néanmoins, ainsi que le souligne la MILOS, le Préfet, a, le 25 novembre 2011, demandé la suspension de la mise en œuvre de cette filialisation au regard des difficultés financières des deux organismes dans l'attente du résultat des négociations engagées avec les Fédérations professionnelles.

Le 4 décembre 2012, le Conseil d'Administration a confirmé son approbation pour la cession par le Conseil Général de 39 991 actions de Yonne Habitation à Domanys pour l'euro symbolique conformément à l'engagement figurant dans le protocole CGLLS d'octobre 2012. L'acte de cession entre le Département et Domanys a été signé le 9 avril 2013. Le Conseil d'Administration du 7 mai 2013 a pris acte de la substitution de Domanys au Département de l'Yonne au sein du pacte d'actionnaires constituant l'actionnariat de référence de Yonne Habitation.

Yonne Habitation entend rappeler qu'elle s'est engagée dans le protocole CGLLS à délibérer en faveur de la création d'un organisme unique regroupant le personnel et le patrimoine des deux organismes et à mettre en œuvre cette décision avant le 31 décembre 2015.

En parallèle, et conformément au protocole CGLLS, un travail est en cours avec le Cabinet d'Avocats de l'organisme pour mettre

Réponses de l'organisme

en place à titre transitoire jusqu'à la création d'un organisme unique, d'une structure de coopération commune (GIE) pour gérer les deux structures.

La problématique de la Commission d'Attribution des Logements commune, qui permet un traitement optimal de la vacance, comme le reconnaît la MILOS, sera mécaniquement réglée par la création de cette structure unique.

Nouvelles observations de la Miilos

- le groupement de fait institue une commission d'attribution des logements (Cal) commune. Malgré son efficacité pratique, cette organisation de la gestion des attributions (en pratique trois Cal géographiques comme indiqué au paragraphe 3.2.2) n'est pas conforme aux règles du CCH. Seul un mandat de gestion permettrait à l'un des organismes d'effectuer les attributions pour le compte de l'autre, mais ce mandat devrait être ouvert à la concurrence.

Le processus de filialisation de Yonne Habitation engagé en 2011 a été suspendu fin 2011 à la demande du Préfet du fait de son incidence financière (rachat par Domanys des actions de Yonne Habitation pour 0,6 M€) au moment où les deux organismes étaient confrontés à des difficultés financières considérables. A terme, le maintien de deux organismes dont le fonctionnement est en pratique totalement intégré comme le souligne la suite du rapport, n'est pas justifié. La fusion des deux organismes avant fin 2015 est prescrite par le plan CGLLS (cf. paragraphe 6.1).

Compte tenu de l'intégration totale des activités des deux organismes au sein des services de Domanys et de multiples décisions identiques de leurs conseils d'administration respectifs, les rapports de Domanys et de Yonne Habitation comportent de nombreux développements semblables. En revanche, Yonne Habitation ne disposant d'aucun effectif salarié, c'est dans le rapport de Domanys que les analyses et appréciations du fonctionnement des services sont principalement formulées. Pour une bonne compréhension du fonctionnement de chacun des organismes et du groupe, il est donc indispensable de prendre connaissance des deux rapports.

1.3 SITUATION FINANCIERE AU MOMENT DE L'INSPECTION

A l'arrivée du nouveau directeur général en avril 2011, la situation financière fortement compromise des deux organismes a nécessité des mesures de redressement immédiates dont l'élaboration d'un plan de lutte contre la vacance et la remise en cause du plan de développement. Le cabinet Ernst & Young, missionné pour étudier les perspectives financières du groupe, a confirmé en octobre 2011 cette situation critique qui a abouti à la signature en octobre 2012 par les deux organismes d'un plan de rétablissement de l'équilibre sous l'égide de la CGLLS. Ce plan est exposé au paragraphe 6.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Propriétaire d'un patrimoine de 1 650 logements familiaux fin 2011, Yonne Habitation est implantée dans 31 communes incluant les deux agglomérations principales d'Auxerre (93 000 habitants) et de Sens (62 000 habitants). Plus du tiers de son parc est situé dans la communauté de communes de Migennes. La société dispose de 8 % du patrimoine des logements sociaux de l'Yonne dont elle est le quatrième bailleur social après Domanys (36 %), l'office auxerrois de l'habitat (26 %) et Brennus Habitat (20 %).

Selon l'Insee, entre 1999 et 2008, la population de l'Yonne n'a augmenté que de 0,3 % (0,7 % pour la France métropolitaine). Ce résultat recouvre des situations contrastées selon les aires urbaines des six agglomérations principales du département. A Sens, l'augmentation a été de 0,4 % et à Auxerre de 0,3 %. La baisse a été de 1,5 % à St Florentin, 1 % à Tonnerre, 0,7 % à Migennes et 0,4 % à Avallon.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le marché du logement apparaît donc globalement détendu sauf dans les deux pôles de Sens et d'Auxerre. Selon la base de données Clameur³, en février 2012 le taux de loyer moyen du marché privé est de 9,2 €/m² de surface habitable dans la communauté d'agglomération d'Auxerre, chef lieu du département et de 9 €/m² dans la communauté de communes du Senonnais qui bénéficie d'une bonne desserte ferroviaire vers Paris. L'investissement privé aidé locatif (de Robien, Scellier...) ne représente dans l'Yonne que 1,6 % du parc de logements⁴ (second décile du classement des départements).

Il n'y a pas dans l'Yonne de délégation des aides à la pierre. Le PLH de la communauté d'agglomération d'Auxerre est approuvé depuis mai 2001. Celui de Sens et le plan départemental de l'habitat (PDH) de l'Yonne étaient en cours d'élaboration en décembre 2011.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Actionnariat et mode de gouvernance

Le capital social de 1,2 M€ est réparti en 80 000 actions de 15,25 € détenues par 44 actionnaires. La dernière augmentation de capital de 148 k€ a été décidée en assemblée générale extraordinaire le 22 juin 2006. En mars 2012, les principaux actionnaires sont le Département de l'Yonne (51 %), le collecteur d'Action logement Logehab (37 %), la Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté (4 %), la Ville de Migennes (4 %) et la Simad (1 %). Le pacte d'actionnaires entre le Conseil général de l'Yonne, Logéhab et la Caisse d'Épargne, réunit 92 % des actions.

La participation des administrateurs aux assemblées générales ordinaires tenues en 2009, 2010 et 2011 a été médiocre puisque, hormis le président du conseil d'administration (CA) représentant le Conseil général et le représentant d'Action logement, seul un autre actionnaire était présent.

Le CA comporte 17 membres dont 10 représentant le pacte d'actionnaires (5 membres pour le Conseil général, 4 pour Logehab et 1 pour la Caisse d'épargne). Le CA compte aussi 3 représentants des locataires. 4 administrateurs sont communs à Domanys et Yonne Habitation : le président du CA, le vice-président et deux administrateurs (Pascal Henriat, représentant l'actionnaire Caisse d'Épargne à Yonne Habitation et par ailleurs administrateur de Domanys comme personne qualifiée nommée par le Conseil général, ainsi que Jean Costilhes, représentant d'Action logement de l'Yonne tant à Domanys qu'à Yonne Habitation). Le président du CA est Alain Drouhin, second vice-président chargé des finances du Conseil général et maire de Bléneau. Le vice-président est Patrick Gendraud, premier vice-président du Conseil général et maire de Chablis.

Le directeur général (DG) est Thomas Caudron depuis avril 2011. Il a succédé à Thierry Voiron, DG entre décembre 2006 et février 2011.

Le CA s'est réuni sept fois en 2009, huit fois en 2010 et cinq fois en 2011. Sauf circonstances exceptionnelles en 2011, une réunion par an est tenue en commun avec le CA de Domanys. La Miilos ayant relevé lors de la dernière inspection une insuffisance des comptes rendus de CA, ceux-ci ont été étoffés. Ils expriment bien les points de vue et les débats, mais sont intitulés à tort « délibérations » cf. observation n°2 ci-après..

Par ailleurs, le CA a décidé, sur proposition de son président dans sa séance du 18 octobre 2011, de ne plus réunir le bureau. Face à l'inévitable engorgement des séances du CA, le bureau a été remis en fonctionnement en 2012. Pour autant, une clarification des rôles respectifs du CA et du bureau n'a pas été faite (cf. observation 2 ci-dessous).

³ Clameur : Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux

⁴ Source CGEDD-SOES

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le Conseil d'Administration de Yonne Habitation s'est réuni six fois en 2011 et non cinq fois comme l'indique la MIILOS. Le 18 octobre 2011, j'ai proposé, compte tenu de la gravité de la situation financière de l'organisme, de ne plus réunir le Bureau du Conseil d'Administration mais seulement le Conseil d'Administration qui a validé cette proposition. Le 10 mai 2012, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler les délégations au Bureau du Conseil d'Administration. La suppression du Bureau n'a donc pas excédé une période de quelques mois.

La Miilos prend note de la correction faite par l'organisme du nombre de réunions du CA en 2011.

La Miilos prend note de la précision apportée par l'organisme sur la mise en sommeil temporaire du bureau.

Obs 2 : La gouvernance de Yonne Habitation présente de nombreuses insuffisances et irrégularités.

La stratégie et les grandes orientations de l'organisme relevaient jusqu'à l'élaboration du plan CGLLS de plusieurs documents différents, validés chacun séparément :

- un « plan stratégique d'entreprise » quadriennal, document très synthétique non chiffré définissant des axes stratégiques (version 2012-2015 en cours) ;
- un rapport annuel de politique générale du président fixant chaque année les orientations de l'année suivante ;
- un document « plan de patrimoine » daté de mars 2010 et présentant les actions à mener sur le patrimoine existant ;
- un « plan d'affaires » à long terme (échéance 2023) définissant quantitativement et géographiquement les objectifs de développement qui a été présenté en réunion de CA du mois d'octobre 2010.

Plusieurs décisions importantes ont été prise à tort par le seul bureau :

- la politique d'attribution et le règlement intérieur de la Cal ont été définis par le bureau du 15 février 2011 ainsi que les règles internes relatives à l'application des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 sur les marchés (dernières décisions en date du 24 janvier 2010 et du 16 novembre 2010) ;
- le CA ne valide ni les plans de financement, ni les équilibres des opérations de construction, ni les décomptes définitifs sur lesquels apparaissent notamment les mises de fonds propres dont l'importance ces dernières années est une des causes principales des difficultés financières de la société. L'autorisation de signature d'un avenant à une convention Anru a été donnée au bureau du 20 septembre 2011 ;
- il n'y a pas trace dans les comptes rendus des réunions de CA d'une information sur les activités du bureau ;
- la participation au CA et au bureau de certains administrateurs est très insuffisante : sur les 13 réunions tenues en 2010 et 2011, le maire d'Auxerre et un représentant du collecteur d'Action Logement n'ont été présents qu'à respectivement 3 et 6 réunions ;
- les termes des délibérations du CA ne sont pas identiques à ceux des comptes rendus de réunions. Or tous deux portent la mention de « délibération » en en-tête, ce qui peut prêter à confusion sur le contenu effectif de la délibération officielle. Il est souhaitable que les comptes rendus de réunions du CA, eux seuls diffusés aux administrateurs, soient simplement appelés « compte rendu » ;
- des conventions de groupement de commandes sont passées au coup par coup entre les deux organismes sur la base d'une décision de principe (convention type) de leurs bureaux respectifs dont la dernière en date a été prise en février 2008 ; une telle décision de principe organisant les relations entre Domany et Yonne Habitation en matière de commande publique aurait dû être prise par le CA.

Yonne Habitation possède des participations dans plusieurs organismes : Simad (1 201 actions de 25 € chacune, soit 1,6 % du capital), SA d'HLM Brennus Habitat (590 actions de 16 € chacune soit 3,1 % du capital), Caisse d'Epargne (114 parts pour 2 276 €) et Yonne Equipement.

Réponses de l'organisme

Obs n° 2 : « *La gouvernance de Yonne Habitation présente de nombreuses insuffisances et irrégularités* »

Dès le 28 juin 2011, le Conseil d'Administration a, sur proposition du nouveau Directeur Général, Thomas CAUDRON, approuvé un plan d'actions complet sur les grandes orientations et la stratégie de l'organisme, jusqu'en 2014, pour rétablir ses équilibres financiers.

Le protocole CGLLS signé en octobre 2012 contient les engagements de Yonne Habitation sur la période 2012-2016. La Direction Générale a, aussitôt, mis en place un Comité de suivi du protocole. Ce Comité, qui est présidé par le Directeur Général et composé par tous les membres du Comité de Direction, se réunit tous les mois afin de faire un point sur l'exécution du protocole. Ainsi, il s'est déjà réuni à 6 reprises les 17 octobre, 29 novembre 2012, 11 janvier, 8 février, 19 mars et 29 avril 2013.

Par ailleurs, le Conseil d'administration est régulièrement informé de la mise en œuvre dudit protocole.

S'agissant de l'autorisation de signature d'un avenant à une convention ANRU, la délibération a été prise par le Bureau du Conseil d'Administration en vertu de la délégation confiée par le Conseil d'Administration, qui précise que le Bureau a délégation pour décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Depuis 2012, le Conseil d'Administration est informé du prix de revient des opérations et de la mise de fonds propres correspondante au moment de la validation de la programmation des investissements.

Depuis la remise en marche du Bureau en mai 2012, l'organisme veille attentivement à ce que les prérogatives respectives du Bureau et du Conseil d'Administration soient strictement respectées.

De même, depuis 2012, une information sur les activités du Bureau est faite systématiquement en réunion de Conseil d'Administration et figure dans ses comptes rendus de réunions.

Le registre intitulé « procès-verbal » a été mis en place pour différencier les délibérations des procès verbaux des réunions

Nouvelles observations de la Miilos

C'est en effet le 28 juin 2011 que le CA a validé un premier plan d'actions proposé par le nouveau DG afin de « rétablir les grands équilibres financiers ». Il a annoncé au cours de la même réunion l'élaboration d'une nouvelle stratégie patrimoniale. Et c'est en 2012, parallèlement à l'élaboration du plan CGLLS, que la nouvelle stratégie patrimoniale a été effectivement définie, comme le souligne l'organisme lui-même en réponse à l'observation n° 10 du présent rapport.

Il est pris note de l'intervention du bureau dans le cadre général de la délégation qui lui a été donnée. Cependant, une telle décision aurait dû être prise par le CA et non par le bureau.

La Miilos prend note avec satisfaction de cette nouvelle manière de travailler du CA sur les plans de financement des opérations qui redonne à la gouvernance sa place dans le processus de décision.

La Miilos en prend acte.

La Miilos en prend acte.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

de Conseil d'Administration depuis début 2012.

Obs 3 : La participation de Yonne Habitation pour 289 k€ au capital de la société d'économie mixte du Conseil général Yonne Equipement est contraire aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH.

Par souscriptions successives depuis 1995, les dernières étant intervenues en 2008 et 2009, Yonne Habitation a porté sa participation dans Yonne Equipement à 289 k€, correspondant à 8,57 % du capital de cette société d'économie mixte (Sem) départementale dont l'objet est le financement d'immobilier d'entreprises. Cette participation ne correspond ni à son à son objet social tel qu'il est décrit par les articles L. 422-2 du CCH et les statuts types annexés à la partie réglementaire du CCH (article annexe à l'article R. 422-1), ni aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH qui ne permet la participation dans une Sem que si celle-ci peut « faciliter leur action dans le cadre de la réglementation HLM ».

