Rapport définitif n° 2012-075 Janvier 2013

Société anonyme d'HLM «La Maison des élèves de l'école centrale des arts et manufactures»

Châtenay-Malabry (92)

Document administratif à caractère nominatif dont la diffusion est régie par les articles 2 et 6 de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-075

SA D'HLM LA MAISON DES ELEVES DE L'ECOLE CENTRALE DES ARTS ET DES MANUFACTURES – 92

Président directeur général : M. Philipe Alliaume
Directeur : M. André Forgeot
Adresse : 92 avenue Sully-Prudhomme
92 Chatenay-Malabry

Nombre de logements familiaux gérés : 0

Nombre de logements familiaux en propriété : 0

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1078

Présentation générale de l'organisme

La société gère , sous la forme d'un bail emphytéotique avec l'Etat, une résidence de 1078 chambres dédiées au logement des élèves de l'Ecole Centrale.

Points forts

- Situation financières saine
- Loyers modérés

Points faibles

- Orientations stratégiques à redéfinir en relation avec le projet d'évolution de l'Ecole Centrale
- Stratégie de maintenance et de réhabilitation à définir en liaison avec la stratégie générale
- Analyse financière prévisionnelle à réaliser en liaison avec la stratégie d'évolution de la société
- Fonctionnement administratif, répartition des compétences et procédures de contrôle interne à clarifier et à formaliser

Anomalies ou irrégularités particulières

- Graves dysfonctionnements dans la période entre 2006 et 2009
- Non-respect des règles applicables aux marchés des pouvoirs adjudicateurs

Conclusion

La SA d'HLM « La Maison des élèves de l'Ecole Centrale» doit redéfinir sa mission et sa stratégie en relation avec le projet d'évolution de l'école centrale. Une politique d'entretien et de rénovation de son patrimoine, et une analyse financière prévisionnelle sont à définir, mais ne peuvent avoir de sens qu'en liaison avec des orientations qui restent à préciser concernant l'avenir de l'école et de la société.

La société a connu de graves dysfonctionnements sur la période entre 2006 et 2009. Les règles de mise en concurrence des marchés applicables aux pouvoirs adjudicateurs n'ont pas été respectées sur cette période et, malgré l'amélioration des pratiques depuis cette date, restent à formaliser.

Le fonctionnement administratif, la répartition des compétences et les procédures de contrôle doivent être clarifiés en vue de mettre en place un fonctionnement plus transparent et plus formalisé.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Michel Vermot et Dominique Santini
Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos : n°2005-036 du 17/02/2005 au 08/08/2005
Contrôle effectué du 09/03/2012 au 04/05/2012
Diffusion du rapport définitif : Janvier 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-075
SA D'HLM LA MAISON DES ELEVES DE L'ECOLE CENTRALE DES ARTS ET MANUFACTURES – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE **2**
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE **2**
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME 2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT 3
2.2.1 Gouvernance 3
2.2.2 Organisation et management 4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE 5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE **5**
3.1 ACCES AU LOGEMENT 5
3.2 LOYERS ET CHARGES 6
3.2.1 Les loyers 6
3.2.2 Les charges 6
3.3 TRAITEMENT DES IMPAYES 6
4. PATRIMOINE **7**
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE 7
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE 7
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE 7
4.4 MAINTENANCE DU PARC 7
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE 8
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE **8**
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE 8
5.2 ANALYSE FINANCIERE 9
5.2.1 L'analyse de l'autofinancement net 9
5.2.2 Les produits 10
5.2.3 Les charges 10
5.2.4 L'analyse de la structure du bilan 11
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 12
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE 13
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS **13**
6.1 PERIODE A VERIFIER 13
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION 13
6.2.1 Cotisation de base 13
6.2.2 Cotisation additionnelle 13
6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier (article L.423-14 du CCH) 13
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS 13
LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS N'APPELLE PAS DE REMARQUE. 13
7. CONCLUSION **14**

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle par la Miilos de la SA d'HLM « La Maison des élèves de l'école centrale des arts et manufactures » a été réalisé en 2005.

Il mettait en évidence le caractère atypique de la société qui bénéficiait par ailleurs d'une situation financière saine.

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

La société anonyme d'HLM « La Maison des élèves de l'école Centrale des arts et manufactures » a été créée en 1924. Elle a pour actionnaire principal l'association Centrale Paris Développement, reconnue d'utilité publique.

La société a conclu en juillet 1969 un bail emphytéotique avec le ministère de l'éducation nationale, en échange d'un loyer annuel de 100 francs (devenu 15 euros). Par ce bail, la société était chargée, suite au déménagement de l'Ecole Centrale à Chatenay-Malabry, de construire sur le terrain donné à bail une résidence destinée à loger les élèves de l'école. En vertu de ce bail, la société s'engage à réserver l'ensemble de ses chambres aux élèves de l'école. Ce bail prévoit également que la société, pendant les vacances universitaires, pourra disposer des chambres pour les louer à des étudiants étrangers ou à des groupes divers.

La construction des bâtiments de la résidence a notamment été financée grâce à la vente d'immeubles de la société HLM (immeubles destinés au logement des étudiants de l'école dans son ancienne localisation), par des dons des anciens élèves, des prêts et des subventions. Les logements ne sont pas conventionnés.

L'activité de la société est donc la gestion de logements étudiants assimilés à des logements foyers au sens de l'article L.633-1 du CCH. La société est cependant atypique en ce sens qu'elle n'est en charge que d'une seule résidence dont elle assure elle-même la gestion locative.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'École Centrale a décidé de rejoindre les organismes de recherche et les établissements d'enseignement supérieur qui font partie du projet d'opération d'intérêt national du plateau de Saclay et de s'associer à l'ESSEC dans le cadre de la création du « Collège des sciences de l'ingénieur et des systèmes ».

L'École Centrale doit donc quitter son site de Chatenay-Malabry pour emménager sur le plateau de Saclay dans le cadre d'une évolution de son projet pédagogique. L'installation de l'école sur son nouveau site est envisagée pour la rentrée 2015 mais ce planning paraît difficile à tenir.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
L'adresse de la société est fausse. Elle est située 5 avenue Sully Prudhomme et non 92 Avenue Sully Prudhomme.	La Miilos a en effet commis une erreur dans l'adresse de la société indiquée en page fiche de présentation (« 92 » avenue Sully Prud'homme). Cependant, la société, dans sa réponse, indique une adresse au « 5 » avenue Sully Prud'homme sans préciser si il y a eu un changement d'adresse, l'adresse connue de la Miilos, utilisée pour ses correspondances et figurant dans l'annuaire des ESH étant le « 2 » avenue Sully Prud'homme.
La revente de la SAHLM de Cîteaux n'intervient que très marginalement dans le financement de Châtenay Malabry, financé en grande partie par de nouveaux dons des anciens élèves diplômés.	Il est pris note de ce complément d'information apporté par la société dans sa réponse.

