

Rapport définitif n° 2012-052 Juillet 2013

Société anonyme régionale d'HLM de Poitiers

Poitiers (86)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-052 SA REGIONALE D'HLM DE POITIERS – 86

Président : M. Jean-Pierre Sibert
 Directeur général : M. Eric Louvigny
 Adresse : 12 boulevard du Grand Cerf
 86005 Poitiers cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 1933

Nombre de logements familiaux en propriété : 1986

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 146

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.0	1.17	0.54
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	54.6	46.7	55.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.2	1.4	1.5
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.37	2.99	2.69
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.37		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.5		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	11.1 Quartile : 4	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-3.9 Quartile : 1	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10.8 Quartile : 2	12.17	

Présentation générale de l'organisme Par sa recapitalisation en 2002 par la SA d'HLM des Deux-Sèvres (SA 79) qui en a pris le contrôle, la SAR a intégré le groupement du CIL Mieux se Loger, actionnaire de référence de la SA 79. La société gère un parc de près de 2 000 logements, pour une partie significative sur l'agglomération de Poitiers.

Points forts

- Qualité de la maîtrise d'ouvrage et des réalisations
- Localisation du patrimoine favorable
- Dynamisme de la gestion locative

Points faibles

- Relations contractuelles entre les sociétés HLM du groupe mal encadrées juridiquement
- Organisation impliquant des déplacements importants des cadres dirigeants pénalisant le fonctionnement de la société
- Retard de maintenance émergeant
- Plan stratégique n'intégrant pas suffisamment le Grenelle de l'Environnement
- Situation financière très délicate
- Commercialisation délicate de l'opération d'aménagement du Camp de Châlons avec impact financier important

Anomalies ou irrégularités particulières

- Rémunérations du directeur général et des directeurs généraux délégués fixées indépendamment des instances délibérantes de la société HLM en infraction avec l'article L. 225-53 du code de commerce
- Non-respect des dispositions réglementaire relatives à la sous location
- Résultats enquête OPS 2009 en partie erronés
- Conditions d'attribution des marchés de maîtrise d'œuvre (ordonnance du 6 juin 2005)

Conclusion

La SA régionale d'HLM de Poitiers s'appuie sur les moyens mutualisés mis à disposition par l'AMGCIL, notamment pour les activités de direction et de pilotage, ainsi que sur des échanges entre les autres sociétés d'HLM du groupe.

Une meilleure sécurisation juridique de l'ensemble du cadre conventionnel apparaît indispensable.

Si l'activité de la SAR appelle peu d'observations, sa situation financière est en revanche préoccupante en raison d'un très fort endettement.

La poursuite de son activité nécessite à moyen terme d'envisager toutes les solutions pour maintenir la viabilité de la société.

Enfin, il appartient à la société de mettre en place une procédure garantissant le strict respect des règles de la commande publique.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Didier Briant et Maxime Tarquini
Chargé de mission d'inspection : Philippe Suire
Précédent rapport Miilos : n° 2006-152 d'août 2007
Contrôle effectué du 04/04/2012 au 03/09/2012
Diffusion du rapport définitif : Juillet 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° 2012-052

SA REGIONALE D'HLM DE POITIERS – 86

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	3
2.2 LE GROUPE MIEUX SE LOGER.....	3
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.4 L'ASSOCIATION DE MOYENS DU GROUPE CIL - AMGCIL.....	4
2.5 TRAIN DE VIE	5
2.6 ORGANISATION, EFFECTIFS ET MANAGEMENT.....	6
2.7 RELATIONS INTER-SOCIETES HLM	7
2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD	9
2.9 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	9
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	9
3.1 OCCUPATION DU PARC	9
3.2 ACCES AU LOGEMENT	10
3.3 LOYERS.....	11
3.4 CHARGES LOCATIVES.....	11
3.5 SOUS-LOCATION	12
3.6 CONTRATS D'ASSURANCE.....	12
3.7 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.8 VACANCE ROTATION.....	13
3.9 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	14
3.10 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 MAINTENANCE DU PARC	15
4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	15
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.6 OPERATION D'AMENAGEMENT DU CAMP DE CHALONS A POITIERS.....	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	18
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	18
5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE	20
5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE.....	22
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	23
6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	23
6.1 PERIODE A VERIFIER	23
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	23
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS	23
7. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'ESH « la SA Régionale d'HLM de Poitiers » 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'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de la Miilos portait sur la gestion de la société au 31 décembre 2005. Le rapport n° 2006-152 d'août 2007 mettait en avant la disponibilité de foncier pour le développement du patrimoine.