Sa convention d'utilité sociale (Cus) a été signée en juin 2011. Compte tenu de la situation financière de la société, le plan de développement sur lequel s'appuie la Cus a été remis en cause et un nouveau plan stratégique de patrimoine a été élaboré au printemps 2012 dans le cadre du plan de rétablissement de la CGLLS.

2.2.2 Direction générale

La société ne dispose d'aucun salarié en dehors du directeur. Elle s'appuie sur Domanys pour l'ensemble de ses activités.

Thomas Caudron, directeur général en fonction au moment du contrôle, exerce son mandat social à titre gratuit. Son contrat de travail de directeur ne prévoit explicitement pas de rémunération.

Comme son prédécesseur, Thomas Caudron est également directeur général de l'OPH Domanys.

L'attention de la société est attirée sur le fait que le cumul de fonctions de DG de l'OPH Domanys et de DG de la SA d'HLM est irrégulier puisqu'il n'entre pas dans les dérogations au principe de non-cumul prévu par l'article 25 de la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 relative au statut de fonction publique auquel il est soumis en tant que directeur général d'OPH. La fusion prescrite des deux organismes mettra toutefois fin à cette situation (cf. paragraphe 6.1 ci-après).

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Yonne Habitation est une petite société d'HLM qui intervient sur l'ensemble du département de l'Yonne au marché locatif détendu. Sa gestion est assurée intégralement par l'OPH Domanys dans des conditions contraires aux règles de la commande publique et au CCH. Le maintien de deux organismes (Domanys et Yonne Habitation) n'est pas justifié.

La gouvernance de la société et son mode de fonctionnement présentent de nombreuses insuffisances et irrégularités. Sa participation au capital de la société d'économie mixte Yonne Equipement n'est pas conforme aux dispositions du CCH.

Réponses de l'organisme

Obs n° 3 : *« La participation de Yonne Habitation pour 289 k€ au capital de la société d'économie mixte du Conseil Général Yonne Equipement est contraire aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH »*

Il est à noter que ce point n'a jamais fait l'objet de remarques antérieures de la MILOS alors que les premières actions ont été acquises en 1995. Le Conseil d'Administration de Yonne Habitation, dans sa séance du 4 décembre 2012, a autorisé la vente des actions de Yonne Equipement au profit du Conseil Général de l'Yonne pour un montant de 389 239,24 euros. Le contrat de cession des actions a été signé le 10 avril 2013 par le Directeur Général de Yonne Habitation.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos prend note de la cession réalisée des actions de Yonne Habitation détenues dans le capital de Yonne Equipement, qui met un terme à l'irrégularité constatée.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Population logée

Obs 4 : La société ne se donne pas les moyens de collecter convenablement les données de l'enquête nationale d'occupation du parc social (enquête OPS).

Le taux de réponse à l'enquête 2009 est très faible et manifestement insuffisant à 60 % contre 80 % dans le Département de l'Yonne et 87 % dans la Région Bourgogne. Yonne Habitation ne contribue pas à fiabiliser cette importante enquête. Il est indispensable d'en améliorer fortement le taux de réponse. Il est rappelé que, selon les dispositions de l'article L 442-5 du CCH, la société peut appliquer des pénalités aux locataires qui ne répondent pas.

Selon les données issues de l'enquête OPS pour 2009, la société joue bien son rôle social vis à vis des populations modestes et très modestes.

Le tableau ci-dessous montre que la population logée par les bailleurs sociaux dans le département de l'Yonne apparaît plus modeste que dans la région Bourgogne tout entière. Dans le département, Yonne Habitation loge beaucoup plus de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % et 60 % des plafonds de ressources que la moyenne des bailleurs de l'Yonne. Il en est de même pour les ménages bénéficiaires de l'APL.

Enquête d'occupation du parc social (OPS) 2009		Ménages aux ressources < 20 %	Ménages aux ressources < 60 %	Ménages aux ressources > 100 %	Bénéficiaires d'aides au logement (APL)
Département de l'Yonne	Yonne Habitation	33,7 %	86,5 %	1,3 %	79,7 %
	Tous bailleurs sociaux	26,8 %	74,4 %	3,6 %	57,7 %
Région Bourgogne	Tous bailleurs sociaux	20,0 %	65,3 %	5,5 %	49,1 %

Il n'a pas été possible dans le cadre de cette inspection de procéder à des comparaisons sur la base des données collectées lors de l'enquête de janvier 2012.

De cette même enquête d'occupation du parc 2009, il ressort que 23,2 % des titulaires de baux ont 65 ans et plus, ce qui est supérieur au taux départemental (20,9 %) et comparable au taux régional (23,1 %). La population logée vieillit puisqu'on comptait 20,3 % de titulaires de baux de 65 ans et plus en janvier 2006 dans le patrimoine de Yonne Habitation.

3.1.2 Vacance des logements

Comme souligné au paragraphe 2.1, le marché locatif est détendu en dehors des pôles d'Auxerre et Sens. En outre, le concept de « renouvellement rural » de l'office a conduit, ou bien à ne pas relouer, ou bien à ne pas engager d'actions techniques et commerciales sur les immeubles voués à la démolition. Enfin, l'effort considérable de construction fait au cours des dernières années, et dont les effets directs (nouvelles mises en services) subsistent (cf § 4.3.1) a, en marché détendu, contribué à vider des logements moins attractifs que les logements neufs.

La lutte contre la vacance est devenue une priorité forte des services de Domanys depuis juin 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 : « *La société ne se donne pas les moyens de collecter convenablement les données de l'enquête nationale d'occupation du parc social (enquête OPS) »*

L'organisme facture une pénalité de retard de 7.62 euros pendant 3 mois maximum. L'article L 442-5 du CCH prévoit une pénalité de 7.62 euros par mois entier de retard. Cette disposition du CCH sera appliquée dès la prochaine enquête. Des relances seront organisées pour les locataires défaillants.

La Miilos prend note des engagements de la société pour assurer à l'avenir la collecte de données statistiques satisfaisantes.

Obs 5 : La vacance, croissante jusqu'en 2011, est très élevée. Les premiers efforts faits dans sa résorption sont encourageants et doivent être poursuivis.

La vacance totale qui, déjà élevée, a augmenté brutalement à partir de mi 2009, se situait fin 2011 au taux de 10,4 % et la vacance commerciale s'établissait à 6,0 %. Fin octobre 2012, la vacance totale a été ramenée à 8,8 % et la vacance commerciale à 3,4 % pour l'ensemble du groupe (OPH et SA). Le gestionnaire Domanys, qui ne distingue pas la vacance strictement commerciale (logement prêt à être reloué) de la vacance technique de remise en état de logements isolés en relocation, se prive d'une connaissance utile pour orienter ses priorités d'actions sur le patrimoine de Yonne Habitation.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande et politique d'occupation du parc

Les demandes sont enregistrées par Domanys dans le système bourguignon de gestion partagée de la demande depuis avril 2011. Cette évolution ne permet pas encore d'apprécier l'évolution récente de la demande.

Comme cela a été souligné au paragraphe 2.2.1, la société dispose d'une politique d'attribution explicite, mise à jour et validée par son bureau en février 2011. Elle est commune à Domanys et Yonne Habitation. Elle porte tant sur les demandes nouvelles de logement que sur les mutations et définit des priorités visant à préserver les équilibres d'occupation du parc selon plusieurs critères.

3.2.2 Gestion des attributions

Il a été souligné dans l'observation n° 1 l'irrégularité de la création par la convention de « groupement de fait » d'une commission d'attribution des logements (Cal) commune entre Domanys et Yonne Habitation.

Pour tenir compte de l'étendue du territoire couvert par les deux organismes, ceux-ci ont créé trois Cal. Celles-ci sont présidées par le même administrateur de Domanys qui assure ainsi l'unité de doctrine et de méthode dans la gestion des attributions. Le président des Cal communes aux deux organismes, représentant syndical au CA de Domanys, n'est pas administrateur de Yonne Habitation.

Obs 6 : La composition des Cal présente quelques irrégularités qui doivent être corrigées :

- la composition des Cal a été définie par le CA dans sa séance du 15 novembre 2011. Plusieurs membres suppléants sont nommés par un titre (« agent commercial »). Or, le CCH (article R. 441-9) a prévu que les membres des Cal soient désignés nominativement. Il est par ailleurs signalé le risque de conflit d'intérêt de la nomination comme membre de la Cal d'un agent de l'office participant à la pré-sélection des candidatures ;
- une seule des trois Cal comporte un représentant des associations chargées dans le département de l'insertion des personnes en difficulté.

Dans le cadre de la lutte contre la vacance, la fréquence de réunion des Cal est passée de un mois à deux semaines depuis novembre 2011. Une telle fréquence apparaît plus adaptée à la lutte contre la vacance dans le contexte icaunais.

Les bailleurs sociaux bénéficient depuis plusieurs années dans l'Yonne d'un arrêté préfectoral temporaire pluriannuel de dérogations aux plafonds de ressources reconduit régulièrement. L'arrêté en vigueur pendant l'inspection couvre les années 2011 et 2012.

L'examen exhaustif des données informatiques portant sur les 262 attributions de logements ayant fait l'objet d'une signature de bail entre octobre 2010 et septembre 2011 n'a pas montré d'attributions irrégulières au regard des plafonds de ressources.

Réponses de l'organisme

Obs n° 5 : « *La vacance, croissante jusqu'en 2011, est très élevée. Les premiers efforts faits dans sa résorption sont encourageants et doivent être poursuivis* »

La vacance de Yonne Habitation, après avoir progressé jusqu'en octobre 2011, est en cours de résorption. Au 31 mars 2013, la vacance totale s'élève à 5.1% (90 vacants) contre 11.7% (193 vacants) en octobre 2011, la vacance commerciale est, au 31 mars 2013, de 2.7% (48 vacants) contre 7.2% en octobre 2011 (119 vacants).

Ces résultats ont été obtenus grâce au redimensionnement de la mission vacance mi 2011, lors de l'arrivée du nouveau Directeur Général, avec un portage direct du Directeur de la Clientèle.

Une panoplie d'actions a été déployée : modification de la composition et accélération des CAL, mise en place d'une dizaine de logements témoin, réalisation d'un audit sur la communication commerciale, développement de plans d'actions locaux sur des sites de vacance, création d'un standard d'embellissement en papiers peints - peinture, restructuration de logements pour s'adapter à la demande locale, optimisation de l'exploitation du fichier de la demande par des actions proactives (réorientation des demandes, envoi d'offres publicitaires,...), partenariat avec une agence immobilière, location de fichiers de contacts, opération de parrainage....

S'il n'est pas pratiqué de distinction entre la vacance commerciale et la vacance technique de remise en état des logements à la relocation telle que proposée dans le rapport de la MILOS, il convient de préciser que la Direction de la Clientèle réalise un suivi de la vacance technique au travers de 3 catégories (vacance temporaire, vacance organisme et vacance démolition). Les différents types de vacance font l'objet d'un reporting commenté au Directeur Général entre le 3 et le 5 de chaque mois. Les résultats sont également présentés en Comité de Direction. Par ailleurs, dans le cadre de la mission vacance, un outil opérationnel de suivi des logements se libérant a été mis en place. Cet outil est accessible à l'ensemble des métiers intervenant dans le processus de location. Il permet notamment de connaître le coût prévisionnel de remise en état des logements. Cet outil est un moyen

Nouvelles observations de la Miilos

La réponse de la société, tant sur les méthodes de travail que sur les résultats très significatifs obtenus, montre l'importance de l'effort fait dans la lutte contre la vacance. Celui-ci doit être poursuivi.

Réponses de l'organisme

d'orienter les priorités d'actions.

Obs n° 6 : « *La composition des CAL présente quelques irrégularités qui doivent être corrigées* »

Par souci d'efficacité, accentué par la mission de lutte contre la vacance, les Commissions d'Attribution des Logements territorialisées sont communes aux deux organismes. La création d'une structure unique fera disparaître mécaniquement cette situation (cf. réponse à l'observation n°1).

La composition des CAL a également évolué en fin d'année 2011. En raison des problèmes importants de vacance et de la volatilité de la demande de logement social dans l'Yonne, les Conseils d'Administration ont décidé d'accélérer le rythme des CAL pour être plus réactif et pour capter la demande quand elle se présente.

Une telle accélération nécessite que le quorum soit atteint chaque fois que nécessaire. C'est pourquoi, des agents ont été désignés comme suppléants. Le choix de désigner une fonction, celui d'agent commercial, et non de nommer une personne, a pour but de disposer d'un système souple et adaptable rapidement en cas d'absence de quorum. Par ailleurs, cela évite d'engorger les réunions des Conseils d'Administration à chaque fois que le poste change de titulaire. Ces mesures ont été prises sur la base de la circulaire du 27 mars 1993 relative aux commissions d'attribution des organismes de logement social. S'agissant des suppléants, cette circulaire indique :

- « Il est en effet préférable que les membres de la commission soient nommément désignés en cette qualité par le Conseil, et non au titre des fonctions dont ils sont titulaires. Ce n'est que dans ces cas exceptionnels (CAL multiples) que le Conseil pourra nommer en qualité de membre de la commission le titulaire d'une fonction donnée quelle que soit son identité (exemple : le responsable de la gestion) et non pas désigner nominativement un membre. ». C'est cette disposition que le Conseil d'Administration a mis en œuvre pour désigner le poste d'agent commercial à la fonction de suppléant.

La MILOS signale un risque de conflit d'intérêt dans la nomination comme membre de la CAL d'un agent de l'Office participant à la présélection des candidats. L'organisme s'étonne de cette observation au regard de la

Nouvelles observations de la Miilos

Vu.

La Miilos confirme le bien fondé de cette décision, de nature à réduire la vacance.

La Miilos donne acte à la société de la possibilité donnée par la circulaire du 27 mars 1993 de « nommer en qualité de membre de la commission le titulaire d'une fonction donnée quelque soit son identité ». Mais le texte de la circulaire cité par la société est inexact : il n'est pas écrit « Ce n'est que dans ces cas exceptionnels (Cal multiples) », mais « Ce n'est que dans des cas exceptionnels » que cette possibilité est donnée.

L'existence de Cal multiples n'étant pas décrite par la circulaire comme un cas exceptionnel (annexe I-1, deuxième paragraphe : « le critère de dispersion géographique fixé par le texte pour permettre la constitution de plusieurs commissions d'attribution doit être interprété largement, comme un élément de souplesse) et la société ne justifiant pas dans sa réponse d'un caractère exceptionnel de sa situation au regard des Cal, la nomination comme membres de la commission de titulaires d'une fonction donnée quelque soit leur identité n'est pas conforme à la réglementation.

La société est invitée à corriger cette irrégularité. Pour cela, elle devra s'abstenir de nommer comme membre de la Cal un agent de l'office participant à la pré sélection des candidatures, comme cela est indiqué dans l'observation.