Obs 1 : La société doit redéfinir ses orientations stratégiques en relation avec le projet d'évolution de l'École Centrale.

En effet, compte tenu du projet de déménagement de l'école, la poursuite du bail emphytéotique ne va pas de soi, d'autant plus que la vente de l'ensemble des terrains du site de l'École Centrale à Chatenay-Malabry, incluant la résidence, est envisagée par l'État dans le cadre du bouclage financier de l'opération de déménagement.

On notera de plus que les bâtiments de l'école, après 40 ans de service, sont confrontés au problème de leur réhabilitation énergétique, et que la résidence fonctionne selon le principe de chambres collectives, modalité aujourd'hui abandonnée pour les résidences pour étudiants.

C'est donc dans le cadre d'une orientation stratégique globale sur l'avenir de la société que devraient être prises dès maintenant les décisions d'investissement autres que la maintenance courante des installations.

Il est rappelé par ailleurs que la société devra prochainement négocier avec l'État une convention d'utilité sociale (CUS foyers) définissant sa contribution au service d'intérêt général du logement social (loi n°2009-323 du 25 mars 2009).

Enfin, la société, gérant moins de 1 500 logements et n'ayant pas construit depuis 10 ans, entre dans le champ d'application de l'article L.423-1 du CCH qui prévoit la possibilité de dissolution par décision administrative.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA), composé de 16 membres est présidé par Monsieur Philippe Alliaume qui cumule la fonction de président avec celle de directeur général en vertu de la décision du CA du 24 juillet 2007. Monsieur André Forgeot est directeur, salarié de la société, depuis le 1er septembre 2009.

Sur la période du contrôle, le CA s'est réuni en moyenne 3 fois par an.

Obs 2 : Entre 2006 et 2009, la société a connu de graves dysfonctionnements (cf. obs 3 et 6).

Entre les années 2006 et 2009, des dysfonctionnements liés à une mauvaise organisation, une absence de pilotage et des défauts répétés dans le management de la part de l'équipe de direction ont eu des répercutions importantes sur le fonctionnement de la société.

Le cabinet d'audit Price Waterhouse Coopers, missionné en 2007 par le président, a mis en évidence de graves déficits dans la mise en œuvre des procédures de contrôle, la gestion de la caisse, des erreurs comptables importantes, des notes de frais non justifiées, un trop-perçu sur les salaires.

Par la suite, la mise en évidence de faits remontant à 2007 étant suffisamment grave, une plainte contre X a été déposée, à l'instigation du président, auprès du procureur de la République le 13 novembre 2009 pour faits de corruption.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 1	
Il y a deux façons de considérer cette observation. Ou bien il s'agit d'une tautologie et la société bien évidemment travaille avec l'ECP pour faire converger son étude de besoin de logements qui a naturellement fortement varié depuis le début de son « projet Saclay» est qui est encore amenée a varier (cf échanges 2011 avec le Ministère de l'Enseignement Supérieur). Ou bien il s'agit d'un regret que la société ne dispose pas d'ores et déjà d'un plan détaillé de son activité après le départ de l'ECP, et il est nécessaire de faire observer que la date de départ de l'ECP étant inconnue, le budget national de l'opération Saclay n'étant pas confirmé, les décisions politiques étant en cours de revalidation et les plans de logements sur le plateau n'étant ni définis ni financés, il serait assez osé de la part de la résidence de parier à 100% sur le départ à date fixe 2015 de l'ECP et la libération de ses chambres, malgré tout l'avantage que la société pourrait tirer de se départ, comme le montrent les business plans déjà évoqués. Par ailleurs l'observation 1 critique les performances énergétiques des bâtiments de l'école. Nous n'avons pas eu accès aux performances énergétiques des bâtiments de l'ECP, dont nous n'avons pas la gestion, mais s'agissant de ceux de la SAHLM , leur performance telle qu'elle ressort d'une récente étude, est étonnamment bonne, notamment pour les plus anciens, ce qui a conduit à envisager et réaliser des chantiers de changement de fenêtres, points faibles thermiques, alors que les plaques de ciment des façades sont plutôt très bien isolées depuis la construction.	L'observation de la Miilos visait simplement à rappeler une évidence, à savoir que, compte tenu des évolutions prévisibles de l'Ecole Centrale (on rappellera que la décision de principe de transfert de l'Ecole à Palaiseau a été officiellement prise), la société doit travailler en étroite relation avec l'Ecole et ses autorités de tutelle pour définir sa stratégie d'évolution. Le rapport faisait bien sûr référence aux bâtiments de la société (et non de l'Ecole). Les performances thermiques des bâtiments sont bonnes compte tenu de leur âge, mais, construits il y a 40 ans, nécessitent une remise à niveau à moyen terme.
La résidence fonctionne en très grande majorité avec des chambres individuelles, qui ont été visitées par la mission, et non des chambres collectives comme indiqué à tort.	Concernant la répartition exacte entre chambres individuelles et chambres collectives, elle est rappelée en page 7 du rapport de la Miilos.
2.2.1 Gouvernance	
Le CA se réunit en moyenne quatre et non trois fois par an (Janvier, Avril pour l'arrêté des comptes, Juin ou juillet dès la fin de l'AGO, Novembre pour le budget) et non trois en moyenne comme indiqué. Les pv ont été fournis à la mission de contrôle.	Le nombre de réunions du conseil est effectivement en moyenne très proche de 4 réunions par an.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 2	
S'agissant de la société (dont on rappellera qu'il s'agit d'une prestation de moins de 5 000 euros, le rapport de Miilos indique d'une part qu'il n'y a pas eu de mise en concurrence et d'autre part qu'il y a eu deux personnes de consultées. La contradiction saute aux yeux. Il y a bien eu mise en concurrence de deux intervenants, et un choix, fait en commun entre le directeur et le président, au vu de l'offre de l'un et de l'autre. Par contre, la société de portage n'a pas été mise en concurrence, mais la MIILOS semble oublier que le choix de la société de portage est du ressort du salarié porté et non de et que ledit salarié n'est pas tenu par le code des marchés publics. S'agissant des marchés passés avec l'aide de le rapport fait apparaître la même contradiction. a bien entendu effectuée une mise en concurrence et un certain nombre d'appels d'offres avant de proposer des choix pris en commun entre et Les dossiers (ici les halls d'entrée), ont même fait l'objet de plusieurs présentations en CA de la résidence (PV du 22/11/2006, point 3 , notamment.	Observation sur l'existence de graves dysfonctionnements confirmée et non contestée par la société.
	Il est difficile en l'espèce de parler de mise en concurrence de 2 personnes puisque la deuxième personne n'a été consultée que parce que la première n'a pas donné suite.
	En l'occurrence, le contrat a été passé par la société avec la société dite « de portage », la société ne peut donc se désintéresser de ce point.
	Le montage qui consiste a choisir un prestataire et lui demander ensuite de s'appuyer sur une société de portage est par ailleurs très critiquable (pour ne pas dire totalement irrégulier) du point de vue des règles relatives à la commande publique.
	L'existence de CCTP et de CCAG ne prouve en rien qu'il y ait eu une mise en concurrence.
	La Miilos ne conteste pas que certains marchés aient pu faire l'objet d'une mise en concurrence non formalisée, mais aucun document n'a été fourni par la société qui puisse attester de cette mise en concurrence.
	La société doit s'assurer de la traçabilité des processus de mise en concurrence.
De même, pour écrire qu'il n'y a pas de procédure de mise en concurrence, il faut sans doute ne pas avoir lu le CCTP et le CCAG de l'appel d'offres d'un chantier autrement plus lourd qui a été la mise aux normes ERP. Ce chantier a même fait l'objet d'une commission d'attribution animée par le président, assisté d'un administrateur particulièrement compétent sur le sujet qui a analysé les offres, renégocié les points critiques, et donné un avis sur chaque dossier soumis.	L'application des règles de la commande publique relève de la société en sa qualité de pouvoir adjudicateur en vertu des dispositions d'ordre public du CCH et il appartient à l'organisme de les respecter.
Cela ne saurait toutefois masquer de réels dysfonctionnements, comme le contrat Decory, cité, signé par et que la société s'est vue contrainte d'honorer ainsi que le dysfonctionnement «Mission tableaux de bords » par exemple.	Il est pris note de l'accord de la société sur l'existence de « réels dysfonctionnements ».
Les faits ayant donné lieu à dépôt de plainte ne sont pas comme cela est indiqué à tort les	Il est pris note de cette précision. Contrairement à ce qu'indique la société dans sa réponse, la Miilos n'indique nullement dans