Il indiquait par ailleurs que les procédures de contrôle interne devaient être renforcées, que le plan stratégique de patrimoine n'était pas encore formalisé (mais que sa validation était prévue en 2007) et une marge limitée sur les loyers. Il relevait enfin des attributions de logements prononcées en dehors des CAL.

Le contrôle de la SA Régionale d'HLM de Poitiers a été mené simultanément au contrôle d'autres structures du CIL « Mieux se loger »¹ : la SA d'HLM Atlantic Aménagement et sa filiale, la société coopérative HLM « COPALA » toutes deux basées à La Rochelle, SA d'HLM des Deux-Sèvres et sa région » basée à Niort et l'Association de Moyens du Groupe CIL (AMGCIL). Ces contrôles sont complémentaires.

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

Créée dans les années 1930, la Société Anonyme Régionale d'HLM de Poitiers (SAR) n'a développé son activité de bailleur qu'à la fin des années 1960. En 2002, la société est recapitalisée par la SA d'HLM des Deux-Sèvres (SA 79) qui devient son actionnaire majoritaire. La SAR intègre ainsi le groupement du CIL Mieux se Loger, actionnaire de référence de la SA 79.

Au 31 décembre 2011, la société était propriétaire de 1 986 logements et de 148 équivalents-logements correspondant à quatre structures d'hébergement. Son patrimoine est essentiellement implanté sur le département de la Vienne et notamment sur le secteur de Poitiers avec la moitié du parc sur l'agglomération poitevine dont 28 % sur la ville centre. Trois ensembles (53 logements) sont situés sur le département des Deux-Sèvres.

La société développe une activité de construction constante depuis plusieurs années ; 192 logements ont été livrés depuis 2007 ; 193 étaient en cours et en projet à la date du contrôle ; 14 devaient être livrés dans le courant de l'année 2012 et 12 au début de l'année 2013.

Afin de faciliter son développement sur l'agglomération poitevine, la SAR a acquis en 2005 un terrain de 13 ha (Camp de Chalons), qu'elle a loti. Les travaux d'aménagement ont été achevés en 2011. La capacité totale de construction est de 544 logements dont 284 pour la SA d'HLM ; les autres lots sont destinés à la promotion privée mais connaissent des difficultés de commercialisation.

¹ Le CIL Mieux se Loger résulte de la fusion des CIL Centre Atlantique (Deux-Sèvres et Charente-Maritime), CIL 49, COVENOL (Vendée) et l crédit immobilier CILV CIRAL basé à Poitiers. Le CIL est également l'actionnaire de référence de la SA d'HLM « Le Toit Angevin », participe au pacte d'actionnaires de la SA d'HLM « Val de Loire » et détient 36,67 % du capital de la société Logi-Ouest du groupe Polylogis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec 428 000 habitants en 2010, le département de la Vienne est le deuxième département de la région Poitou-Charentes. Sa population se répartit en grande partie sur un axe Poitiers-Châtelleraut, le long de la vallée du Clain qui regroupe les activités économiques.

L'espace rural est fortement fragilisé, en particulier dans le nord et le sud de la Vienne par une forte baisse de l'emploi, avec en corollaire une hausse marquée du taux de chômage. De forte tradition industrielle, la zone d'emploi de Châtelleraut est également touchée par la crise, conséquence des difficultés rencontrées plus spécifiquement par les équipementiers et sous-traitants de l'automobile.

Le marché du logement est globalement détendu. Tous les territoires sont concernés, y compris la communauté d'agglomération Grand Poitiers.

L'agglomération concentre à elle seule près d'un tiers de la population du département avec 140 000 habitants dont deux-tiers sur Poitiers. Le nombre de logements a fortement augmenté sur la période 1990-2005 ; un logement sur quatre a été construit dans cette période.

Une autre caractéristique spécifique du marché sur l'aire urbaine poitevine est l'importance du parc locatif qui représente 60 % des résidences principales avec un parc locatif privé prépondérant, 40 % contre 20 % pour le parc locatif social. Seules 40 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Le nombre élevé de logements étudiant explique en partie ces chiffres.