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

circulaire précitée qui indique :

- d'une part, « dans le cas où plusieurs commissions sont constituées, le Conseil d'Administration doit nommer six membres de chaque commission sans qu'il soit nécessaire de les choisir parmi les administrateurs. Ceci signifie, par exemple, que les membres de ces commissions pourront faire partie du personnel de l'organisme. »

- d'autre part, « dans le cas où plusieurs commissions sont constituées, le Conseil d'Administration de l'organisme peut désigner toute personne qu'il juge apte à remplir cette fonction. »

En conséquence, on peut considérer qu'un agent commercial est apte à remplir cette fonction compte tenu de ses connaissances dans le domaine des attributions.

S'agissant du représentant des associations chargées dans le département de l'insertion des personnes en difficulté, effectivement une seule des 3 CAL en comporte.

A ce titre, pour être conforme à la règle, la DDT de l'Yonne a été saisie le 12 février 2010, le 12 août 2010 puis le 18 janvier 2011. A ce jour, la DDT de l'Yonne n'a pas communiqué les opérateurs ayant obtenu l'agrément « ingénierie sociale, financière et technique » qui pourront faire partie des CAL.

Obs 7 : Deux logements individuels PLS ont été attribués irrégulièrement en 2007 à St Georges sur Baulche (agglomération d'Auxerre).

Yonne Habitation a acheté en mai 2006 en Vefa⁵, à la SCI du groupe Nexity « Auxerre – St Georges - la vierge de Celle » huit logements individuels dont cinq Plus et trois PLS (un T4 et deux T6 identiques) à St Georges sur Baulche, commune de la banlieue auxerroise. Ces logements ont été livrés en septembre 2007. En juillet et août 2007, soit avant la livraison qui est intervenue en septembre 2007, la Cal a attribué les deux T6 à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources des PLS de 20 % et 34 %. Ces logements ne faisaient pas partie de l'arrêté préfectoral dérogatoire aux plafonds de ressources. La société est susceptible de se voir appliquer les sanctions financières prévues à l'article L. 451-2-1 du CCH. Il ressort en outre de l'enquête SLS pour 2011 (cf. § 3.3) que les ressources des locataires de T6 dépassent respectivement les plafonds de 140 % et de 75 %, et qu'un surloyer plafonné à 10 €/mois leur est appliqué en vertu de la Cus.

Le rapport annuel des attributions est présenté normalement au CA.

3.3 LOYERS ET CHARGES

La politique et les augmentations annuelles de loyers sont identiques à Yonne Habitation et à Domanys (CA commun sauf en 2011). En dehors des années 2007 et 2008 où des taux d'augmentation de loyers différenciés avaient été définis, les augmentations sont depuis lors uniformes. Il n'y a en outre pas de politique des loyers à la relocation. La société a ajourné la remise en ordre des loyers envisagée dans le cadre de la Cus.

Obs 8 : Les loyers pratiqués dans 105 logements dépassent les plafonds. Cette situation doit être corrigée sans délai.

Le niveau de dépassement est de 2,3 % en moyenne. Il a par ailleurs été constaté que Domanys, gestionnaire du patrimoine de Yonne Habitation, actualise les loyers de proche en proche chaque année au lieu de repartir du loyer figurant dans la convention APL, ce qui ne lui permet pas de détecter les erreurs lorsqu'elles se produisent. La société doit corriger sans délai cette situation.

Le taux de loyer moyen en surface corrigée qui s'élève à 2,8 €/m² est comparable aux moyennes départementale (2,8 €/m²) et régionale (2,9 €/m²) selon l'enquête RPLS⁶ pour 2011.

La marge moyenne par rapport aux plafonds de loyer est faible à 4,9 %. Elle atteint 17,4 % pour les 11 logements très sociaux.

40 ménages, dont 22 n'ayant pas répondu à l'enquête, ont été assujettis au SLS (déclaration pour 2011). La société a établi dans la Cus un barème différencié de SLS en fonction des catégories d'attractivité des groupes. Il est toutefois noté que les effets du SLS sont presque entièrement effacés par son plafonnement à 10 euros par logement assujetti. Ces dispositions sont en application depuis le 1^{er} janvier 2012.

Obs 9 : La récupération en charges locatives de plusieurs postes de dépenses est contestable.

- les charges salariales des 13 responsables d'immeubles (RI cf. § 3.5) sont récupérées à hauteur de 75 % du salaire. Ceci fait l'objet d'un accord collectif passé en 2007 avec les représentants des locataires. Or le temps de travail des RI est consacré au maximum à 25 % au nettoyage et à la manipulation de certains containers des immeubles dont ils sont chargés. Ils n'ont pas de rôle d'encadrement et gèrent chacun un patrimoine de plus de 250 logements. Leurs missions décrites dans la fiche de poste comptent de nombreuses tâches non récupérables : réaliser les visites de logements et les états des lieux, recueillir et traiter les demandes d'interventions techniques, recueillir et traiter le cas échéant les réclamations des

⁵ Vente en l'état futur d'achèvement

⁶ RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Réponses de l'organisme

Obs n° 7 : *« Deux logements individuels PLS ont été attribués irrégulièrement en 2007 à St Georges sur Baulche (agglomération d'Auxerre.) »*

Le Préfet de l'Yonne a sollicité l'ancien Directeur Général pour que soit examinée favorablement la demande du nouveau Directeur départemental des services vétérinaires de l'Yonne sur l'opération en VEFA, la Vierge de Celle à Saint Georges sur Baulche. A l'appui de cette demande, l'ancien Directeur Général a sollicité le Préfet de l'Yonne par courrier du 19 juillet 2007 pour l'octroi d'une dérogation aux plafonds de ressources pour les deux logements PLS, type 6, de cette opération. Par courrier du 24 juillet 2007, le Préfet de l'Yonne a accordé cette dérogation aux plafonds de ressources PLS pour les deux logements. C'est donc sur cette base que les deux logements ont été attribués à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources PLS.

Obs n° 8 : *« Les loyers pratiqués dans 105 logements dépassent les plafonds. Cette situation doit être corrigée sans délai. »*

Au 1er janvier 2013, compte tenu de la non augmentation de ces loyers, 18 logements restent concernés par un dépassement des plafonds. Ces loyers n'augmenteront pas tant que l'anomalie ne sera pas réglée.

Un travail a été engagé visant à fiabiliser les actualisations des loyers, à savoir :

- contrôle par deux personnes des calculs réalisés,
- actualisation en repartant du loyer figurant dans la convention APL, et non pas de proche en proche chaque année.

S'agissant du Supplément de Loyer de Solidarité, la Convention d'Utilité Sociale de l'organisme signée avec l'Etat et le Conseil Général, prévoit un seuil de déclenchement à 20 % de dépassement des plafonds de ressources pour le patrimoine classé en famille A, 40 % pour la famille B, 50 % pour les familles C et D, couplé avec un dispositif visant à bloquer tout SLS à un montant maximum de 10 euros par famille. Ce dispositif s'explique par le fait que le marché de l'Yonne est un marché très détendu. En outre le Conseil d'Administration de l'organisme souhaite favoriser la mixité sociale autant que possible.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos confirme l'irrégularité de ces deux attributions de logements que ne conteste pas la société. Le CCH ne prévoit en effet des possibilités de dérogation que sur des territoires identifiés.

La Miilos prend note de la correction effectuée et des mesures prises dans l'organisation et les méthodes de travail mises en place pour éviter de nouveaux déplacements de loyers plafonds à l'avenir.

Le loyer des 18 logements restants doit être diminué sans délai dans le respect de la réglementation.

La Miilos prend note de la précision apportée par la société sur le SLS (point n'ayant pas fait l'objet d'une observation numérotée)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 9 : « *La récupération en charges locatives de plusieurs postes de dépenses est contestable.* »

S'agissant de la récupération à hauteur de 75% des charges salariales des responsables d'immeubles, un ajustement a été réalisé en 2012 afin d'augmenter le temps de prestations récupérables à 8 h 50 du temps de travail. Par ailleurs, un poste de Gardien d'Immeubles a été mis en place au cours de l'année 2012. Il intervient sur un périmètre d'une centaine de logements et réalise environ 20 heures de prestations récupérables, ce qui améliore très nettement la gestion de proximité. A ce jour, deux postes de gardien sont en cours de mise en place. Les gardiens remplaceront progressivement les Responsables d'Immeubles. Enfin, en 2014, s'ouvrira le chantier de la refonte de l'organisation de la gestion de proximité avec l'appui d'un prestataire avec pour objectif une plus grande lisibilité et une meilleure efficacité dans ce domaine. Les réflexions qui seront conduites et les actions qui en découleront impacteront naturellement le poste de responsable d'immeubles.

S'agissant du ramassage des encombrants, cette prestation ne sera plus récupérée dès la régularisation des charges réalisée en 2013, portant sur l'année 2012.

S'agissant des provisions de charges, il n'y a pas eu de réajustement en cours d'exercice. Il y a réajustement dès lors que les provisions portant sur les charges de chauffage s'avèreraient insuffisantes au regard des augmentations du prix des combustibles pouvant intervenir en cours d'année et non prévues dans le budget initial.

Un observatoire des charges est en cours de mise en place, en lien avec le prestataire informatique ACG.

La Miilos constate avec satisfaction que la société est engagée dans une démarche d'adaptation de l'organisation et du fonctionnement de la gestion de proximité qui a et aura des conséquences sur les modalités de calcul des charges récupérables des agents concernés. La société devra toutefois rester attentive à ce que la récupération des charges corresponde bien aux pratiques et aux dispositions réglementaires.

La Miilos en prend acte.

La Miilos prend note de la réponse de la société sur le réajustement des provisions de charges de chauffage en cours d'exercice tout en soulignant que le décalage entre les charges provisionnées et constatées peut non seulement provenir de changements dans les tarifs de l'énergie mais aussi notamment de différences entre les conditions climatiques d'un exercice à l'autre. Ces dernières doivent aussi être intégrées, en plus ou en moins, aux provisions en cours d'exercice.

clients, définir et suivre les travaux à réaliser. Bien qu'ils exercent incontestablement des tâches de surveillance, la récupération à 75 % de leur salaire apparaît trop élevée au regard des dispositions du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 ;

- le ramassage des encombrants n'est pas identifié dans la facturation et est récupéré en totalité en charges. Or, il n'est pas récupérable (cf. arrêt du 15 mai 2008 de la Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile), en l'absence d'un accord collectif (mesures liées à la sécurité).

La dernière révision des principes de provisions de charges a été faite en 2008. Il n'y a pas d'ajustement des provisions en cours d'exercice.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Fin 2011, le total des créances locatives représentait 11,5 % des loyers et charges appelés, soit un niveau très proche de la médiane des ESH (11,7 % en 2010⁷).

	2007	2008	2009	2010	2011
Créances non douteuses (compte 411)	418	380	397	401	483
Créances douteuses (compte 416)	413	395	390	371	358
<i>Dont locataires partis</i>	<i>219</i>	<i>204</i>	<i>191</i>	<i>178</i>	<i>162</i>
Créances passées en pertes	59	52	47	54	74
Total des créances locataires au 31/12	890	826	834	826	915
Créances en % du quittancement annuel	13,0 %	11,5 %	11,1 %	10,8 %	11,5 %

3.4.1 Prévention et gestion des impayés locatifs

Les engagements de Yonne Habitation dans le cadre de la Cus sont de poursuivre les actions de détection et de traitement des impayés, et de favoriser la prévention des expulsions dans un cadre partenarial (CLPI et CCAPEX ci-après).

Cet objectif se traduit par un schéma de prévention et de précontentieux mis en oeuvre par les chargés de clientèle répartis dans les agences en liaison avec les responsables d'immeubles, intervenant dès le premier mois qui suit l'apparition d'un incident de paiement. Un rendez-vous est systématiquement proposé en agence ou au domicile du client pour établir un plan d'apurement de la dette (184 plans actifs fin 2011 pour 743 plans mis en place en cours d'année). Pour les montants peu élevés, ils peuvent être simplement établis par téléphone.

3.4.1.1 Commissions locales de prévention des impayés (CPLI)

Dans une deuxième étape interviennent les CLPI qui se réunissent en mairie de la commune où résident les clients en difficulté. Ces commissions mobilisent les différents partenaires dont les services sociaux du Conseil général, les communes ou leurs centres d'action sociale et la Caisse d'allocations familiales (Caf). Les clients sont convoqués pour leur proposer une solution personnalisée et adaptée à leur situation.

Différentes actions d'accompagnement social sont mises en place avec la mobilisation d'un budget d'action sociale (2 budgets attribués en 2011 pour un montant de 1 046 €) en complément d'un dispositif concordataire avec la Caf (abandon d'un tiers de la créance par la société ; prise en charge d'un tiers par la Caf, le solde restant à la charge du locataire et faisant l'objet d'un remboursement échelonné) ou du fonds unique de solidarité logement (FUSL) qui attribue des aides sous forme essentiellement de subventions (16 ménages aidés en 2011 pour un montant de 4,5 k€).

⁷ Ratios Bolero pour l'exercice 2010 pour les ESH de province, établis par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Il est à noter page 10 : dans le tableau retraçant l'évolution des impayés, le pourcentage des créances du quittancement annuel est de 11.2% et non 11.5%.

La Miilos confirme ce ratio :
915 k€/7 911 k€ = 11,5 %)

3.4.1.2 Commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

La CCAPEX, co-présidée par le Préfet et le Président du Conseil général, a été mise en place en octobre 2010. Elle examine les situations pouvant conduire à une expulsion et formule des avis et des recommandations.

3.4.2 Procédures contentieuses

Les procédures contentieuses sont engagées une fois que toutes les actions amiables ont échoué, en lien avec la CCAPEX. L'activité contentieuse est importante avec 12 commandements de quitter les lieux délivrés et 18 ordonnances d'expulsion obtenues. Au final aucune expulsion n'a été réalisée (départ volontaire du locataire).

Les admissions en non-valeur sont réalisées dès que l'insolvabilité du débiteur est constatée sur la base des rapports des huissiers de justice ou du cabinet de recouvrement mandaté pour le recouvrement sur des locataires partis. En 2011, elles s'élevaient à 74 k€, soit 0,9 % des loyers et charges appelés (médiane à 0,6 %), hors recouvrement sur les créances passées en pertes antérieurement (9 k€).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le niveau des prestations fournies aux locataires de la SA Yonne Habitation est le même qu'à Domanys puisque l'organisation et les méthodes de travail de Domanys ont totalement intégré le patrimoine de Yonne Habitation. Il ressort du contrôle de l'OPH que l'organisation actuelle de la gestion de la proximité ne permet pas d'identifier clairement la chaîne de responsabilité entre les responsables de sites et les équipes d'agents de résidence et d'agents de proximité et les responsables d'immeubles (RI).

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société remplit son rôle social de façon satisfaisante, même si la gestion de proximité assurée par l'OPH est perfectible, notamment au regard des conditions de récupération des charges de gardiennage. La lutte contre la vacance dont les niveaux sont excessifs depuis 2009 et qui dépassait 10 % fin 2011 est une priorité de la société et l'un des axes de son plan de rétablissement.

Il conviendra de corriger les erreurs relevées dans les taux de loyers appliqués pour 105 logements et les irrégularités constatées dans la composition des commissions d'attribution. Le taux de réponse à l'enquête d'occupation du parc social devra également être amélioré.

Deux attributions irrégulières ont été effectuées dans des logements PLS.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Yonne Habitation possédait 1 650 logements familiaux fin 2011.