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
faits pour lesquels a été licencié, mais d'autres faits, découverts postérieurement comme cela a été précisé par le président.	son rapport que les faits qui ont donné lieu à plainte sont exactement les mêmes que ceux qui ont motivé le licenciement.

Cette plainte a été suivie d'une constitution de partie civile auprès du doyen des juges d'instruction de Nanterre le 22 mars 2010, qui a transmis au service départemental de police judiciaire des Hauts-de-Seine.

Cette procédure est suivie par le cabinet d'avocat Itin, mandaté par la société. Aucune suite connue n'a été donnée à cette affaire par le procureur.

Au cours de la période 2006-2009, le pilotage de la SA a par ailleurs été fortement perturbé par un taux de rotation important de l'équipe de direction. Le responsable administratif et financier recruté en février 2006, a démissionné en décembre 2009. En septembre 2009, une chargée de mission a été recrutée dans l'objectif de succéder à la responsable en titre dans l'attente de son départ. Le poste est aujourd'hui sans titulaire depuis le 21 juin 2011. De même, le responsable commercial recruté en février 2006 a quitté ses fonctions en juin de la même année et un nouvel agent recruté en septembre 2006 a démissionné en février 2007. L'assistante de direction recrutée en juillet 2006 a démissionné en septembre 2007 et une nouvelle assistante recrutée en juillet 2007 est partie en novembre 2009.

Au total, sur la période 2006-2012, pas moins de 10 postes sur un effectif total de la société de 14 salariés, dont la totalité de l'équipe de direction, ont été renouvelés. La société a connu en outre 3 directeurs et 2 responsables administratifs et financiers.

L'actuel directeur, recruté en septembre 2009, a entrepris à son arrivée un diagnostic de la société et a mis en œuvre des procédures écrites clarifiant le fonctionnement administratif et le rôle de chaque agent.

2.2.2 Organisation et management

La société emploie 14 salariés, dont 3 cadres : le directeur, le responsable du pole technique et la psychologue.

L'organisation et le management souffrent d'un manque de rigueur et de contrôle dans le suivi des actes de gestion et dans les domaines administratif et financier. La gestion des marchés illustre particulièrement ces insuffisances :

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 433-1 du code de la construction et de l'habitation, les marchés conclus par les organismes privés d'habitation à loyer modéré sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Les prestations réalisées par plusieurs sociétés au profit de l'organisme revêtent le caractère de marchés au sens de l'article 1er de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Les marchés dont le montant est inférieur au seuil des procédures formalisées (206 000 € HT pour les marchés de fournitures et services et 5 150 500 € HT pour les marchés de travaux en 2008) peuvent être passés selon des modalités librement définies par le pouvoir adjudicateur. Cependant, conformément à l'ordonnance du 6 juin 2005, les marchés soumis à ce texte doivent respecter les principes fondamentaux de la commande publique aux termes de son article 6 : principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Obs 3 : La passation des marchés par l'organisme ne respecte pas les obligations de publicité et de mise en concurrence préalables en contradiction avec les règles de la commande publique (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005).

En l'absence de procédures formalisées, la société fait appel à des prestataires sans que la traçabilité des consultations menées soit assurée, voire sans mise en concurrence.

Pour la période antérieure à 2009 au cours de laquelle de graves dysfonctionnements ont été constatés, la société n'a pas été en mesure de fournir une information précise sur les éventuelles mises en concurrence, ni sur certains contrats.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Il y a bien une suite donnée, contrairement à ce qui est indiqué. Il s'agit d'une ordonnance de non lieu.	Il est pris note de cette précision.
Les allégations concernant la rotation du personnel sont inexactes et mal fondées. D'une part Mme Malabous n'a pas été recrutée comme remplaçante de Mme Neri mais comme chargée de mission. De seconde part, on s'étonne de voir la Miilos déplorer incidemment le départ provoqué de dont elle fait par ailleurs un procès sévère. La mention « *dont la totalité de l'équipe de direction* » est fausse.	La Miilos indique les nombreux mouvements de personnel, qui ne sont pas contestés, et qui compliquent la gestion de la société. Elle ne porte pas de jugement sur la pertinence des remplacements.
Indiquer que sur la période du contrôle il y a eu trois directeurs est mathématiquement vrai, mais trompeur vu que si on allonge la période de 7 ans, il y en a aussi eu 3, la période de calcul étant choisie juste au départ de celui qui est resté fort longtemps. Il y a eu en fait un licenciement décidé par le CA, et le remplaçant a été mal choisi. Par ailleurs le taux de rotation peut-être encore plus élevé si tant qu'à faire on y intègre les personnels temporaires d'été et les stagiaires afin de «faire du chiffre ».	
Obs 3	
Si un certain nombre de dysfonctionnements sont avérés et ont été débattus, rien ne justifie la collection d'épithètes et de qualificatifs exagérés dont ils sont affublés. Il est par ailleurs reproché de ne pas faire régulièrement d'appel d'offres en matière de prestation de commissariat aux comptes et d'expertise comptable. S'agissant de la seconde, cela permettrait sans doute d'augmenter la rotation du personnel comptable que déplore la Miilos par ailleurs. S'agissant de la première, même si la société à la plus grande considération pour le CCH, elle commence par appliquer le code de commerce, qui interdit strictement de mettre fin à une mission de commissariat aux comptes avant son terme, et applique ensuite une décision actionnaire qui est d'avoir un commissariat commun CPD/REZ.	Observation confirmée. Il est pris note de l'accord de la société sur l'existence de « dysfonctionnements avérés ». La mise en concurrence des prestataires n'est pas contradictoire avec une certaine stabilité, la société disposant d'une large liberté pour fixer la durée des prestations demandées. En l'occurrence la société est soumise aux obligations de toutes les Esh, en conformité avec son statut, et le code de commerce ne comporte aucune disposition permettant à la société de s'y soustraire. Aucune disposition juridique ne permet à l'actionnaire d'imposer un commissaire aux comptes à la société, et, au contraire, la société doit respecter les dispositions légales, c'est-à-dire procéder à une mise en concurrence. La SA d'HLM est un organisme investi d'une mission d'intérêt général, définie à l'article