La Vienne compte environ 24 000 logements sociaux dont 13 800 sur la communauté d'agglomération de Poitiers (12 000 sur Poitiers). En avril 2012, le fichier commun de la demande comptait environ 6 800 demandes actives ; 56 % concernaient l'agglomération de Poitiers avec 46 % pour la ville centre. Si le nombre apparaît élevé, l'analyse montre que l'ancienneté est faible : 70 % des demandes ont moins d'un an et 8 % seulement dépassaient les deux ans. Un tiers des demandes émane par ailleurs de ménages déjà logés dans le parc HLM.

2.2 LE GROUPE MIEUX SE LOGER

Au 31 décembre 2011, le groupe Mieux se Loger comprenait les entités suivantes

- le CIL Mieux se Loger ;
- la SAS GECIL, filiale titre V du CIL, propriétaire de 45 logements locatifs libres ;
- les trois sociétés HLM picto-charentaises : la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région (SA 79, filiale à hauteur de 99,45 % du CIL), la SA Régionale d'HLM de Poitiers, (SAR filiale à 99,75 % de la SA 79) et la SA d'HLM Atlantic Aménagement, et, à travers elle, sa filiale coopérative, détenue à 98,7%, la SCP d'HLM Atlantic Location Accession, toutes deux basées à La Rochelle ;
- l'association de moyens du groupe CIL, l'AMGCIL, à laquelle adhèrent les trois SA d'HLM de Poitou-Charentes, le CIL et la SAS GECIL.

Le CIL est également présent dans l'actionnariat de trois autres sociétés HLM basées à Angers dans le Maine-et-Loire : la SA d'HLM « Le Toit Angevin » où le CIL est actionnaire de référence, la SA d'HLM « Val de Loire » où il participe au pacte d'actionnaires et détient 36,67 % du capital et la société Logi-Ouest du groupe Polylogis avec une participation au capital à hauteur de 36,67 %.

Des évolutions étaient encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réorganisation des CIL.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

La SAR est une filiale à 99,75 % de la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région (SA 79) basée à Niort. Son capital social, constitué de 1 845 640 actions s'élève à 4 614 100 €. Le CIL Mieux se Loger, actionnaire de référence de la SA 79, est également présent dans l'actionnariat de la SAR avec 0,2 % du capital.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En mai 2005, la SAR a changé son mode de gestion ; elle est passée d'une organisation sous la forme d'un directoire et d'un conseil de surveillance à une direction générale avec conseil d'administration. Depuis cette date, le conseil d'administration est présidé par M. Jean-Pierre SIBERT, qui présidait auparavant, le conseil de surveillance

M. Sibert est présent dans tous les entités du groupe CIL Mieux se Loger ; il préside les conseils d'administration de la SA 79, de la SAS GECIL et de l'AMGCIL. Il est également administrateur du CIL Mieux se Loger (après l'avoir présidé pendant plusieurs années et jusqu'en juin 2010) et de la SA d'HLM Atlantic Aménagement.

La direction générale est assurée depuis 2005 par M. Eric Louvigny, en qualité de directeur général et par M. Stéphane Tronel, en qualité de directeur général délégué. Tous deux étaient membres du directoire avant 2005. Un second directeur général délégué a été désigné lors du conseil d'administration du 23 mars 2009, M. Yannick Pilpay, responsable de la « construction et du patrimoine » au sein du groupe. Tous trois occupent ces mêmes fonctions dans les deux autres sociétés HLM du groupe.

M. Louvigny est par ailleurs directeur de l'AMGCIL ; M. Tronel, quant à lui, est le directeur général de la SAS GECIL et de la SCP d'HLM Atlantic Location Accession et occupe les fonctions de secrétaire général au CIL Mieux se Loger et à l'AMGCIL.

Obs 1 : Les rémunérations du directeur général et des directeurs généraux délégués sont fixées indépendamment des instances délibérantes de la société en infraction avec l'article L. 225-53 du code de commerce.

Les trois directeurs généraux sont salariés de l'AMGCIL. Ils ne travaillent que de façon partielle pour la SAR. Leurs rémunérations respectives sont fixées par le président de l'association avec l'avis du président d'Atlantic Aménagement et d'un autre administrateur. Elles ne sont validées ni en conseil d'administration ni en assemblée générale de l'AMGCIL.