La société était présente fin 2011 dans 36 des 455 communes que compte le département de l'Yonne. A deux communes rurales près, toutes les communes dans lesquelles Yonne Habitation est implantée comportent aussi des logements de Domanys. Les principaux sites d'implantation sont la communauté de communes (CC) de Migennes (36 %), la commune de Saint-Florentin (14 %), la CC du sénonais (10 %) et la communauté d'agglomération de l'auxerrois (6 %). Le patrimoine apparaît donc centré sur quelques pôles avec une faible présence dans l'Avalonnais et le Tonnerrois.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

23 % des logements sont des maisons individuelles. L'ancienneté moyenne du parc est de 26 ans. 18 % des logements ont fait l'objet d'une acquisition-amélioration.

Fin 2011, Yonne Habitation possédait 180 logements dans la Zus la Trecey à St Florentin.

La répartition du patrimoine de logements familiaux selon les principaux types de financements était la suivante :

Nature du Financement	Anciens financements	PLA ou PLUS	PLA Très Social ou PLAI	PLS	Non conventionné	Totaux
Nombre de logements	1 143	458	11	33	5	1 650
% du parc	69 %	28 %	0,7 %	2 %	0,3 %	100 %

La société ne possédait que 11 logements très sociaux et 2 % de son patrimoine était constitué de logements PLS.

La société comptait en outre un foyer pour personnes âgées de 46 équivalents logements et deux foyers pour personnes handicapées comptant pour 53 logements dont la gestion est externalisée.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de Yonne Habitation a été mise à jour en 2010 avec les mêmes méthodes et objectifs que pour Domanys.

Obs 10 : La stratégie patrimoniale n'était pas définie avec suffisamment de clarté par le CA jusqu'en 2012.

La société ne disposait pas jusqu'en 2012 d'un plan stratégique couvrant l'ensemble de ses activités patrimoniales. Le plan de patrimoine de mars 2010 ne portait que sur le parc existant. C'était en outre un simple catalogue d'actions par groupe sans diagnostic approfondi ni stratégie explicite.

La stratégie de la société ressortait de plusieurs documents différents validés par le CA (cf. § 2.2.1) : plan stratégique d'entreprise, rapport annuel de politique générale, rapport annuel de gestion, étude habitat. C'est in fine dans un « plan d'affaires » d'une durée particulièrement longue (13 ans), tableau de synthèse présenté au CA du 20 octobre 2010 que figuraient des objectifs chiffrés de développement à long terme de l'ensemble formé par Domanys et Yonne Habitation. Celui-ci prévoyait à échéance 2023 la construction de 2 274 logements dont 2 022 logements locatifs et 252 logements en accession. Ceci correspondait à un développement moyen annuel continu sur 13 années de 1,7 % pour l'ensemble des deux organismes, incohérent avec la détente du marché..

La politique de vente était seulement traitée sommairement dans le rapport annuel de politique générale du président du CA.

Un véritable plan stratégique de patrimoine à 10 ans comportant deux périodes et couvrant l'ensemble des champs patrimoniaux, a été élaboré dans le cadre de la définition du plan de rétablissement CGLLS. Il limite le développement aux opérations identifiées de rénovation urbaine, réduit les démolitions à quelques cas et fait porter l'effort de l'organisme sur la mise à niveau du patrimoine existant.

La visite de patrimoine a confirmé que les besoins d'amélioration du patrimoine étaient importants, notamment du fait de l'abandon ou du report à long terme de nombreuses démolitions prévues dans le PSP précédent (cf. § 4.4). En faisant passer à 35 logements par an l'objectif de ventes effectives de l'ensemble Domanys/Yonne Habitation avec la mise en place d'une fonction de syndic, le nouveau PSP apporte au groupe des ressources propres indispensables à son redressement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 10 : *“La stratégie patrimoniale n’était pas définie avec suffisamment de clarté par le CA jusqu’en 2012”*

L'ESH Yonne Habitation prend acte de la remarque de la MILOS relative à la définition de la stratégie patrimoniale jusqu'en 2012. L'organisme rappelle, comme l'a souligné la MILOS, qu'il s'est doté en 2012, parallèlement aux négociations conduites pour l'élaboration du Plan de rétablissement de l'équilibre avec la CGLLS, d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine. Les Fédérations professionnelles, ESH et OPH, ont d'ailleurs participé à l'élaboration de ce document qui a également été validé par la CGLLS. Il convient de préciser, à ce sujet, que le marché de l'habitat a été retenu comme l'une des portes d'entrée principales du nouveau PSP.

S'agissant des besoins d'amélioration du patrimoine et plus particulièrement des logements qui étaient voués à une démolition, l'organisme précise que le nouveau Directeur Général a donné instruction, dès le mois de juillet 2011, de les remettre en location. Le corollaire de cette décision est la réintégration, en conséquence, du patrimoine concerné dans un processus d'entretien actif.

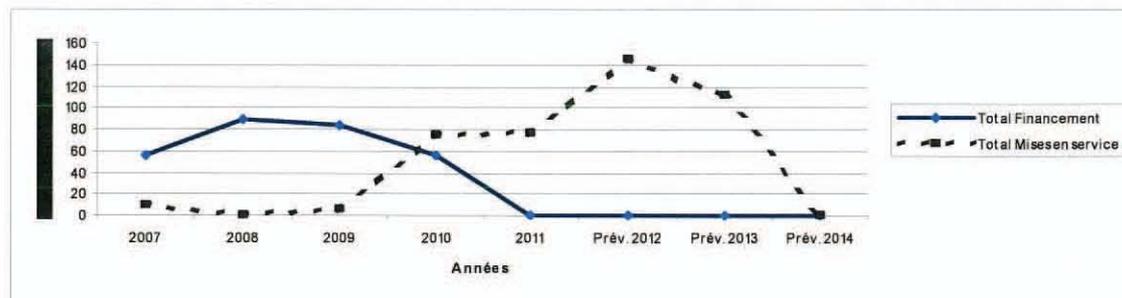
La Miilos prend note avec satisfaction de la réponse apportée à son observation à partir de 2012 par la société.

Il est pris bonne note de cette initiative, corollaire en particulier de la remise à niveau de l'attractivité commerciale des logements concernés.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

L'évolution suivante des financements de logements et des mises en service de 2007 à 2011 a été constatée :



Obs 11 : Le développement des dernières années était trop important au regard de la détente du marché du logement dans le département de l'Yonne.

Le nombre de logements financés est passé de 26 logements en moyenne par an entre 2001 et 2005 à 71 logements en moyenne annuelle entre 2007 et 2010. Ceci représentait, chaque année, une croissance de plus de 4,5 % du patrimoine (19 % sur 4 ans), ce qui était manifestement excessif dans le marché détendu de l'Yonne.

Yonne Habitation a en proportion construit plus de logements que les autres bailleurs de l'Yonne. En effet, le financement des logements de la société entre 2007 et 2011 a représenté 20 % des financements octroyés, alors que son poids dans le parc social départemental est de 14 %.

Concernant les mises en service, l'amplification du niveau antérieur s'est amorcée à partir de 2010 (74 mises en service) pour culminer en 2012 avec une prévision de 146 mises en service.

Au cours des dernières années, la société a fait preuve de dynamisme dans l'innovation. Elle s'est engagée tôt dans les constructions à basse consommation (label BBC) et avait décidé dans sa Cus de tout construire en BBC à partir de la programmation 2010. Plus généralement, la société s'était fixé un objectif d'obtenir une qualification de très haute performance énergétique dans ses programmes. A compter de l'année 2008, toutes les opérations neuves mises en service ont bénéficié d'un label environnemental.

Obs 12 : La politique d'acquisitions foncières poursuivie entre 2007 et 2011 était trop ambitieuse. Elle a contribué à l'aggravation de la situation financière de la société Yonne Habitation n'hésitant pas à s'affranchir de l'avis de France Domaine ;

- entre 2007 et 2011, Yonne Habitation a acquis 26 propriétés foncières dans 11 communes pour 10,3 M€. Les principales acquisitions se situent dans les agglomérations d'Auxerre (6,4 M€) et de Sens (1,9 M€), principaux pôles d'emploi du département. Fin 2011, la société disposait de 2,6 M€ de réserves foncières en valeur d'achat hors frais, permettant de construire 222 logements ; cela correspondait à 13 ans de réserves foncières sur la base d'un développement de son patrimoine de 1 % par an ;
- aucune étude approfondie, tant technique que financière, ne précédait les acquisitions. Corrélativement, les services de Domanys n'effectuaient pas d'étude d'équilibre d'opération avant acquisition, bien que les acquisitions fussent validées par le comité d'engagement interne ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 11 : *“Le développement des dernières années était trop important au regard de la détente du marché du logement dans le département de l'Yonne.”*

L'ESH prend acte de la remarque de la MILOS sur le développement.

Cependant, Yonne Habitation s'est appliquée, depuis le changement de Directeur Général, à mettre en œuvre le plan d'actions adopté par son Conseil d'Administration du 28 juin 2011, soit un an et demi avant l'adoption du Plan de rétablissement de l'équilibre avec la CGLLS, compte tenu de la gravité de la situation financière.

Ce plan d'actions a été complété par les dispositions prises par le Conseil d'Administration du 18 octobre 2011 relatives à l'arrêt des opérations de constructions neuves en Plan de Cohésion Sociale bénéficiant d'un agrément et dont les ordres de services n'avaient pas été délivrés, le non-engagement des opérations programmées en 2012 et la mise en vente de réserves foncières.

Ces mesures ont été complétées par le Conseil d'Administration du 15 novembre 2011 qui a décidé de la suspension des ordres de service pour les travaux de réhabilitation et résidentialisation et des opérations de reconstruction ANRU.

Obs n° 12 : *“La politique d'acquisitions foncières poursuivie entre 2007 et 2011 était trop ambitieuse. Elle a contribué à l'aggravation de la situation financière de la société, Yonne Habitation n'hésitant pas à s'affranchir de l'avis de France Domaine. »*

L'ESH prend acte de la remarque de la MILOS sur la politique passée d'acquisitions

La Miilos confirme le bien fondé et l'importance des premières décisions correctrices prises lors du conseil d'administration du 28 juin 2011, à l'initiative du nouveau directeur général à la suite de sa découverte de la situation catastrophique de l'organisme, et des décisions prises par les CA suivants.

Réponses de l'organisme

foncières.

Concernant la question des études de faisabilité technique, elle précise, toutefois, que, sur certaines opérations, elle a eu recours à des prestataires externes -géomètres ou architectes - pour l'accompagner sur la définition des capacités notamment en termes de logements et d'organisation de l'espace.

Nouvelles observations de la Miilos

Comme l'indique l'office, le recours à des géomètres ou architectes n'était qu'un « accompagnement », n'exonérant d'aucune façon l'office de sa responsabilité en matière d'acquisitions foncières.

- en termes de coûts, 12 acquisitions, soit près de la moitié, ont été faites au dessus du prix des Domaines pour un dépassement cumulé de 750 k€, et 4 d'elles ont été faites auprès de communes pour un dépassement de 173 k€. Sur la base d'une étude approfondie du devenir de chacune des unités foncières en réserve fin 2011, la société a légèrement réévalué la valeur globale des actifs par rapport à leur valeur d'achat (2,8 M€ contre 2,6 M€), ce qui correspond cependant à seulement 71 % du montant des dépenses totales effectuées, les études et frais divers ayant coûté 1,3 M€.

Une politique foncière de désengagement a été définie d'abord mi 2011, puis en 2012, dans le nouveau plan stratégique de patrimoine. Il est indispensable que sa mise en oeuvre, portée par les services de Domanys, limite les pertes au minimum tout en respectant les délais prescrits par le plan CGLLS.

Obs 13 : Le manque de maîtrise des coûts de construction et des délais ainsi que le renoncement aux demandes de subventions auprès du Département et des communes ont conduit la société à solliciter de manière très excessive ses fonds propres, précipitant son impasse financière.

Il a été constaté à la fois la prise d'hypothèses trop favorables pour la détermination des équilibres d'opérations, une dérive des coûts pendant la phase étude, des délais de réalisation non maîtrisés et le renoncement aux subventions du Conseil général et des communes :

- les opérations étaient présentées à l'équilibre au loyer plafond au dépôt du dossier de demande de financement avec une sous estimation manifeste du coût de gestion par logement (utilisation de la valeur 2007, soit 807 €, alors que cette valeur atteignait 925 € en 2011) ; par conséquent, les opérations étaient donc en fait en déséquilibre ;

- les coûts prévisionnels à la demande de financement ont été globalement tenus chaque année jusqu'en 2009. Puis les dépassements des coûts finaux ont été de plus en plus importants, de 16,7 % pour les logements mis en service en 2010, 29,5 % pour ceux mis en service en 2011. où quatre opérations sur cinq ont dépassé le coût prévisionnel de plus de 20 %.

A Auxerre, l'opération n° 5223 de 15 logements mise en service en 2011 a dépassé de 39,8 % le coût prévisionnel avec un coût au m² de surface habitable (SH) de 2 351 €/m². Sur les 18 opérations de la période, seules 4 opérations comptant pour 18 logements, soit le quart des logements construits, ont coûté moins de 140 k€ (cf. § 4.3.2) ;

- les mises de fonds propres qui étaient restées en moyenne inférieures à 5% du coût des opérations jusqu'en 2009, ont atteint 21,5 % pour les logements mis en service en 2010 et en 2011 (39 k€ par logement en 2010 et 36 k€ par logement en 2011).

Pour 48 logements mis en service en 2010 et 2011, la mise de fonds propres a dépassé 45 k€ par logement. A Auxerre (opération N° 5223 de 15 logements), elle a culminé à 76 k€ ;

- à compter de 2008, la société n'a plus demandé de subventions au Conseil général et aux communes sans qu'aucune trace d'une décision aussi importante n'ait été trouvée dans les délibérations du CA. Outre une contribution à l'inflation des mises de fonds propres (cf. paragraphe 4.3.1), une telle décision n'a pu qu'encourager les élus locaux à solliciter la construction de logements sociaux, y compris dans des secteurs où la tension du marché ne le justifiait pas.

Afin de préserver l'équilibre des opérations, ce sont les fonds propres de la société qui ont été sollicités très fortement.

Obs 14 : Les prix d'acquisition en Vefa de 15 logements Plus à Appoigny et surtout de 3 logements PLS à St Georges sur Baulche, ont été très élevés. Pour ces derniers, l'opportunité même de leur acquisition est contestable.

15 logements Plus ont été acquis à Appoigny (agglomération d'Auxerre) en 2009 pour un prix hors frais de 185 k€ par logement en moyenne et un prix au m² de 1 738 €/m² de SH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 13 : « *Le manque de maîtrise des coûts de construction et des délais ainsi que le renoncement aux demandes de subventions auprès du Département et des communes ont conduit la société à solliciter de manière très excessive ses fonds propres, précipitant son impasse financière.* »

L'ESH prend acte de l'observation de la MIILOS. Elle souligne que la politique de développement trop ambitieuse de l'organisme s'est, aussi, inscrite dans le contexte du Plan de relance initié à partir de 2008, contexte dans lequel les organismes de logements sociaux du département et hors département ont commencé à entrer en concurrence, l'abandon des subventions des collectivités locales s'étant inscrit dans ce cadre.