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
	L. 411-2 du CCH, agréée à ce titre par l'Etat et bénéficiant de fonds publics. Dans ce cadre, la SA d'HLM est régie par les dispositions du code de commerce et les dispositions spécifiques du CCH, lesquelles prévoient notamment (article L. 433-1 du CCH) que l'organisme est soumis aux règles de la commande publique (ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005). Comme indiqué dans le rapport d'activité 2011 de la Miilos approuvé par les administrations en charge du secteur HLM, les SA d'HLM sont soumises aux règles de la commande publique et doivent respecter les principes fondamentaux (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures) prévus à l'article 6 de l'ordonnance précitée. A ce titre, il a été rappelé à l'organisme que le mandat donné au commissaire aux comptes constitue un marché de service et doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables conformément aux règles de la commande publique.

L'absence de traçabilité ne permet pas à l'organisme de justifier son choix, et, de la sorte, de s'assurer du libre accès à la commande publique et de l'égalité des traitements des candidats.

Ainsi, la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (pour un montant de 4 983 €) réalisée par la société n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence. En l'espèce, la société a joué le rôle de société de portage en contrepartie d'un pourcentage du montant facturé. Sur la facture du 4 janvier 2008, il n'est pas mentionné de référence de marché. La prestation a été réalisée par une personne choisie à la place de celle initialement pressentie.

De même, d'autres marchés ont été passés en l'absence de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables à l'initiative de la société.

Fin 2007, début 2008, l'entreprise domiciliée à a reçu commande (marché de services d'entretien et de réparation) pour la réfection de 10 studios pour un montant de 40 798.96 € TTC

Toujours en 2008, la société , basée à en Seine-et-Marne, a effectué des travaux d'aménagement dans les halls d'entrée des bâtiments et la création d'un abri vélos pour un montant total programmé de 556 339,48 € TTC (marché de travaux). L'ordre de service a été donné par le cabinet et les travaux ont été réceptionnés le 19 février 2009.

Le montant cumulé des factures payées, récupérées en partie auprès des services de la société, s'élève à de 473 768,80 € TTC. Dans l'intitulé de ces factures, la référence au marché est, soit en blanc, soit peu explicite et la consultation des entreprises a été faite à l'époque par le cabinet d'architectes assistant du maître d'ouvrage.

Les investigations menées lors du contrôle n'ont pas permis d'identifier le mode de fonctionnement et les pratiques de mandatement des entreprises par le cabinet d'architectes pour la période antérieure à 2009.

Depuis 2009, le cabinet Jacques Grellier assiste le pouvoir adjudicateur dans le cadre de conventions d'honoraires dont les montants sont forfaitaires.

L'actuel cabinet pratique une consultation et procède à une analyse des devis en présence du maître d'ouvrage. Toutefois, la procédure de mise en concurrence n'est pas formalisée.

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

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société a connu sur la période 2006-2009 de graves dysfonctionnements tant sur le plan comptable et financier que sur celui de la gestion administrative. Depuis 2009, une clarification du rôle de chacun a permis d'améliorer le fonctionnement, mais l'ensemble reste toutefois fragile. Il n'existe pas de procédure formalisée en matière de marchés.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 ACCES AU LOGEMENT

Les hébergements sont occupés par les élèves de l'École Centrale et accessoirement peuvent faire l'objet de location saisonnière sous-traitée à une agence spécialisée dans les séjours scolaires et associatifs.

Les candidats élèves peuvent également bénéficier d'une possibilité d'hébergement pour participer au concours d'entrée à l'École.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Le programme d'été n'est pas sous traité à une agence spécialisée mais mis en concurrence entre plusieurs et partiellement directement géré.	Il est pris note de cette précision, qui (contrairement à ce qu'affirme la société) n'est pas formellement contradictoire avec ce qu'a écrit la Miilos.

Les attributions sont réalisées en relation avec l'association des résidents, association loi de 1901. La société valide en dernier ressort les attributions et statue sur les litiges éventuels. Tous les élèves de 1er et de 2ème année bénéficient d'un logement mais il en va différemment pour ceux de 3ème année. Le critère de choix dans l'attribution d'une chambre individuelle donne alors la priorité aux étudiants boursiers.

3.2 LOYERS ET CHARGES

3.2.1 Les loyers

La société délibère en CA sur la politique des loyers et décide de leurs augmentations.

Le loyer au 1er janvier 2012 est de 395 € pour une chambre seule, de 264 € pour une double et de 531 € pour un studio pour couple.

Augmentations	2007	2008	2009	2010	2011	Prévisions 2012
Type de logements						
Simple	0 %	0,30 %	4,72 %	0 %	4,26 %	7,89 %
Double	0 %	0,32 %	4,68 %	0 %	4,40 %	8,72 %
Studio couple	0 %	0,38 %	4,85 %	0 %	4,19 %	8,15 %

3.2.2 Les charges

Les charges sont incluses dans le loyer qui prend la forme d'une redevance.

3.3 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2006-2010 :

Données en k€	2006	2007	2008	2009	2010
Locataires simples – compte 4111	51	47	111	123	37
Créances douteuses – compte 416 brut (1)	1	1	1	1	45
Total du stock des impayés	**52**	**48**	**112**	**124**	**82**
En jours de quittancement	5,38	4,79	11,32	13,05	8,61

(1) corrigées des admissions en non-valeurs

Le montant des impayés a augmenté entre 2006 et 2010, passant de 52 k€ à 82 k€, soit une hausse de 57,69 %. Cette situation est principalement la conséquence de la prise en compte de 45 k€ de créances douteuses en 2010.