En 2008, des conventions de mises à disposition ont été signées entre l'AMGCIL et la SAR pour les trois mandataires sociaux. Elles définissent les conditions d'intervention des agents et la base de leur facturation. Les conventions précisent par ailleurs que le salarié demeure sous le lien de subordination de l'association. La Mission rappelle que le lien de subordination ne doit avoir aucune incidence sur l'exercice du mandat social (rapport n° 2012-050, AMGCIL).

Les quotes-parts facturées à la SA d'HLM font l'objet d'une information annuelle en conseil d'administration, ainsi que dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

2.4 L'ASSOCIATION DE MOYENS DU GROUPE CIL - AMGCIL

L'AMGCIL a pour objet de mettre à disposition de ses membres les moyens humains et matériels nécessaires à leur activité. Créée à l'origine (3 juillet 1996) par le CIL des Deux-Sèvres, la SA HLM des Deux-Sèvres et la SA G.E.C.I.L., l'AMGCIL regroupe fin 2012 cinq membres :

- le CIL Mieux se Loger,
- la SAS GECIL, filiale « titre V » du CIL,
- la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région,
- la SA Régionale d'HLM de Poitiers (depuis 2002),
- la SA d'HLM Atlantic Aménagement (depuis 2005).

Comme indiqué supra, la direction de l'association est assurée par M. Eric Louvigny et M. Stéphane Tronel en est le secrétaire général.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 1 :

Il va être créé au sein de l'AMGCIL un comité des rémunérations composé de la manière suivante :

- le président et un administrateur de l'AMGCIL,
- le président et un administrateur de chaque structure HLM adhérente, (soit au maximum huit membres).

Ce comité des rémunérations sera réuni, pour présenter ses avis sur les projets de rémunérations des dirigeants au conseil d'administration de la SA Régionale d'HLM de Poitiers.

Une fois par an, la SA Régionale d'HLM de Poitiers délibérera sur les avis du comité des rémunérations concernant l'évolution des rémunérations de ses dirigeants sociaux et sur le montant total de la rémunération de chacun des dirigeants. Il sera également fait état de la quote-part supportée par la société en fin d'année.

Une clause sera insérée dans les conventions de mise à disposition précisant que dans l'exercice des fonctions de mandataire social, le salarié est subordonné à l'autorité du président et du conseil d'administration de la SA Régionale d'HLM de Poitiers.

La Miilos prend note de ces engagements.

Obs 2 : La passation des marchés entre la société et l'AMGCIL sans mesures de publicité et de mise en concurrence préalables ne respecte pas 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) dans la mesure où l'exception des contrats de quasi-régie ne peut trouver à s'appliquer.

L'association regroupe l'ensemble des salariés ayant vocation à intervenir de façon habituelle pour les trois sociétés HLM du groupe (soit 25 salariés). Dans les faits, les deux tiers des salariés de l'association² interviennent aussi directement pour le compte du CIL et de sa filiale, la SAS GECIL, notamment les agents occupant des emplois fonctionnels.

Les prestations rendues par l'association à ses membres, même « *au marc le franc* », revêtent un caractère onéreux³. En effet, au regard des dispositions de l'article 1106 du code civil, l'existence d'un échange de valeur entre les parties au contrat suffit pour conclure de son caractère onéreux.

Or, les prestations de nature économique rendues, à titre onéreux, à des pouvoirs adjudicateurs relèvent de la définition d'un marché. La passation de ces marchés doit respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, sauf à intervenir de manière intégrée pour le compte exclusif de ses membres.

Dans l'état actuel du droit, la présence parmi les membres de la structure de coopération d'une personne morale privée, pouvant poursuivre des objectifs de nature différente de ceux des pouvoirs adjudicateurs, empêche, à elle seule, de bénéficier de l'exception du « *in house* » (article 23 de l'ordonnance précitée) permettant de déroger à l'application des règles de la commande publique.

L'association ne devrait à l'avenir intervenir que pour les structures HLM du groupe ; le CIL Mieux se loger et la SAS GECIL ont décidé en effet de se retirer de l'AMGCIL. Par courriers datés du 26 juin 2012, les deux sociétés ont demandé leur démission en tant qu'adhérentes à compter du 1^{er} janvier 2013.