En outre, le sur développement dans l'Yonne est à corréliser avec une élévation du coût de la construction en partie liée au dimensionnement du tissu économique local du BTP et aux capacités de réponses.

Dès lors, une sollicitation plus forte des fonds propres de l'ESH a été opérée.

La Miilos rappelle que le contexte du plan de relance ne peut en aucune façon justifier la décision unilatérale du président d'abandon des subventions des collectivités locales.

La Miilos ne partage pas l'appréciation de la société qui « corrèle » le sur-développement dans l'Yonne à l'augmentation des prix du BTP dans la période étudiée et donc à l'augmentation des coûts de ses réalisations. Elle confirme qu'en complément d'une politique foncière excessivement coûteuse (cf. observation n° 15), les méthodes de travail internes et l'insuffisance des études préalables sont les principaux facteurs qui ont conduit à la dérive des coûts, donc à une mobilisation excessive des fonds propres.

Obs n° 14 : « *Les prix d'acquisition en Vefa de 15 logements PLUS à Appoigny et surtout de 3 logements PLS à St Georges sur Baulche, ont été très élevés. Pour ces derniers, l'opportunité même de leur acquisition est contestable.* »

L'organisme prend acte de cette observation.

Compte tenu de ces expériences, la société est invitée à adopter une très grande vigilance sur

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la nature, la localisation et le coût des logements lorsque les circonstances lui permettront d'acquérir de nouveau en Vefa.

A Saint Georges sur Baulche (agglomération d'Auxerre), 8 logements (5 Plus et 3 PLS) ont été acquis en Vefa en 2007. Le prix des logements Plus a été de 157 k€ en moyenne hors frais, soit 1 715 €/m² de SH. Les trois logements PLS ont coûté 1 940 €/m², soit 194 k€ pour un T4 et 295 k€ pour chacun des deux T6. Il n'était pas opportun de procéder aux acquisitions de ces logements PLS, compte tenu du niveau de leurs loyers (1 000 € par mois pour les T6 en janvier 2012) et de la tension insuffisante du marché.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du patrimoine est totalement intégrée à l'organisation et au fonctionnement de Domanys. L'analyse qui en est faite dans le rapport de Domanys s'applique donc à Yonne Habitation. La visite sélective de patrimoine a montré un bon état général de maintenance à l'exception des immeubles qui étaient voués à la démolition dans le PSP de 2010 et qui ont fait l'objet ces dernières années d'une maintenance a minima. Yonne Habitation devra effectuer un rattrapage de maintenance des 91 logements non réhabilités dont la démolition a été abandonnée dans le nouveau PSP de 2012 à Chablis (n° 5403) et à Pont sur Yonne (n° 7402).

Obs 15 : L'opération de réhabilitation de 46 k€ par logement conduite à Treigny a été très coûteuse.

La société a conduit 4 opérations de réhabilitation portant sur 185 logements et mises en service entre 2007 et 2010. Leur coût moyen de 14 k€ par logement en 2007, puis de 19 k€ en 2008 et 2009, est passé à 46 k€ par logement en 2010 pour 18 logements individuels à Treigny.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE ET ACCESSION

4.5.1 Ventes patrimoniales

Obs 16 : Le conseil d'administration ne délibère pas tous les ans sur les orientations de la politique de vente et sur le bilan des ventes réalisées en méconnaissance des dispositions de l'article L. 443-7 du CCH.

La politique de vente ne faisait pas l'objet, jusqu'en 2011, de débat particulier au sein du CA, mais constituait seulement un paragraphe et une annexe du rapport annuel de politique générale du président. Les dispositions de l'article L. 443-7 du CCH ont ainsi été méconnues.

Une vente de logement a été effectuée en 2007, puis trois en 2010 et six en 2011, suivant la mise en vente de 46 logements supplémentaires en 2010.

Le projet de plan CGLLS prévoit en juin 2012 de maintenir ce rythme de vente jusqu'en 2020. Sa réussite est une des conditions du succès du rétablissement de la société.

4.5.2 Activité accession

Obs 17 : L'activité d'accession libre conduite par la société dans deux opérations de trois logements à Toucy et de cinq logements à Migennes est hors de son objet social décrit à l'article L. 422-2 du CCH et dans les statuts types annexés à l'article R. 422-1 du CCH. Les difficultés de commercialisation rencontrées doivent conduire la société à s'interroger à court terme sur le devenir de ces programmes.

Ces deux programmes sont les seules opérations d'accession réalisées par Yonne Habitation. Pour les conduire, elle n'a pas sollicité la garantie de la SGA⁸. L'activité d'accession libre à la propriété ne fait pas partie de l'objet social de la société décrit à l'article L. 422-2 du CCH et dans les statuts types annexés à l'article R. 422-1 du CCH.

⁸ La société de garantie de l'accession (SGA) est chargée de garantir les opérations d'accession des organismes d'HLM (articles L.453-1 du CCH)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 15 : *« L'opération de réhabilitation de 46 k€ par logement conduit à Treigny a été très coûteuse »*

L'ESH prend acte de la remarque de la MIILOS sur le montant par logement de l'opération de réhabilitation mentionnée.

Elle précise, cependant, que le nouveau Directeur Général a fixé des ratios économiques au Comité d'engagement interne du groupe Domanys-Yonne Habitation. Le respect de ces ratios constitue dorénavant, sauf cas exceptionnel validé par le nouveau Directeur Général, un préalable au lancement de toute opération nouvelle.

Obs n° 16 : *« Le conseil d'administration ne délibère pas tous les ans sur les orientations de la politique de vente et sur le bilan des ventes réalisées en méconnaissance des dispositions de l'article L.443-7 du CCH. »*

Au moment de l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale en 2010, le Plan Stratégique de Patrimoine, validé le 25 mars 2010 par le Conseil d'Administration, a identifié le patrimoine pouvant être vendu sur la durée de la Convention d'Utilité Sociale (2011 à 2016). Le Conseil d'Administration a défini le contenu de la CUS, les objectifs de vente et le patrimoine fléché à la vente.

La Convention d'Utilité Sociale est aujourd'hui fortement remise en cause puisqu'elle entre en contradiction avec un certain nombre d'engagements du protocole CGLLS. Un courrier a été adressé à la DDT de l'Yonne pour acter cette situation.

La politique de vente portant sur l'année 2012 a été décidée par le Conseil d'Administration du 23 février 2012. Celle de 2013, par le Conseil d'Administration du 15 octobre 2012.

Il est pris note avec satisfaction des orientations économiques et des mesures de contrôle interne prises par le nouveau DG afin d'éviter de nouvelles dérives des coûts des réhabilitations.

L'existence de la CUS ne dispensait pas le CA de délibérer chaque année dans le cadre des engagements pris dans la Cus sur les orientations de la politique de vente et sur le bilan des ventes réalisées conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du CCH. La Miilos prend note des délibérations du CA de 2012 et 2013 sur la politique de vente. Elle rappelle toutefois à la société ses obligations en matière de délibération annuelle du CA sur les ventes réalisées.

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

Obs n° 17 : « *L'activité d'accession libre conduite par la société dans deux opérations de trois logements à Toucy et de cinq logements à Migennes est hors de son objet social décrit à l'article L. 422-2 du CCH et dans les statuts types annexés à l'article R. 422-1 du CCH. Les difficultés de commercialisation rencontrées doivent conduire la société à s'interroger à court terme sur le devenir de ces programmes. »*

S'agissant du programme de 5 maisons à Migennes en accession à la propriété, deux ont été vendues et les trois autres seront mises en location au 1^{er} juillet 2013. Le projet de convention avec l'Etat a été adressé au service compétent le 11 mars 2013.

S'agissant du programme de 3 maisons à Toucy en accession à la propriété, leur mise en vente nécessite préalablement des vérifications techniques sur l'état des sols qui sont actuellement en cours.

Il est pris note de la décision prise concernant la mise en location des trois maisons invendues de Migennes.

La société est invitée à résoudre rapidement les problèmes techniques des trois maisons de Toucy dont le maintien dans le patrimoine est coûteux.

Les logements de Toucy ont été réceptionnés en juin 2011 et mis en vente à des prix variant de 2 000 €/m² de SH (T5) à 2 266 €/m² (T3), montants manifestement supérieurs au prix du marché⁹. Aucun logement n'était vendu en juin 2012, des malfaçons (humidité) constatées lors de la visite de patrimoine ne permettant pas leur mise en vente. A la même date, la société n'avait ni résolu les problèmes techniques, ni pris de décision sur l'avenir de ces logements.

Le programme de Migennes comporte cinq logements en accession libre bordant un programme de 39 logements locatifs (Plus). Ils ont été livrés en janvier et avril 2012 à des prix variant entre 2 190 €/m² de SH (T5) et 2 260 €/m² (T4).

Aucun de ces logements n'ayant été vendu en octobre 2012, la société doit s'interroger sur le devenir de ces programmes coûteux.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sans stratégie patrimoniale définie avec suffisamment de clarté par son conseil d'administration jusqu'en 2012, Yonne Habitation a conduit des politiques excessives et non maîtrisées de développement et d'acquisitions foncières au regard des besoins locaux et dans des conditions économiques très critiquables. Elle a par ailleurs réalisé hors objet social deux opérations coûteuses d'accession libre sans perspectives de commercialisation. Ces politiques sont la cause principale de ses graves difficultés financières actuelles.

Son nouveau plan stratégique de patrimoine à 10 ans, élaboré dans le cadre du protocole CGLLS, devra impérativement être respecté.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité et la gestion financière de Yonne Habitation sont intégralement assurées par Domanys. Les deux observations ci-après sur la qualité de l'information financière et le contrôle des comptes sont donc identiques à celles faites à Domanys. L'analyse des différents documents comptables témoigne d'une gestion comptable satisfaisante, déjà constatée lors du dernier contrôle. Quelques remarques peuvent cependant être faites :

- les charges d'intérêts des opérations locatives dans le compte de résultat doivent inclure les intérêts (59 k€) des emprunts utilisés pour les acquisitions foncières comptabilisés dans le compte « intérêts sur autres opérations » ;
- une créance de 190 k€ sur une collectivité locale a été passée en perte en utilisant le compte 654 « pertes sur créances irrécouvrables ». Ce compte ne doit être utilisé que pour les créances clients. Pour une opération abandonnée il convient de constater la perte dans un compte de charges exceptionnelles (compte 678).

5.1.1 Qualité de l'information financière

Obs 18 : Les informations financières présentées dans le rapport de gestion 2010 ne permettaient pas d'appréhender la situation financière réelle de la société.

Le rapport de gestion 2010 ne consacre que quatre pages (sur 55) à l'analyse financière, principalement du réaménagement d'une partie de la dette auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Un document annexé au rapport de gestion présente l'évolution de l'autofinancement, celui du résultat et la variation du fonds de roulement à partir du tableau de financement (annexe réglementaire). Il ne comprend pas d'analyse de la structure financière (notamment calcul du fonds de roulement global ou du potentiel financier à terminaison, pourtant indispensable pour un organisme en forte croissance patrimoniale) ni d'analyse de l'évolution de la trésorerie.

⁹ En référence au site d'annonces « seloger.com »

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 18 : *« Les informations financières présentées dans le rapport de gestion de 2010 ne permettaient pas d'appréhender la situation financière réelle de la société. »*

L'organisme prend acte de la remarque de la MILOS sur les informations financières présentées dans le rapport de gestion 2010. Il en tiendra compte.

Depuis septembre 2011, dans un souci de transparence dans la présentation des comptes, Yonne Habitation fait appel à un cabinet extérieur (Ernst & Young) pour la validation et la présentation des prospectives financières

Il est pris note de l'intervention d'un cabinet conseil pour accompagner l'organisme dans le suivi financier du protocole CGLLS qui nécessitera la mise à jour régulière des études prévisionnelles nécessaires au suivi financier

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

au Conseil d'Administration. Cette présentation fait l'objet ensuite d'une diffusion auprès des partenaires du protocole CGLLS.

du protocole CGLLS.

L'insuffisance de l'information financière rejoint l'observation n° 24 sur l'absence de document de synthèse sur la stratégie, analysant la faisabilité financière du développement des deux organismes et l'observation n°23 sur l'absence de suivi de la convention financière prévoyant une ligne globale de financement pluriannuelle signée en 2008 avec la CDC.

Le rapport de gestion 2011 présenté lors du CA du 28 juin 2012, plus synthétique, est orienté sur les mesures de rétablissement de la société que les CA communs des deux organismes ont approuvées le 3 juillet 2012.

5.1.2 Contrôle des comptes

La mission de contrôle et de certification des comptes est exercée depuis l'exercice 2006 par

retenu à la suite d'un appel d'offres. Le commissariat aux comptes de l'OPH est également assuré depuis 2007 par le même commissaire aux comptes. Pour les six derniers exercices, il n'a pas été formulé de réserves sur les comptes présentés par la société.

Obs 19 : Au regard de la situation financière de Yonne Habitation, il appartenait au commissaire aux comptes d'engager la première phase de la procédure d'alerte.

L'article L. 234-1 du code de commerce indique que « lorsque le commissaire aux comptes d'une société anonyme relève, à l'occasion de l'exercice de sa mission, des faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation, il en informe le président du conseil d'administration ou du directoire ».

Selon la doctrine comptable sur la procédure d'alerte, les faits de nature à compromettre la continuité de l'exploitation reposent sur l'analyse de critères déterminés par la compagnie nationale des commissaires aux comptes (CNCC) et fondés sur la situation financière et/ou sur l'exploitation. Pour la situation financière et la trésorerie, parmi les critères défavorables sont ainsi mentionnés un fonds de roulement très insuffisant ou se détériorant nettement, une situation de trésorerie négative ou s'aggravant de telle sorte qu'elle nécessitera des demandes de renouvellement ou de report d'échéances.

L'analyse de la structure financière de la société à partir de ses bilans et de la comptabilité d'investissement (fiches de situation financières et comptables et calcul du fonds de roulement à terminaison), faite en interne notamment pour l'élaboration d'études prévisionnelles ou dans le cadre du dispositif d'autocontrôle de la fédération nationale des ESH, indiquait dès 2009 une situation très défavorable avec un potentiel financier à terminaison négatif et un niveau de trésorerie insuffisant au regard du volume d'activité.

En réponse à la demande de la Miilos, le commissaire aux comptes n'a pas accepté de nous rencontrer en invoquant sa soumission au secret professionnel, mais a exposé sa position au regard du déclenchement de la procédure d'alerte dans un courrier du 20 juillet 2012 figurant en annexe 1.7.

Dans le cadre de la procédure contradictoire, l'extrait du rapport provisoire relatif au contrôle des comptes de la société sera transmis au commissaire aux comptes concomitamment à sa transmission au président du CA. Les réponses du commissaire aux comptes figureront dans le rapport définitif avec celles de l'organisme contrôlé (article L. 451-1 7^{ème} alinéa du CCH).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 19 : *« Au regard de la situation financière de Yonne Habitation, il appartenait au commissaire aux comptes d'engager la première phase de la procédure d'alerte. »*

La réponse à cette observation doit être apportée par le commissaire aux comptes.