Le tableau ci-dessous explicite l'évolution du montant des créances locatives sur la période du contrôle :

En %	2006	2007	2008	2009	2010
Créances locataires / loyers et charges récupérés	2,0 %	1,7 %	4,3 %	4,8 %	2,9 %

Les créances locatives demeurent extrêmement limitées du fait de la spécificité de la population logée.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Les charges

les charges ne sont plus incluses dans le loyer depuis des années. Un éclatement précis et analytique faisant ressortir loyer, charges, charges de communauté et services a été réalisé depuis des années et mis à disposition des élèves et de la mission.

3.3 Traitement des impayés

En quoi le logement d'une population estudiantine peu solvable et en partie étrangère limite les impayés ? La simple lecture des chiffres montre qu'au contraire seule une politique active de recouvrement limite ces impayés.

Il est pris note de l'avis de la société sur ce point.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine comprend 12 pavillons, un bâtiment central servant pour des activités diverses dont les bureaux de la société, des locaux mis à disposition d'associations de résidents par le biais d'une convention (bibliothèque, salles de musique et de réunions), un logement de fonction attribué au directeur mais qu'il ne souhaite pas occuper.

La répartition du patrimoine est la suivante :

		type	nb de chambres	nb de lits
Nb de bâtiments	10	chambre simple	898	898
	1	studio couple	64	128
	1	chambre double	116	232
Totaux	**12**		**1 078**	**1 258**

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de la société reste à redéfinir compte tenu du projet de déménagement de l'École Centrale (cf. observation n°1).

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

La société n'a pas connu de développement au cours de la période contrôlée.

L'essentiel des travaux réalisés porte sur des mises aux normes et des aménagements intérieurs : réaménagement de chambres et studios, création d'espaces de travail pour les élèves, espaces de convivialité et de rangement.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Un diagnostic général de l'état des bâtiments effectué en 2004 concluait que le patrimoine était en mauvais état et préconisait d'effectuer des travaux au-delà d'une maintenance normale, dont certains pour des mesures de sécurité. Une étude thermique effectuée en février 2012 vient compléter ce diagnostic et préconise des travaux importants d'isolation à effectuer au niveau des menuiseries et de la création d'une chaufferie indépendante de l'Ecole Centrale.

Sur la période du contrôle, la société a mis en œuvre les travaux nécessaires en se concentrant sur la réhabilitation et l'aménagement des chambres.

Dans un futur proche, la société envisage d'engager un programme annuel de travaux important représentant 2 millions pour la période 2012-2013 et 5 millions entre 2014 et 2015.

Obs 4 : Une stratégie de travaux de maintenance et de réhabilitation doit être redéfinie en liaison avec l'avenir stratégique de la société.

La nécessité d'une redéfinition des orientations stratégiques de la société en liaison avec l'avenir de l'Ecole Centrale (cf. observation n°1) impose également de redéfinir une stratégie de maintenance et de réhabilitation. En particulier, le patrimoine de la société n'a pas bénéficié d'un diagnostic thermique récent et complet alors qu'il a été construit il y a quarante ans et n'a pas fait l'objet depuis, de remise à niveau globale. De même, une stratégie à long terme devrait être définie sur le maintien ou non des chambres collectives. Les stratégies en la matière ne peuvent se définir sans référence au maintien ou non de la mission de logement des élèves de l'école sur le site de Chatenay-Malabry.

Les entreprises sont désignées par l'intermédiaire du cabinet d'architectes Jacques Grellier qui assure une mission d'assistant à la maîtrise d'ouvrage pour le compte de la société.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
4.5 MAINTENANCE DU PARC Le découplage de la chaufferie n'a rien à voir avec des mesures d'économies d'énergie mais fait suite au risque de départ de l'ECP. La société a financé au contraire un équipement d'économie d'énergie sur le réseau de l'école.	Il est pris note de cette précision.
Obs 4 Comme pour l'observation n°1, ou bien il s'agit d'une tautologie et on se reportera à la réponse n°1 ou bien ce n'est pas le cas et on se reportera au même paragraphe. Par ailleurs, comme indiqué, aucune date et décision n'étant arrêtée, il serait de très mauvaise gestion de stopper ou de différer les mesures prises ou en cours de prise, qui concernent essentiellement des mesures de sécurité, des mesures d'économie d'énergie (contrairement à ce qui est allégué dans le rapport).	L'observation de la Miilos ne faisait que rappeler une évidence, à savoir la nécessité d'une vision globale cohérente entre l'avenir de l'Ecole, l'avenir de la société et la programmation des gros travaux sur le patrimoine de la société. En écrivant dans sa réponse concernant le transfert de l'Ecole « aucune date et décision n'étant arrêtée », la société ne peut que soulever des interrogations sur sa véritable volonté de s'inscrire dans un projet commun avec l'Ecole. En effet, quelles que soient les incertitudes qui subsistent, notamment financières, une décision de principe a été prise et une date annoncée (rentrée 2015).

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.

Le patrimoine de la société, construit dans les années 70, demanderait à être modernisé et amélioré (performance thermique, confort). Toutefois, une stratégie dans ce domaine doit être définie en relation avec la décision prise par l'École de déménager sur le site de Saclay.

Avant 2009, la gestion de la société se caractérise par de graves dysfonctionnements. Après cette date, la gestion des marchés a été améliorée mais une formalisation des procédures reste à mettre en place.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle des comptes a porté sur les exercices clôturés de 2006 à 2010.

Les nombreux mouvements de personnel en partance de cette société ont fragilisé la cohérence d'ensemble du service comptable et parcellisé les tâches.

Au moment du contrôle, le poste de directeur administratif et financier n'était pas pourvu depuis le 21 juin 2011 à la suite de la démission de sa titulaire qui avait pris ses fonctions en septembre 2009. La saisie des factures est assurée par un agent de saisie chargé entre autres de l'encaissement des loyers, des relances impayés et de la réalisation des états des lieux.

En l'absence de responsable administratif et financier, la comptabilité de la société est effectuée par un cabinet d'expertise comptable, le cabinet Patrick Cagnat. Le commissaire aux comptes de l'organisme est la société Akelys, également commissaire aux comptes de la maison mère de la société.

Le mandat donné au commissaire aux comptes fait partie des services comptables, d'audit, de tenue de livres et constitue donc un marché au sens de l'ordonnance du 6 juin 2005 et de l'article 8-9° de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Obs 6 : La société ne produit ni les fiches de situation financière et comptable ni l'état récapitulatif des emprunts par nature de prêteurs et par nature d'affectation.

S'agissant des fiches de situation financière et comptable, il s'agit d'une obligation réglementaire puisque la comptabilité de programme est suivie au travers de ces fiches instituées par la circulaire du 14 février 1968.

S'agissant de l'état récapitulatif des emprunts par nature de prêteurs et par nature d'affectation, il s'agit également d'une obligation mentionnée dans l'instruction n°92-10 du 27 avril 1992 relative à la comptabilité des sociétés anonymes d'HLM, fondations d'HLM et sociétés coopératives d'HLM.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

5.1 Tenue de la comptabilité

Il est affirmé que de nombreux mouvements de personnels ont fragilisé la comptabilité de la société. Non seulement cette affirmation n'est étayée par rien de concret, non seulement elle est étonnante dans la mesure où la comptabilité a fait l'objet de certifications sans réserves chaque année, mais encore elle oublie que la RAF ayant été le plus présente à l'effectif sur la période a tout de même cumulé près de 50% d'ETP d'arrêt maternité et que la comptabilité, avant elle, pendant elle et après elle est tenue par la même équipe d'expertise comptable depuis plus de 10 ans sans le moindre accroc.

Il est pris note de l'argumentation de la société qui ne paraît pas recevable : la rotation rapide de personnel constitue bien en général un facteur de fragilisation, et les dysfonctionnements mis en évidence, qui ont conduit au licenciement du directeur et à une plainte, ne sont pas sans relation avec le manque d'une comptabilité fiable et performante.

Obs 6

Si la société considère avec le plus grand respect les obligations nées du CCH, elle reste toutefois économe de ses deniers quand il s'agit de remplir des états complètement inadaptés à sa situation plutôt que d'adresser à sa tutelle des « états néants ». La mission précédente de contrôle s'est déjà exprimée sur cette anomalie jugée « normale »

Aucune raison d'économie ne peut être opposée à la fourniture des informations prévues par les textes (sinon tout le monde pourrait se dispenser de respecter les obligations en la matière, toute production d'information a un coût, même minime).

Envoyer un tableau avec « état néant », pour communiquer l'information selon laquelle la société n'est pas concernée par une rubrique

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
	d'informations obligatoires ne peut entraîner un coût significatif pour la société. Quant à l'information sur le récapitulatif des emprunts, elle ne relève pas de « l 'état néant », mais constitue au contraire une information obligatoire intéressante pour apprécier la situation financière de la société.

Obs 7 : L'organisme a confié une mission de consultant en l'absence de mise en concurrence en contradiction avec les règles de la commande publique (ordonnance n° 255-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005). De surcroît, il a été amené à régler trois factures d'honoraires d'un montant total de 20 454,36 € TTC sans qu'il y ait eu de rendu effectif contrôlable de la part du consultant.

L'organisme a confié en à un consultant qui lui avait été recommandé, une mission intitulée *Mission d'assistance destinée à la mise en place d'un système de pilotage et de gouvernance*. Afin de se faire rémunérer, l'intéressé a eu recours à une société de portage, avec laquelle l'organisme a contracté.

Il ressort des échanges de courriels que la Miilos a pu lire qu'il a été mis fin à la mission du consultant qui n'aurait pas effectué le travail convenu après plusieurs avertissements. L'organisme a reconnu par écrit qu'aucun appel d'offres n'avait été passé et que la mission avait été mal gérée en interne. Cela n'a pas empêché la société d'honorer les trois factures des 28 mars, 29 avril et 29 mai d'un montant respectif TTC de 5 980,00 €, 12 060,11 € et 2 414,25 € qui lui ont été présentées.
Il n'a en tout cas pas été possible de lire le rendu d'activité du consultant.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Du fait de sa spécificité, les ratios de la société ne peuvent être comparés à ceux des sociétés anonymes d'HLM traditionnelles.

5.2.1 L'analyse de l'autofinancement net

L'analyse de l'autofinancement net est réalisée à partir du tableau suivant qui en résume la formation :

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	2 759	2 726	2 582	2 576	2 742
Coût de gestion hors entretien	- 2 099	- 2 304	- 2 454	- 2 403	- 2 260
Entretien courant	0	0	0	0	0
GE	- 342	- 850	- 466	- 370	- 642
TFPB	- 16	- 16	- 16	- 3	- 3
Flux financier	49	43	44	15	11
Flux exceptionnel	- 5	- 32	- 74	- 20	- 56
Autres produits d'exploitation	789	940	1 059	913	745
Pertes créances irrécouvrables	- 5	0	0	0	- 1
Intérêts opérations locatives	- 47	- 39	- 25	- 30	- 46
Remboursements d'emprunts locatifs	- 65	-77	-79	-72	- 55
Autofinancement net[1]	**1 018**	**391**	**571**	**606**	**435**
% du chiffre d'affaires	28,88	10,69	15,77	17,47	12,51

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

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 7	
Comme il a déjà été expliqué à la mission de contrôle il s'agit en effet d'un dysfonctionnement.	Il est pris note de l'accord de la société sur l'existence de ce « dysfonctionnement ».
La société a laissé la main à administrateur de la société, le soin de lui recommander un consultant, et a visiblement été mal conseillée. La mission a ensuite subi un déficit de pilotage par qui a laissé le consultant travailler dans le vide. Lorsque le pdt s'en est rendu compte, il a mis fin sans délai à la mission, mais n'a pu que régler les jours de travail effectués. En effet, le déficit de pilotage venait du et non du prestataire. Il est intéressant de souligner qu'il s'agissait de la mise en place de tableaux de bord de pilotage réclamés par ailleurs par la Miilos.	La Miilos ne peut que rappeler son constat : des factures ont été réglées et aucun travail effectif n'a pu être fourni par la société en justificatif de ce règlement. Conformément au principe du contradictoire, le consultant a été informé par la Miilos par lettre du 27 août 2012 des constats relatifs aux conditions de son implication personnelle dans la gestion de l'organisme et invité à faire part de ses observations

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net diminue de 57,27 %, passant de 1 018 à 435 k€. Entre 2006 et 2010, il se situe à un niveau moyen annuel de 604,2 k€. Comparé au chiffre d'affaires annuel, l'autofinancement net décroît de 28,88 % en 2006 à 12,51 % en 2010. En moyenne, il se situe à plus de 17 %.

Entre 2009 et 2010, l'autofinancement net diminue de 171 k€, essentiellement en raison d'une diminution des autres produits d'exploitation et d'un accroissement des dépenses de gros entretien.

5.2.2 Les produits

Les produits de la société sont le fruit des deux activités : celle relative à l'exploitation de la résidence d'étudiants (1) et celle consécutive à la réception de groupes et à l'organisation de séjours en dehors des périodes universitaires (2).

Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'évolution des produits est la suivante :

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Recettes élèves (1)	2 759	2 726	2 582	2 576	2 742
Recettes annexes (2)	766	931	1 039	893	735
Total des produits	**3 525**	**3 657**	**3 621**	**3 469**	**3 477**

Au cours de la période contrôlée, les produits sont passés de 3 525 à 3 477 k€, soit une diminution de 1,36 %. Cette variation est peu significative du fait du caractère non-récurrent d'une année sur l'autre des recettes annexes. Entre 2009 et 2010, les produits se sont toutefois accrus de 0,23 % en raison de la hausse sensible des redevances qui est venue compenser la diminution de la facturation liée aux activités annexes.