--

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

Évolution de l'autofinancement net de 2007 à 2011

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge accession	0	22	13	0	- 143
Loyers	5 404	5 676	5 943	6 144	6 495
Coût de gestion hors entretien	- 1 424	- 1 633	- 1 625	- 1 776	- 1 756
<i>Dont charges refacturées par OPH Domanys</i>	<i>1 097</i>	<i>1 139</i>	<i>1 175</i>	<i>1 292</i>	<i>1 312</i>
Maintenance	- 737	- 622	- 681	- 721	- 807
TFPB	- 454	- 472	- 514	- 615	- 507
Flux financier	87	109	65	50	35
Flux exceptionnel	79	- 47	- 213	- 26	- 353
Autres produits d'exploitation	76	213	379	358	562
Pertes créances irrécouvrables	- 59	- 52	- 48	- 54	- 74
Intérêts opérations locatives	- 1 162	- 1 459	- 1 674	- 1 392	- 1 781
Remboursements d'emprunts locatifs	- 874	- 897	- 775	- 1 380	- 1 460
Autofinancement net¹⁰	938	838	872	709	209
En % du chiffre d'affaires	17,3 %	14,2 %	14,3 %	11,4 %	3,2 %
Résultat de l'exercice	214	151	1	111	- 1 287

La rentabilité de la société qui se situait à un niveau faible lors du dernier contrôle (autofinancement net moyen de 5,6 % des loyers pour la période 2001 à 2005), était revenue à un niveau satisfaisant de 2007 à 2009 avant que le coût de la vacance sur les deux derniers exercices ne l'érode fortement. L'autofinancement net de 3,2 % en 2011 est très faible (médiane des ESH à 12,1 % en 2010¹¹).

Obs 20 : Les importantes pertes enregistrées en 2011 traduisent les erreurs de gestion antérieures, notamment en matière de politique foncière et de développement.

L'exercice 2011 présente un résultat fortement déficitaire en raison des importantes provisions constituées au titre des dépréciations d'actifs (1 585 k€) :

- 1 143 k€ sur 5 opérations pouvant être abandonnées (provisions représentant les coûts engagés hors foncier) ;
- 145 k€ sur un foyer et sur des locaux commerciaux vacants à vendre ;
- 297 k€ sur deux opérations d'accession.

La structure des charges (cf. graphique ci-après comparant les principales charges de l'organisme par logement à la médiane des ESH de province) a évolué depuis le dernier contrôle avec une augmentation sensible de la charge financière.

¹⁰ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

¹¹ Ratios Bolero 2010 pour les SA d'HLM de province

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 20 : *«Les importantes pertes enregistrées en 2011 traduisent les erreurs de gestion antérieures, notamment en matière de politique foncière et de développement.»*

L'organisme prend acte de la remarque de la MIILOS et renvoie à la réponse n°11 sur l'arrêt des opérations.

Il est à noter par ailleurs les corrections suivantes :

Page 18, dans le tableau retraçant l'évolution de l'autofinancement net de 2007 à 2010, le montant de la TFPB de 2010 est de 494 k€ et non pas de 615 k€

Page 19, dans le tableau retraçant l'évolution de l'annuité, le pourcentage pour 2011 est 49.0% et non 50.2%.

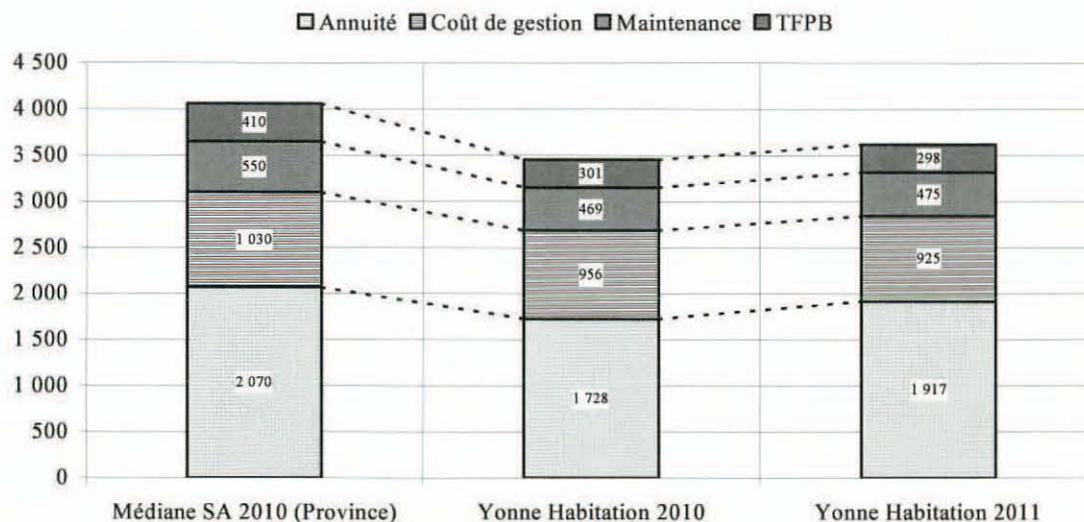
Page 21, dans le tableau retraçant l'évolution des bilans fonctionnels, le montant des dettes financières pour 2008 est de 40 233 k€ et non 40 340 k€, le montant du Fonds de Roulement Net Global ressort à 3 348 k€ et non 3 456k€ et les dettes diverses s'élèvent à 1 855 k€ et non 1 746 k€. En 2011, le montant des capitaux propres est de 20 007 k€ et non 20 074 k€.

La Miilos en prend note.

Il s'agit effectivement d'une erreur dans la rédaction du tableau.

L'annuité ressort bien à 50,2 %

La Miilos confirme l'exactitude des corrections apportées par la société. Il convient de noter que ces écarts minimes n'ont toutefois aucune incidence sur l'appréciation des ratios.



5.2.1.1 Charges financières et taxes foncières sur les propriétés bâties

Exercices	2007	2008	2009	2010	2011
Annuités en milliers d'euros	2 126	2 491	2 412	2 838	3 182
Annuités en % des loyers appelés	39,3 %	43,9 %	40,6 %	46,2 %	50,2 %

L'annuité locative a progressé fortement sur les deux derniers exercices et se situait en 2011 à un niveau supérieur à la médiane des ESH (45,3 %).

En 2010 une renégociation de la dette auprès de la CDC a porté sur près de 45 % de l'encours auprès de l'établissement à fin 2009 (34 M€). Ce réaménagement avait pour objectif de diminuer l'encours indexé sur le livret A, au profit de la dette révisable (taux d'inflation augmenté de 1,62 %). Compte tenu des difficultés de trésorerie de la société, un report des annuités du premier semestre 2012 a été accordé par la CDC, dans l'attente de la signature d'un protocole définitif, lié à l'avancement du plan de rétablissement CGLLS détaillé chapitre six.

La TFPB absorbe 7,8 % des loyers, soit un niveau proche de celui constaté pour les ESH dont le niveau médian représente 8,7 % des loyers. Bien que 78 % du parc y soit assujéti (11 % seulement en Zus), le montant moyen par logement géré (298 €) situe la société parmi les organismes les moins imposés, en raison de la part importante de logements situés en zones rurales.

5.2.1.2 Charges de gestion et de maintenance

Les charges de gestion de Yonne Habitation s'élèvent à 925 € par logement en 2011, niveau proche de celui constaté à Domanys qui assure en totalité la gestion de la société. Le montant des charges refacturées par Domanys (1 312 k€) représente les trois quarts du coût de gestion. La répartition des dépenses entre Domanys et Yonne Habitation fait l'objet d'une comptabilité analytique détaillée (ventilation entre administration générale et les trois secteurs chargés de la gestion locative). Les frais de personnel (985 k€) représentent le poste de charge le plus important.

Les autres dépenses d'exploitation non récupérables (261 k€) comprennent principalement les assurances (77 k€), les cotisations aux fédérations et à la CGLLS (85 k€), les honoraires et frais d'annonces (37 k€).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les charges de maintenance s'élèvent à 807 k€ pour l'entretien courant non récupérable et le gros entretien. Rapportées au logement géré (475 €), elles se situent à un niveau inférieur à la médiane. Cela résultait pour partie de la diminution volontaire de l'entretien sur les immeubles dont la démolition avait été décidée à moyen terme (« désengagement »). Ce ratio ne tient pas compte des changements de composants (menuiseries, travaux d'isolation, mises au normes électriques, sécurisation...) s'élevant à 564 k€.

5.2.1.3 *Produit de l'activité locative et incidence des risques locatifs*

Avec les importantes mises en service des deux dernières années, les produits locatifs ont augmenté de plus de 9 % sur cette période malgré les pertes dues à la vacance.

Obs 21 : Le coût engendré par la vacance est très important sur l'ensemble de la période.

Le coût de la vacance (loyers et charges locatives), déjà important lors du dernier contrôle s'est aggravé sensiblement depuis 2010.

Exercices	2007	2008	2009	2010	2011
Pertes sur loyers	274	229	388	467	596
Pertes sur charges	78	95	149	178	183
Coût total	352	324	537	645	779
En équivalent d'autofinancement	6,5 %	5,8 %	7,2 %	8,4 %	11,9 %

Le coût des impayés, constitué par les admissions en non-valeur, nettes des recouvrements sur les créances passées en pertes antérieurement (65 k€), représente 0,8 % des loyers et charges appelés en 2011 (médiane à 0,6 %). Son impact sur le résultat est cependant un peu plus important, les actes et frais de poursuites s'élevant à 24 k€ dont 12 k€ non récupérables.

5.2.1.4 *Autres produits d'exploitation*

Les autres produits d'exploitation (562 k€) comprennent principalement les frais financiers externes (370 k€) intégrés au coût de production des immeubles locatifs. Malgré la situation de trésorerie dégradée, le résultat financier est positif, les comptes à terme souscrits auprès de la Caisse d'Épargne pour 2 M€ ayant fait l'objet d'un nantissement, dégageant un résultat de 69 k€. Les intérêts sur les découverts bancaires s'élèvent à 35 k€.

5.2.1.5 *Activité accession*

Obs 22 : Trois opérations d'accession engendrent de fortes pertes.

La perte directe sur l'activité accession constatée en 2011 est de 143 k€, résultant de l'opération des « Brichères » située en secteur Anru à Auxerre. Cette perte correspond aux sommes engagées sur cette opération abandonnée faute de l'obtention de la garantie accordée par la SGA.

Deux autres opérations ont généré en 2011 des pertes importantes après constatation de la dépréciation des stocks. Les programmes de Toucy et Migennes faisant l'objet de l'observation n°16 ont nécessité, compte tenu de l'absence de perspective de commercialisation (aucun compromis de vente signé en octobre 2012), la constitution de provisions pour dépréciation pour respectivement 148 k€ et 149 k€, soit près d'un quart de leurs prix de revient.

5.2.1.6 *Produits et charges exceptionnels et incidence des ventes*

L'incidence des produits et charges exceptionnels est importante en 2011 avec le passage en perte (190 k€) d'un projet abandonné à la suite d'un contentieux.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 21 : « *Le coût engendré par la vacance est très important sur l'ensemble de la période.* »

Compte tenu de la nécessaire optimisation du chiffre d'affaires et du lancement de la révision du Plan Stratégique de Patrimoine, les secteurs ont eu, à la demande du nouveau Directeur Général, pour consigne, par note en date du 20 juillet 2011, de remettre en location systématiquement les immeubles dont la date de démolition était éloignée et/ou qu'une occupation effective était constatée. A l'inverse, les immeubles frappés d'une vacance lourde et avancée devaient être vidés au plus vite pour réduire les coûts de gestion.

Ces consignes font l'objet d'un suivi spécifique et régulier et d'un reporting auprès du Directeur Général.

A la date d'envoi de la note, les immeubles avec une échéance de démolition éloignée et/ou une occupation effective, comportaient 14 logements vacants sur 163 logements, soit 8.6% de vacance. Au 31 mars 2013, le nombre de vacants est passé à 4, soit 2.5% de vacance.

Cette mesure est venue compléter le plan d'actions de lutte contre la vacance qui a été acté par le Conseil d'Administration de Yonne Habitation le 28 juin 2011. La mise en œuvre opérationnelle de ce plan d'actions a débuté dès le 26 mai 2011, date de la première réunion du comité de pilotage de la mission vacance.

Au 31 mars 2013, la vacance totale s'élève à 90 logements vacants (5.1% du patrimoine) contre 171 logements vacants (10.4% du patrimoine) au 31 décembre 2011.

La vacance commerciale est, au 31 mars 2013, de 48 logements (2.7% du patrimoine) contre 99 logements (6.0% du patrimoine) au 31 décembre 2011. Les actions de lutte contre la vacance et de relocation (cf. réponse à l'observation n°5) ont permis de dégager un gain budgétaire supplémentaire en 2012 pour Yonne Habitation de 49 475 €. Au 1^{er}

Ces éléments complètent la réponse de la société à l'observation n° 5. La Miilos confirme que les résultats très significatifs obtenus dans la lutte contre la vacance en diminuent le coût.

Réponses de l'organisme

trimestre 2013, la tendance se poursuit dans la mesure où un chiffre d'affaires supplémentaire de 9 410 € a été réalisé par rapport au budget.

Obs n° 22 : « *Trois opérations d'accession engendrent de fortes pertes.* »

L'organisme prend acte de la remarque de la MILOS quant aux pertes financières liées aux trois opérations d'accession.

S'agissant du programme de Migennes, deux maisons sur cinq ont été vendues.

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos constate le partage de son observation par la société. Elle prend note des deux ventes réalisées sur le programme de Migennes. Pour celle de Toucy, elle s'étonne que, depuis le constat de la dégradation fait à l'occasion de la visite du patrimoine, la société n'y ait pas encore remédié.

Les cessions d'actifs qui ne sont pas prises en compte dans la formation de l'autofinancement, permettent de dégager sur le dernier exercice, un résultat significatif.

Exercices	2008	2009	2010	2011
Logements vendus	0	0	3	6
Plus -values sur cessions			96	210

L'objectif de ventes a été porté lors du CA en novembre 2011 à six par an au lieu de deux précédemment (cet objectif est celui retenu dans le plan de rétablissement).

5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels de 2007 à 2011

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	17 004	17 728	20 251	21 475	20 074
<i>Dont subventions d'investissement</i>	<i>5 029</i>	<i>5 658</i>	<i>8 178</i>	<i>9 291</i>	<i>9 150</i>
Provisions pour risques et charges	190	159	147	452	305
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	21 147	21 974	22 997	24 863	28 158
Dettes financières	34 821	40 340	49 872	58 239	73 697
<i>Dont financements réserves foncières</i>	<i>1 543</i>	<i>3 186</i>	<i>460</i>	<i>460</i>	<i>3 131</i>
Actif immobilisé brut	- 68 089	- 76 746	- 88 481	- 103 028	- 122 063
<i>Dont réserves foncières</i>	<i>1 759</i>	<i>4 404</i>	<i>1 524</i>	<i>2 231</i>	<i>3 944</i>
Fonds de Roulement Net Global	5 075	3 456	4 788	2 001	105
FRNG à terminaison des opérations	4 957	1 691	- 1 717	- 4 178	- 766
Stocks accession	114	146	76	382	1 137
Actifs d'exploitation	3 598	4 082	5 590	5 257	3 711
Provisions pour créances douteuses	- 605	- 587	- 581	- 562	- 655
Dettes d'exploitation	- 972	- 990	- 1 644	- 2 135	- 3 221
Créances diverses	390	820	708	680	729
Dettes diverses	- 1 437	- 1 746	- 2 828	- 2 297	- 2 743
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement	1 088	1 725	1 320	1 323	- 1 042
Trésorerie nette	3 986	1 731	3 467	678	1 148
Concours bancaires	0	0	0	1 800	1 950
Trésorerie active	3 986	1 731	3 467	2 478	3 098

Obs 23 : Le déséquilibre dans le financement des opérations d'investissement et la constitution de réserves foncières ont conduit à la forte dégradation de la situation financière de Yonne Habitation, nécessitant la mise en place de mesures d'urgence afin d'éviter un défaut de paiement.

Le dernier contrôle soulignait que si la structure financière de l'organisme était correcte, son développement prévisionnel futur risquait d'engendrer une très forte dégradation conduisant à une insuffisance de fonds propres. Le tableau retraçant l'évolution du bilan fonctionnel montre la dégradation continue depuis 2007 des ratios, dont ceux de la trésorerie, qui a nécessité fin 2010 la mise en place d'un concours bancaire de 2 M€ auprès de la Caisse d'Épargne pour faire face à l'insuffisance de trésorerie.

5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global

L'évolution des masses du bilan reflète la très forte activité de l'organisme, les investissements progressant sur les trois derniers exercices de 15 M€ annuellement. La forte dégradation du FRNG à compter de 2008 traduit le déséquilibre entre d'une part les dépenses d'investissement et de portage des réserves foncières, et d'autre part les financements externes (emprunts et subventions). Ce déséquilibre est encore plus net après calcul du FRNG à terminaison des opérations¹².

¹² Fonds de roulement net global à terminaison des opérations : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de

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

Obs n° 23 : *« Le déséquilibre dans le financement des opérations d'investissement et la constitution de réserves foncières ont conduit à la forte dégradation de la situation financière de Yonne Habitation, nécessitant la mise en place de mesures d'urgence afin d'éviter un défaut de paiement »*

Sur la dégradation de la situation financière de Yonne Habitation nécessitant la mise en place de mesures d'urgence, l'organisme renvoie, à cet effet, à la réponse développée sur le plan d'actions mis en place dès le 28 juin 2011, complété par les dispositions prises lors des Conseils d'Administration des 18 octobre et 15 novembre 2011.

L'organisme rappelle, enfin, que le Plan de rétablissement de l'équilibre a été signé le 22 octobre 2012 avec l'ensemble des partenaires, dont la CGLLS.

La Miilos souscrit à la pertinence des mesures de redressement engagées dès 2011 et à leur poursuite dans le cadre du plan de rétablissement CGLLS.

Le FRNG, très faible fin 2010 (2 M€ soit seulement 1 mois de dépenses moyennes à comparer à la médiane des ESH à 3,9 mois), a continué à se détériorer en 2011 (solde de 0,1 M€). A terminaison des opérations, compte tenu des dépenses à comptabiliser sur les opérations en cours (17,9 M€) et des financements définitifs à mobiliser (17 M€), il était négatif (-4,2 M€ en 2010 et -0,8 M€ en 2011). L'évolution positive constatée par rapport à fin 2010 provient de la remise en cause du plan de développement évoquée précédemment.

Les ressources internes¹³ de la société, très faibles, ont diminué en 2011 avec l'impact du résultat déficitaire de l'exercice. Elles s'élevaient à 20,3 M€, soit seulement 21,6 % des capitaux permanents (médiane à 29,7 %). L'examen de la comptabilité d'investissement (fiches de situation financière et comptable) révèle que la totalité des capitaux propres (10,8 M€) et l'excédent (3,5 M€) de l'amortissement technique sur l'amortissement financier (considéré comme des quasi fonds propres) ne permettent pas de couvrir le montant des fonds propres affectés aux opérations terminées et en cours (18 M€).

Corollaire de la faiblesse des capitaux propres, la part de l'endettement dans les ressources permanentes est importante (76,5 %). En 2008, la CDC avait contractualisé pour une période de 5 ans (2008-2012) une ligne globale de financement pluriannuelle prévoyant la réalisation de 457 logements. Cette convention avait été conclue sur la base d'une analyse prévisionnelle faisant apparaître une exploitation excédentaire sur la période de 2007 à 2016 avec le maintien d'un niveau d'autofinancement courant représentant en moyenne 21,5 % des loyers sur la période 2008-2012. Dans le même temps le fonds de roulement à terminaison se dégradait de 1,4 M€ et devait s'élever à 3,2 M€ fin 2012.

Obs 24 : Le suivi prévu de la convention financière conclue début 2008 avec la Caisse des dépôts et consignations n'a pas été mis en place. Il aurait pourtant fait ressortir en temps réel la dégradation de la situation financière de la société.

La convention signée le 5 février 2008 prévoyait la création d'un comité de suivi comprenant les signataires (Etat, Conseil général, CDC et Yonne Habitation) qui devait se réunir au minimum une fois par an afin d'évaluer « les conditions dans lesquelles les financements ont été mobilisés et leur impact sur la situation financière de Domanys ». La première réunion devait avoir lieu au plus tard le 30 juin 2009, mais ce comité de suivi n'a jamais été mis en place.

Un réaménagement de la dette auprès de la CDC a été étudié au cours du premier semestre 2012, parallèlement à l'élaboration du plan de rétablissement. Il a été finalisé dans un protocole signé le 12 juillet 2012. Ce réaménagement portant sur un encours de 52,4 M€ se décompose en sept mesures spécifiques par groupe de prêts sur l'allongement de la durée de remboursement et l'adaptation de leurs caractéristiques (révisabilité, taux de progressivité des échéances, périodicité et dates d'échéance).

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Les ressources provenant du besoin en fonds de roulement (flux généré par l'écart entre les dettes et les créances à court terme) ont permis fin 2011 de diminuer la mobilisation de la trésorerie. L'amélioration constatée par rapport à 2010 provient à la fois de la diminution des subventions à recevoir (- 1,6 M€) et de l'augmentation des dettes à court terme, notamment sur les régularisations de TVA (+ 0,8 M€).

Les autres besoins sont constitués principalement par les créances locataires pour un montant de 0,8 M€, dont 0,5 M€ au titre du mois de décembre (terme échu) et par le portage du stock accession pour un montant de 1,1 M€.

l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées

¹³ Les ressources internes comprennent en plus des capitaux propres, les provisions pour risques et charges

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 24 : « *Le suivi prévu de la convention financière conclue début 2008 avec la Caisse des dépôts et consignations n'a pas été mis en place. Il aurait pourtant fait ressortir en temps réel la dégradation de la situation financière de la société.* »

L'ESH prend acte de la remarque de la MILOS.

Il est à noter par ailleurs, en page 25, s'agissant des aides de la Région Bourgogne, que l'aide de 1 000 k€ de 2013 ne finance pas une opération ANRU.

L'information sur la diminution de la vacance concerne le Groupe Domanys-Yonne Habitation. Il conviendrait d'intégrer cette information au paragraphe 6-1.

Il est à noter également, en page 26, dans le tableau retraçant l'évolution du potentiel financier avant l'impact des aides CGLLS, que le montant des éléments exceptionnels d'autofinancement pour 2012 est de 448k€ et non 346 k€.

A noter, en page 23, du rapport sur la conclusion sur l'analyse financière, qu'il est fait référence à « l'office » et à « Domanys » en lieu et place de « l'ESH » et « Yonne Habitation ».

La Miilos en prend note.

Vu.

La Miilos confirme le chiffre donné par la société

La Miilos confirme son erreur de rédaction.

5.2.2.3 Trésorerie

La très forte dégradation du FRNG en 2010 s'est traduite par une diminution parallèle de la trésorerie qui a nécessité l'ouverture d'une ligne de crédit en compte courant en septembre 2010 de 2 M€ auprès de la Caisse d'Epargne. Ce concours bancaire a été renouvelé en novembre 2011 et porté à 3 M€ jusqu'à janvier 2013 avec modification des conditions¹⁴. Par ailleurs, un report des annuités du premier semestre 2012 (1,7 M€) a été obtenu de la CDC en novembre 2011 dans l'attente de la signature du protocole définitif lié à l'avancement du plan de rétablissement. Grâce à ces mesures, la société a pu reprendre la reprise du paiement des échéances à compter du 1^{er} juillet 2012.

Parallèlement, le Conseil général de l'Yonne a versé une subvention de 1,5 M€ pour faire face au défaut de paiement (0,9 M€ en février 2012 et 0,6 M€ en août 2012).

5.3 CONCLUSION SUR L'ANALYSE FINANCIERE

La rentabilité de la société qui était satisfaisante jusqu'en 2009, s'est profondément dégradée en raison de la vacance locative. Les importantes pertes enregistrées en 2011 traduisent les graves erreurs de gestion de l'office, mais aussi les carences relevées aux niveaux de la fourniture des informations financières et du suivi de l'évolution financière alors que des procédures de contrôle et d'alerte devaient être mises en place.

La situation financière très dégradée de Domanys a nécessité la mise en place de concours bancaires pour éviter la cessation de paiement et d'un plan de rétablissement CGLLS.

6. PLAN DE RETABLISSEMENT CGLLS ET ANALYSE PREVISIONNELLE

Les difficultés des deux organismes, mises en avant au moment de l'arrivée du nouveau directeur, ont été analysées avec l'assistance du cabinet-conseil Ernst & Young. Le résultat de cette mission a été présenté lors d'un CA commun aux deux organismes le 18 octobre 2011. Avec l'appui des fédérations des OPH et des ESH, les deux organismes ont sollicité l'intervention de la CGLLS (CA du 6 décembre 2011 pour Yonne Habitation) pour engager une procédure d'aide. L'élaboration du plan de rétablissement de l'équilibre a été conduite au cours du 1^{er} semestre 2012 et le projet de protocole a été validé par le comité des aides le 5 juillet 2012. Le CA s'est prononcé favorablement sur « l'économie générale du protocole CGLLS » lors d'un CA commun avec Domanys le 3 juillet 2012. Ce travail a abouti à la signature en octobre 2012 par les deux organismes avec la CGLLS, le Conseil Général de l'Yonne et l'Etat d'un plan de rétablissement de l'équilibre portant sur les années 2012-2016.

Ce plan concerne le groupe « Domanys » avec une partie commune aux deux organismes et des dispositions particulières pour chacun.

6.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX ORGANISMES

Les principales mesures communes aux deux organismes portent sur l'évolution juridique du groupement, sa stratégie patrimoniale, la gestion de sa dette et les mesures de réduction de ses coûts de gestion. Les simulations prévisionnelles du plan ont été réalisées pour chaque organisme et ont fait l'objet d'une consolidation pour le groupe, l'objectif visé étant de ne disposer que d'une seule structure dans un délai proche. Les mesures spécifiques concernent principalement la maîtrise des coûts de fonctionnement de l'OPH.

¹⁴ Euribor 3 mois+0,80 % avec nantissement des comptes à terme souscrits auprès de la CE (2 M€)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- **Evolution du groupe Domanys**

Le protocole CGLLS rappelle que le « groupement de fait » entre l'OPH et Yonne Habitation ne respecte pas les règles de mise en concurrence et que ce fonctionnement avait déjà été critiqué lors du dernier contrôle de la Miilos. Il préconise « la création d'une structure unique regroupant le patrimoine et le personnel sans préjuger de sa forme, et, dans l'attente de cette création, pour une phase transitoire, la filialisation et l'institution d'une structure de coopération commune (GIE) ». Les deux CA et le Conseil général devront s'engager à délibérer dans ce sens afin de mettre en œuvre cette décision dans un délai de 3 ans, soit avant fin 2015. Pour faciliter la filialisation, le Département s'engage à la cession de ses actions dans Yonne Habitation (0,6 M€) à Domanys.

La Miilos relève que la création d'une structure unique mettra fin au cumul de fonctions de direction générale (OPH et SA d'HLM) non conforme au droit de la fonction publique (cf. § 2.2.2).

- **Stratégie patrimoniale**

L'actualisation du PSP évoquée au paragraphe 4.2.1 répond principalement à l'objectif de réduction de la vacance. Au regard de l'importance des besoins, il est nécessaire de réaliser des arbitrages afin d'étaler les travaux d'investissement jusqu'en 2020. Le plan acte la poursuite des opérations Anru dont sur la période 2012-2016 la démolition/reconstruction de 629 logements. Dans le même temps 1 059 logements seront réhabilités.

- **Gestion de la dette**

Le plan de rétablissement valide les propositions de réaménagement de la dette par la CDC évoquées précédemment. Cette restructuration permet d'alléger les annuités d'emprunts de 9 M€ sur la période 2012-2016 et de résoudre les difficultés apparues avec les prêts Gaïa qui ne peuvent être accordés que pour des acquisitions foncières (durée maximum de 7 ans). L'abandon des opérations aurait dû conduire au remboursement de ces prêts. Le protocole signé avec la CDC le 12 juillet permet de reporter le remboursement d'un encours de 5,2 M€ non affectés à des opérations sur une période de 6 ans à compter de 2015.

- **Les mesures internes et les financements externes**

Les mesures internes concernent Domanys qui s'engage à stabiliser ses frais de personnel et à réduire ses autres frais de gestion. Les cessions de logements devraient être portées à 35 annuellement pour le groupe.

En plus des aides déjà mentionnées du Conseil général (5 M€), différentes subventions sont prévues au titre des programmes Anru : 2,5 M€ de la Région Bourgogne et 0,5 M€ du Conseil général. Au regard de ces aides, la CGLLS apporte une aide globale de 5 M€ qui pourra être complétée ultérieurement en fonction de l'évolution financière.

6.2 LES DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR YONNE HABITATION

Les engagements de Yonne Habitation concernant la gestion locative (évolution des loyers de 2 % par an minimum et plafonnés à l'IRL, lutte contre la vacance, gestion des impayés), sont identiques à ceux de Domanys. L'évolution de ses charges de fonctionnement est liée au respect par l'OPH de ses engagements à les maîtriser. Les charges de maintenance devraient évoluer de 0,8 M€ à 0,9 M€ annuellement, à un niveau proche de celui constaté en 2011.

Les principales aides du plan proviennent de la CGLLS et du Département de l'Yonne.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Montant et calendrier des versements des aides	2012	2013	2014	2015	2016
CGLLS	1 180				
Département de l'Yonne	1 500				
Département de l'Yonne (Anru)	87				
Région Bourgogne (Anru)*	379	1 000			
Villes et EPCI*	130				

* non signataires du protocole

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le plan CGLLS présente une simulation réalisée sur Visial¹⁵ pour chaque organisme et une étude consolidée. Ces analyses ont été établies sur la base des comptes 2010 après correction du calcul du potentiel financier, en tenant compte des opérations livrées après 2010 et de la modification des plans de financement. Les principales autres hypothèses retenues sont :

- un développement patrimonial limité à la livraison des programmes engagés sur 2012 et 2013 (respectivement 157 et 111 logements) et à la mise en service de 2 logements en 2014 ;
- la réhabilitation de 108 logements sur la période (coût moyen de 36 k€ par logement) ;
- une augmentation des loyers de 2 % par an, égale à l'évolution de l'IRL et une actualisation des frais de gestion de 2 % (voir page 6) ;
- un taux du livret A à 3 % dès 2012 ;
- une diminution des pertes sur logements vacants (vacance à 5,2 % hors logements à démolir) ; l'impact de la vacance sur les logements à démolir est évalué à 2,5 % des loyers ;
- un objectif de ventes de logements fixé à 6 annuellement (produits des cessions attendus de l'ordre de 0,5 M€).