L'agent de saisie qui procède à l'encaissement des redevances apporte les espèces perçues à la banque dans son véhicule personnel. Cette pratique est critiquable du point de vue des règles de sécurité et de prudence en matière de transport de fonds. La société est invitée à utiliser un autre mode de fonctionnement à la suite du départ en retraite de cet agent cet été.

5.2.3 Les charges

L'activité spécifique de la société rend peu pertinente une comparaison de ses ratios avec ceux des autres sociétés d'HLM. Les principaux postes sont commentés ci-dessous :

- **Les charges de personnels**

Les charges de personnel ont représenté en moyenne, entre 2006 et 2010, 31,6 % des loyers issus de l'exploitation de la résidence d'étudiants, ou encore 23,8 % des produits totaux.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties demeure marginal puisqu'il représente en moyenne 0,4 % des produits liés à l'exploitation de l'activité de la résidence d'étudiants.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

5.2.4 Les charges

Le rapport entre les charges de personnel qui incluent des personnels travaillant pour d'autres missions directes que le logement des élèves, et le loyer payé par les élèves apparaît un peu dénué de sens comme déjà indiqué.

C'est la raison pour laquelle la Miilos indique également le ratio des charges de personnel sur les produits totaux (23,8%).

5.2.4 L'analyse de la structure du bilan

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier à la fois le niveau et l'évolution de la situation financière :

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	3 082	3 257	3 443	3 385	3 177
Provisions pour risques et charges	2 409	2 240	2 240	2 360	2 360
Dont PGE	*2 401*	*2 233*	*2 233*	*2 353*	*2 353*
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	7 932	8 161	8 550	8 973	9 411
Dettes financières	1 459	1 439	1 360	1 330	2 036
Actif immobilisé brut	- 12 641	- 13 840	- 15 026	- 15 433	- 16 917
Fonds de Roulement Net Global	**2 241**	**1 257**	**567**	**615**	**67**
FRNG à terminaison des opérations[2]					**67**
Stocks (toutes natures)	0	15	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	495	108	658	157	371
Provisions d'actif circulant	- 10	- 15	- 15	- 14	- 61
Dettes d'exploitation	- 495	- 588	- 698	- 477	- 1 021
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	**- 10**	**- 480**	**- 55**	**- 334**	**- 711**
Créances diverses (+)	0	643	0	459	0
Dettes diverses (-)	- 482	- 446	- 598	- 590	- 451
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	**- 482**	**197**	**- 598**	**- 131**	**- 451**
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	**- 492**	**- 283**	**- 653**	**- 465**	**- 1 162**
Trésorerie nette	**2 733**	**1 540**	**1 220**	**1 080**	**1 229**

- **Les ratios de FRN et de Trésorerie**

	2006	2007	2008	2009	2010
FRNG	2 241	1 257	567	615	67
Trésorerie	2 733	1 540	1 220	1 080	1 229
Part du FRN dans la trésorerie en %	82,00	81,62	46,48	56,95	5,45
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	217	372	360	288	380

Au 31 décembre 2010, la structure financière de la société est satisfaisante. Le haut de bilan dégage des ressources régulières. Les fonds propres disponibles à terminaison sont de 67 k€ et équivalent au fonds de roulement net global au 31 décembre 2010 du fait de l'absence de constructions nouvelles.

- **Le fonds de roulement net global**

Ramené au niveau de l'activité, le FRNG sur la période est aléatoire. Il a varié de 2 241 k€ en 2006 à 67 k€ en 2010. Il se situe en moyenne à 949 k€. Pour 2010, il représentait 0,18 mois de dépenses moyennes. Cette situation financière plus délicate qu'au cours des années précédentes est principalement la conséquence d'une augmentation des dettes financières en 2010 à la suite de la réalisation d'un emprunt de 793 k€ souscrit auprès de BNP-Paribas.

- **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré chaque année de la trésorerie. Celle-ci se situe en moyenne à 330 k€. L'analyse du bas de bilan fait ressortir pour 2010 un excédent en fonds de roulement de 711 k€ qui constitue un excédent de trésorerie à court terme issu du cycle d'exploitation, lié à un décalage favorable entre les décaissements et les encaissements.

[2] Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts…) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

5.2.5 L'analyse de la structure du bilan

Le rapport entre les charges de personnel qui incluent des personnels travaillant pour d'autres missions directes que le logement des élèves, et le loyer payé par les élèves apparaît un peu dénué de sens comme déjà indiqué.

Entre 2006 et 2010, l'activité courante a généré chaque année des ressources en fond de roulement, ce qu'a voulu indiquer la Miilos. Ce n'est pas contradictoire avec le fait, souligné par la société dans sa réponse, que l'investissement a mobilisé de la trésorerie.

Cet excédent 2010, qui représente plus du double de la moyenne sur la période, est le plus important réalisé entre 2006 et 2010.

- **La trésorerie**

Sur la période du contrôle, la trésorerie a oscillé entre 1 080 k€ et 2 733 k€, avec une moyenne de 1 560,4 k€. Entre 2006 et 2010, elle a diminué de plus de 55 % mais l'année 2006 constituait une année de hautes eaux en matière de trésorerie. Toujours en 2010, elle représentait 3,23 mois de dépenses moyennes contre une moyenne de 5,42 mois pour la période 2006-2010.

Les flux de trésorerie demeurent cycliques avec des points hauts durant les périodes universitaires et des points bas durant les périodes estivales.

La trésorerie est placée afin de générer des produits financiers. Ces derniers ont représenté en moyenne annuelle 32 k€ entre 2006 et 2010.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société ne réalise pas d'analyse prévisionnelle en tant que telle. Elle a en revanche mis en forme un document intitulé « book financier » composé de plusieurs sous-parties : Atterrissage budget 2011, prévision budget 2012, plan de trésorerie 2011-2012, bilan des travaux 2011, prévision et travaux PGE 2012-2016 – évolution de la dotation et enfin, prévision de travaux immobilisés 2012-2016.

Le plan d'entretien pluriannuel de travaux de gros entretien de la résidence et celui d'entretien pluriannuel des travaux immobilisés se résument à deux tableaux au format Excel avec en colonnes les années et en lignes la nature des travaux envisagés. En moyenne, les travaux de gros entretien de la résidence sont de l'ordre de 400 000 euros par an.

Les travaux d'isolation se limitent au remplacement de 145 châssis de vitres des chambres.

Obs 8 : Une analyse financière prévisionnelle doit être réalisée en cohérence avec les orientations stratégiques sur l'avenir de la société.

L'évolution financière de la société ne peut se concevoir qu'en relation avec une orientation stratégique sur l'avenir de la société qui reste à définir (cf. observations n°1 et n°4).

Dans l'éventualité d'une rupture du bail emphytéotique, la société a voulu faire expertiser l'indemnité à laquelle elle pourrait avoir droit et qui pourrait éventuellement être réinvestie dans de nouveaux développements.