6.3.1 Evolution de la rentabilité

Sur la base des hypothèses retenues, les tendances qui se dégagent de 2012 à 2016, durée du plan de rétablissement, sont les suivantes :

Exercices	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement courant (en k€)	498	1 096	817	715	637
En % des loyers	6,8 %	13,4 %	9,5 %	8,1 %	7,1 %

L'autofinancement devrait retrouver un niveau correct (9 % en moyenne) compte tenu de l'augmentation des produits locatifs permettant de couvrir l'augmentation de l'annuité locative qui ne devrait pas dépasser le seuil de 50 % appelés malgré l'impact du réaménagement de la dette, si la diminution de la vacance est effective.

6.3.2 Evolution de la surface financière

L'évolution de la surface financière présentée dans le plan CGLLS sur la base des comptes 2010 tient compte des opérations à livrer après 2010 après remise en cause du plan de développement initial. Il convient de noter que dans la simulation Visial, les fonds propres sont affectés dans les opérations au moment de la mise en service des logements ou des travaux d'amélioration, ce qui conduit à un décalage important avec le calcul du FRNG à terminaison (prise en compte dès l'engagement de l'opération des fonds propres à affecter définitivement).

¹⁵ Outil de simulation de gestion prévisionnelle de l'USH (Union sociale pour l'habitat)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3.2.1 Evolution avant impact des aides CGLLS

L'évolution de la surface financière de Yonne Habitation avant l'impact des subventions accordées par le plan se présente ainsi :

Évolution du potentiel financier (PF)	2012	2013	2014	2015	2016
PF en début d'exercice	3 438	- 1 214	- 5 630	- 5 118	- 4 690
Autofinancement net	498	1 096	817	715	637
Éléments exceptionnels d'autofinancement	346	181	27	23	32
Affectation à la PGE	- 4	- 4	- 4	- 4	- 19
Produits sur cessions d'actifs	490	468	478	487	497
Fonds propres investis (opérations nouvelles)	- 6 074	- 6 146	- 795	- 782	- 721
Autres variations (dont augmentation du capital)	- 10	- 11	- 11	- 11	- 12
PF en fin d'exercice	- 1 214	- 5 630	- 5 118	- 4 690	- 4 276

La très forte dégradation du potentiel financier provient de l'importance des fonds propres investis (14,5 M€) sur la période, en particulier sur les deux premières années où sont livrés 268 logements des opérations en cours lors de l'établissement du plan. Ce besoin est très supérieur aux ressources provenant de l'exploitation et des produits sur cessions (6,2 M€).

6.3.2.2 Evolution après impact des aides CGLLS

Évolution du potentiel financier (PF)	2012	2013	2014	2015	2016
PF en début d'exercice	3 438	2 062	- 1 354	- 842	- 414
Variation du PF hors aide (tableau ci-dessus)	- 4 652	- 4 416	512	428	414
Aide Région Bourgogne	379	1 000			
Aide Département Yonne	1 587				
Autres collectivités	130				
Aide CGLLS	1 180				
PF en fin d'exercice	2 062	- 1 354	- 842	- 414	0

L'incidence des différentes aides accordées dans le cadre du plan de rétablissement et concentrées sur les deux premiers exercices permet d'améliorer sensiblement la surface financière de la société et de retrouver un solde positif à la fin de la période du plan. Dans la projection à 10 ans, le potentiel financier s'améliore de façon continue en raison de la forte diminution des besoins en fonds propres consécutif à l'arrêt de la production de logements.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Le plan de rétablissement CGLLS prévoit notamment le regroupement des structures de l'OPH Domanys et de la SA Yonne Habitation avant fin 2015, la révision drastique de la stratégie patrimoniale et le réaménagement de la dette par la Caisse des dépôts et consignations. Les très importantes aides financières accordées dans le cadre du plan devraient permettre d'améliorer la situation financière de la nouvelle structure intégrant les deux organismes, sous réserve de la réduction de la vacance, de la réalisation des objectifs de vente, de la stabilisation des frais de personnel et de la réduction des frais de gestion. Elle devrait toutefois demeurer très fragile sur les dix prochaines années et nécessiter un suivi rigoureux, tant de la part de l'organisme que de ses partenaires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Dans le cadre du contrôle, il a été procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la société à la CGLLS, conformément aux articles L. 452-4, L. 452-5 et L. 452-6 et R. 452-25-2 du CCH.

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification a porté sur les trois cotisations versées au titre des années 2009 à 2012 pour la cotisation de base, au titre des années 2008 à 2011 pour la cotisation additionnelle et 2010 et 2011 pour le prélèvement sur le potentiel financier.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La société a procédé aux déclarations des cotisations de base et additionnelle et s'est acquittée des règlements correspondants. Il n'a pas été relevé d'erreurs. Pour le prélèvement sur le potentiel financier relevant de l'article L 423-14 du CCH, l'examen de la déclaration n'appelle pas d'observation. L'organisme présentant un potentiel financier moyen négatif sur la période est dispensé de prélèvement.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Le contrôle des cotisations et leurs règlements n'appellent pas de remarque particulière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

La société d'HLM Yonne Habitation, propriétaire de 1 650 logements, est gérée intégralement et dans des conditions irrégulières au regard des dispositions du CCH et des règles de la commande publique depuis sa création par l'OPH Domanys, principal bailleur social de l'Yonne. Le maintien de deux organismes (Domanys et Yonne Habitation) n'est pas justifié. La société intervient sur l'ensemble de ce département au marché locatif détendu lié à sa faible croissance démographique.

Elle remplit son rôle social de façon satisfaisante même si sa gestion de proximité est perfectible, notamment au regard des conditions de récupération des charges de gardiennage. Sa vacance locative, dont les niveaux sont excessifs depuis 2009 et qui dépassait 10% en 2011, fait l'objet d'un plan d'actions soutenu dont les premiers effets d'ores et déjà perceptibles devront être amplifiés.

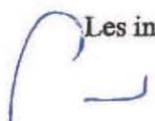
Sans stratégie patrimoniale définie avec suffisamment de clarté par son conseil d'administration jusqu'en 2012, Yonne Habitation a conduit des politiques excessives et non maîtrisées de développement et d'acquisitions foncières, au regard des besoins locaux et dans des conditions économiques très critiquables. Elle a par ailleurs réalisé hors objet social deux opérations coûteuses d'accession libre sans perspectives de commercialisation. Ces politiques sont avec la vacance locative la cause principale de ses graves difficultés financières actuelles.

La rentabilité de la société, qui était satisfaisante jusqu'en 2009, s'est profondément dégradée en raison de la vacance locative. Les importantes pertes enregistrées en 2011 traduisent les graves erreurs de gestion de la société, mais aussi les carences relevées aux niveaux de la fourniture des informations financières et du suivi de l'évolution financière, alors que des procédures de contrôle et d'alerte devaient être mises en place.

La situation financière très dégradée de Yonne Habitation a nécessité la mise en place de concours bancaires pour éviter sa cessation de paiement et d'un plan de rétablissement CGLLS. Ce plan prévoit notamment le regroupement des structures de l'OPH Domanys et de la SA Yonne Habitation avant fin 2015, la révision drastique de la stratégie patrimoniale et le réaménagement de la dette par la Caisse des dépôts et consignations. Les très importantes aides financières accordées dans le cadre du plan devraient permettre d'améliorer la situation financière de la nouvelle structure regroupant les deux organismes, sous réserve de la réalisation des objectifs de réduction de la vacance de vente de logements, de stabilisation des frais de personnel et de réduction des frais de gestion. Celle-ci devrait toutefois demeurer très fragile sur les dix prochaines années et nécessiter un suivi rigoureux, tant de la part de la nouvelle structure que de ses partenaires.

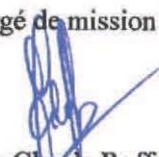
La société devra veiller par ailleurs à respecter la réglementation applicable concernant les très nombreux manquements constatés.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos


Pascal Vincent


Joël Vieille

Le délégué territorial, chargé de mission d'inspection de la Miilos


Jean-Claude Roffet.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

CONCLUSION

La situation décrite ensuite par la MILOS a été présentée au Conseil d'Administration dès le mois de juin 2011 par Thomas CAUDRON, Directeur Général arrivé le 11 avril 2011. Dès le 28 juin 2011, le Conseil d'Administration a approuvé un plan d'actions complet sur les grandes orientations et la stratégie de l'organisme, jusqu'en 2014, pour rétablir ses équilibres financiers. On peut citer notamment :

1/ un plan de lutte contre la vacance : le Directeur Général a immédiatement chargé la Direction de la Clientèle de piloter un groupe de travail sur la vacance suivant 4 axes :

- ◆ l'amélioration du processus d'attribution des logements par un contrôle plus efficace des prestataires en charge de la remise en état des logements, une fréquence plus soutenue dans la tenue des Commissions d'Attribution de Logements et une étude sur l'occupation sociale des résidences pour essayer « d'assouplir » là où cela est possible les critères d'attribution ;

- ◆ la réalisation de travaux d'attractivité sur les résidences les plus touchées par la vacance et la création de budgets spécifiques de lutte contre cette vacance et l'installation d'appartements témoins ;

- ◆ l'audit des outils de communication et la mise en place d'un plan de communication global de lutte contre la vacance avec l'aide d'une agence de communication ;

- ◆ la lutte contre les occupations de hall.

2/ la maîtrise des dépenses, réduction des investissements au moins jusqu'en 2015 pour reconstituer les fonds propres.

La nécessité de revoir le cahier des charges constructif extrêmement qualitatif et ne correspondant pas au standard de la profession

3/ la recherche d'économies avec les mesures suivantes :

- ◆ maîtriser la masse salariale

- ◆ mener un audit sur les coûts de structure dans chaque direction de façon à les réduire là où cela est possible

En termes de résultat, on peut souligner notamment les effets incontestables sur la vacance. Au 31 mars 2013, la vacance totale

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

s'élève à 5.1% (90 vacants) contre 11.7% (193 vacants) en octobre 2011, la vacance commerciale, au 31 mars 2013, est de 2.7% (48 vacants) contre 7.2% en octobre 2011 (119 vacants).

Par ailleurs, compte tenu de la gravité de la situation financière, le Conseil d'Administration a, sur proposition du Directeur Général, décidé de limiter, autant que possible, le risque de défaut de paiement. Pour ce faire, il a validé le 18 octobre 2011 la suspension des ordres de service des constructions neuves et des marchés non signés des opérations relatives au Plan de Cohésion Sociale et le 15 novembre 2011, deux nouvelles dispositions complémentaires, à savoir, la suspension à titre conservatoire de toute nouvelle signature d'ordre de service pour les travaux de réhabilitation et résidentialisation et la suspension des opérations de reconstitution de l'offre locative en ANRU. Seules les opérations de démolition n'ont pas fait l'objet de mesures de suspension.

Afin de faire face aux problèmes de trésorerie, il a été négocié, avec la Caisse des Dépôts et Consignations, le report des échéances de janvier à juin 2012 représentant un montant de 1 691 088,36 euros. Un protocole a été signé, pour ce faire, le 14 février 2012.

Par ailleurs, une ligne de trésorerie de 1 million d'euros supplémentaire de la Caisse d'Épargne a été octroyée à l'ESH le 25 novembre 2011.

Yonne Habitation est entrée officiellement en procédure dite CGLLS en janvier 2012. A partir de cette date, contact a été pris avec la CGLLS, avec l'aide de la Fédération Professionnelle et sous l'autorité de l'État, pour entrer dans une phase de négociation et d'écriture du protocole CGLLS.

Le processus a été particulièrement délicat compte tenu, non seulement du montant de l'impasse à financer mais, aussi, à cause de l'absence de Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) fiable et de la problématique des prêts GAÏA de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'élaboration d'un projet de protocole a fait l'objet de nombreuses négociations, sous l'égide de la CGLLS, avec les équipes régionales de la Caisse des Dépôts et Consignations mais aussi avec le siège parisien de cet organisme. Des solutions ont pu être trouvées grâce à la mobilisation de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'ensemble des partenaires, l'aide du Conseil Général de l'Yonne et les efforts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations. Il convient néanmoins de souligner que le traitement de cette difficulté a constitué l'un des points « durs » dans la définition du protocole CGLLS.

Une des difficultés principales qu'il a fallu résoudre pour aboutir à un accord sur le contenu du protocole CGLLS, provient de la situation juridique actuelle du groupe Domanys - Yonne Habitation.

Un Cabinet d'Avocats a donc été missionné début 2012 pour étudier la structure juridique du Groupe et proposer des solutions de nature à assurer sa sécurisation juridique. Il a été ainsi proposé la création d'une structure unique regroupant le patrimoine et le personnel sans préjuger de sa forme, et dans l'attente de cette création, pour une phase transitoire, la filialisation et l'institution d'une structure de coopération commune (GIE).

Ces solutions ont été validées lors du Conseil d'Administration commun de Yonne Habitation et de Domanys du 3 juillet 2012 et intégrées dans le plan de rétablissement de l'équilibre CGLLS, les organismes s'étant engagés par ailleurs à créer la structure unique avant la fin 2015.

En ce qui concerne les aspects financiers du protocole, le besoin de financement de Yonne Habitation est couvert à hauteur de 43 % par l'effort de l'organisme en matière de vente HLM aux locataires, maîtrise des frais de personnel et de gestion.

L'organisme est conscient que son redressement passe par le strict respect du protocole. Le suivi mis en place en interne fait l'objet de réunions mensuelles avec l'élaboration de tableaux de bord spécifiques devenus de véritables outils de pilotage. Le Comité de suivi est présidé par le Directeur Général et composé par tous les membres du Comité de Direction et s'est déjà réuni à 6 reprises les 17 octobre, 29 novembre 2012, 11 janvier, 8 février, 19 mars et 29 avril 2013.

Le programme d'actions à mettre en place a été établi et nécessitera du temps. Ce programme d'actions comprend notamment la mise en place d'un contrôle de gestion et une réflexion sur la gestion de proximité qui engendrera des études sur l'organisation de l'ensemble de l'organisme. Parmi les grandes mesures, certaines sont déjà en cours telles que

Réponses de l'organisme

la réorganisation de la direction du Bâti et la lutte contre la vacance.

Le Conseil d'Administration dispose aujourd'hui en toute transparence des informations nécessaires à l'exercice de ses compétences.

A titre personnel, je suis pleinement conscient que le redressement de l'organisme dépend de la mobilisation soutenue des Administrateurs et des salariés sous l'impulsion du Directeur Général en place depuis le 11 avril 2011 et je pense que, compte tenu des résultats actuels présentés dans la prospective financière à fin 2012, l'organisme sera en mesure de redresser sa situation en moins de 10 ans et de rejouer pleinement son rôle dans le département.

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

Réponses apportées par M. Alain Drouhin,
président de la SA d'HLM Yonne Habitation,
par courrier du 31 mai 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Lyon, Le 8 Juillet 2013

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Joël Vieille



Pascal Vincent

Le délégué territorial, chargé de mission
d'inspection de la Miilos



Jean-Claude Roffet