À cet effet, la société a commandé à Atisreal un rapport d'expertise sur la valeur vénale de son patrimoine. Le rapport a été remis au mois de juillet 2006 et n'a pas été actualisé depuis.

L'expertise a conclu à une valeur vénale hors droits de 24 630 000 € et à 26 157 000 € droits inclus. Atisreal a utilisé une approche par le revenu pour réaliser son expertise : l'approche consiste à considérer que l'exploitation de résidences étudiants dégage un rendement moyen de 6,5 % avant déduction des droits d'enregistrement et des frais de vente. Les recettes nettes de la société étant estimées à 1,7 M€ par an, on en déduit la valeur vénale du patrimoine exploité.

Le taux de rentabilité pris en compte paraît très élevé, et le calcul des recettes nettes paraît surestimé (sous-évaluation des frais de gestion et d'administration de la société, coûts des travaux de maintenance et entretien à réévaluer compte tenu notamment de la nécessaire requalification du patrimoine qui n'a pas fait l'objet de réhabilitation lourde depuis sa construction il y a une quarantaine d'années).

Mais surtout, cette expertise ne paraît pas permettre de donner une base juridique et économique valide à l'évaluation de l'indemnisation à laquelle aurait droit la société en cas de rupture unilatérale du bail emphytéotique. En effet, en cas de rupture du bail, la société a droit à une indemnité qui peut être contestée devant une juridiction administrative et qui reflète son préjudice réel et certain. Or, dans le cadre de ce bail, la société s'est vu confier le service public de logement des étudiants de l'École Centrale, et le statut HLM de la société lui confère un caractère lucratif très limité.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
5.3 Analyse prévisionnelle	
Il est indiqué dans le rapport que la société ne réalise pas de prévisionnel sauf le budget détaillé dépenses, le budget détaillé recettes, le plan de trésorerie détaillé, le plan de travaux détaillé, et le plan d'immobilisation. Le soussigné s'interroge sur ce qu'il manque.	Une véritable étude prévisionnelle reprend en principe ces éléments sur une période pluriannuelle (5 ans environ), alors que les prévisions effectuées par la société se limitent parfois à une seule année (prévision budgétaire par ex).
Le plan de travaux prévisionnel ne se résume pas à un tableau excel mais à une copieuse étude faite par un cabinet spécialisé, qui a été mise à disposition de la mission.	L'étude ne détaille pas le financement des travaux, comme dans une véritable prévisionnelle.
Obs 8	
Outre se reporter aux réponses 1 et 4, il est important d'observer que justement la société a réalisé cette étude, et de manière détaillée, malgré les incertitudes de dates de départ ECP, et que la Miilos semble ne pas l'avoir intégrée. Pour rappel elle montre une amélioration très sensible de la rentabilité de la société.	La Miilos ne conteste pas le travail effectué par la société. L'observation vise seulement à rappeler que, compte tenu des incertitudes sur l'avenir de l'école et de la société, l'analyse prévisionnelle devra être actualisée en liaison avec les stratégies envisagées et au fur et à mesure que des orientations plus précises auront pu être décidées.
Le rapport Atis Real a été actualisé à la diligence de l'ECP et de CPD (actionnaire de référence). La résidence a pu le consulter mais n'a pas été autorisée à en prendre copie. Il existe donc contrairement à ce qui est allégué.	Il est pris note de cette précision. Cette actualisation n'a pas été communiquée à la Miilos.
Le calcul fait par Atis Real repose sur un business plan qui a été fourni mais dont le rédacteur n'a visiblement pas pris connaissance. Il figure au dossier.	La Miilos ne conteste pas la précision du business plan, mais conteste les principes mêmes de cette analyse, comme indiqué dans le rapport, ce qui rend sans utilité l'étude approfondie d'une analyse qui repose sur des présupposés erronés.

Dans le cas où l'École Centrale déménagerait sur le site de Saclay et ne jugerait plus nécessaire de maintenir une résidence pour ses élèves sur le site de Chatenay-Malabry, la société ne pourra pas à l'évidence se prévaloir de la perte de revenus pour la durée restant à courir du bail, et évaluée selon les règles ordinaires de rentabilité. L'indemnité à laquelle la société pourrait avoir droit sera à évaluer en relation avec l'avenir qui pourrait éventuellement être défini pour la société dans le cadre de l'évolution stratégique de l'École Centrale et se limitera à son préjudice réel et certain calculé en tenant compte de son caractère lucratif limité et n'intégrant pas le manque à gagner résultant de la projection future des bénéfices qui pourraient être tirés de l'exercice d'une mission de service public qui ne se justifierait plus.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société présente une situation financière saine. Ses tarifs de location actuels permettent des marges de progression éventuellement nécessaires pour faire face à une mise à niveau du patrimoine. Ses perspectives financières ne peuvent être analysées qu'en relation avec ses orientations stratégiques qui restent à définir compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'avenir de la mission qui lui a été confiée.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2009 à 2011 pour la cotisation de base et sur les exercices 2009 à 2011 pour la cotisation additionnelle

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La société a procédé aux déclarations des cotisations à la CGLLS et s'est acquittée des règlements correspondants.

6.2.1 Cotisation de base

Le contrôle de cette cotisation n'a pas fait apparaître d'anomalie.

6.2.2 Cotisation additionnelle

Le contrôle de cette cotisation n'a pas fait apparaître d'anomalie.

6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier (article L.423-14 du CCH)

En 2010, la société n'a pas été redevable de ce prélèvement puisqu'elle n'a pas atteint le seuil de recouvrement.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Le calcul des cotisations CGLLS n'appelle pas de remarque.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La SA d'HLM « La Maison des élèves de l'Ecole Centrale» doit redéfinir sa mission et sa stratégie en relation avec le projet d'évolution de l'Ecole Centrale. Une politique d'entretien et de rénovation de son patrimoine, et une analyse financière prévisionnelle sont à définir, mais ne peuvent avoir de sens qu'en liaison avec des orientations qui restent à préciser concernant l'avenir de l'école et de la société.

La société a connu de graves dysfonctionnements sur la période entre 2006 et 2009. Les règles de mise en concurrence des marchés applicables aux pouvoirs adjudicateurs n'ont pas été respectées sur cette période et, malgré l'amélioration des pratiques depuis cette date, restent à formaliser.

Le fonctionnement administratif, la répartition des compétences et les procédures de contrôle doivent être clarifiés en vue de mettre en place un fonctionnement plus transparent et plus formalisé.

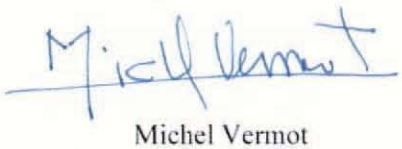
Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

Dominique Santini

Michel Vermot

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos

Lucien Touzery

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Réponses apportées par M. Alliaume. Lettre en date du 17 octobre 2012.	Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos Dominique Santini  Michel Vermot Le chargé de mission d'inspection de la Miilos Lucien Touzery