L'AMGCIL a fait l'objet d'un contrôle spécifique de la Miilos (cf. rapport n° 2012-050).

² Chiffres 2011, sur la base de la ventilation des fiches de temps.

³ Décision du Conseil d'Etat du 4 novembre 2005 – Sté Jean-Claude Decaux.

⁴ Rapport 2006-152 d'août 2007.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 2 :

Le CIL Mieux se Loger ainsi que la SAS GECIL ont fait part de leur démission de l'AMGCIL au 1^{er} janvier 2013. Cette démission a été reportée au 1^{er} janvier 2014, en raison des charges de gestion importantes et notamment du coût informatique, pour le CIL Mieux se Loger, coût qui pourrait être évité par le rapprochement avec SOLENDI.

A défaut de rapprochement avec SOLENDI en 2013, cette démission sera malgré tout effective au 1^{er} janvier 2014, date à laquelle l'AMGCIL pourra se prévaloir de l'exception du « in house ».

La Miilos prend note de cet engagement ferme et de son calendrier de mise en œuvre.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.6 ORGANISATION, EFFECTIFS ET MANAGEMENT

2.6.1 Organisation

L'organisation mise en place est commune aux trois sociétés

Elle est structurée en quatre directions sous la responsabilité des trois directeurs généraux et de la directrice administrative et financière, Mme Marine Quéru, qui constituent à eux quatre, le comité de direction.

M. Eric Louvigny a en responsabilité directe le service « commercial », les « ressources humaines » et le « développement stratégique du patrimoine ».

M. Yannick Pilpay a en charge le service « construction et patrimoine » qui couvre la construction neuve et la maintenance du patrimoine dans son ensemble, de l'entretien courant et des travaux après état des lieux à la maintenance programmée, en passant par la gestion des réclamations et des contrats d'exploitation. Il est responsable à ce titre du service « proximité » qui constitue le pôle le plus important en termes d'emplois avec 77 agents dont 54 personnels d'immeuble (gardiens et employés d'immeuble). Le service « médiation », composé de trois agents, lui est également rattaché.

M. Stéphane Tronel est responsable des « systèmes d'information », du « juridique », de la « communication », des « méthodes et qualité de service », du « contentieux » et du syndicat de copropriété.

2.6.2 Effectifs

Quatre entités employeurs se répartissent l'ensemble des effectifs :

- l'AMGCIL, avec 25 salariés fin 2011, emploie les agents intervenant sur les trois sociétés ; on y retrouve l'essentiel de l'encadrement ;
- Atlantic Aménagement avec un effectif de 112 agents (8 cadres, 22 agents de maîtrise, 33 employés, 49 agents d'immeubles) ;
- la SAR de Poitiers avec 21 salariés (1 cadre, 8 agents de maîtrise, 8 employés, 4 agents d'immeubles) ;
- la SA 79 qui emploie 33 agents (2 cadres, 8 agents de maîtrise, 21 employés, 2 agents d'immeubles).

Si l'ensemble des structures, AMGCIL compris, applique la convention collective des ESH, des différences notables existent sur leur environnement social - temps de travail, complémentaire santé, prévoyance décès invalidité incapacité, retraites... - rendant ainsi délicat les transferts de personnels entre les structures.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.6.3 Management

Les services sont organisés autour d'une direction très resserrée, composée des quatre membres du comité de direction (cf. supra). Bien que disposant de bureaux dans chacune des trois sociétés HLM, leur implantation principale est à Niort, à mi-distance entre La Rochelle et Poitiers. C'est d'ailleurs à Niort qu'est conservée une grande partie des dossiers, aussi bien sur le plan administratif qu'au niveau du développement.

Le deuxième niveau hiérarchique est constitué pour l'essentiel d'agents intervenant également sur les trois structures : responsable commercial, développement, maintenance, proximité, médiation ou contentieux.

Cette organisation implique des déplacements incessants des responsables sur les différents sites, limitant ainsi leur présence sur chacune des implantations et ne facilitant pas la gestion des équipes sur le terrain, qui globalement apparaissent mal informées des grandes décisions et le plus souvent non associées à leur élaboration.

Le service « communication » mis en place depuis septembre 2011 en direction du personnel, avec l'objectif de renforcer l'adhésion des collaborateurs, compense difficilement le manque de communication entre les services et en leur sein.

L'éclatement géographique du parc est difficilement compatible avec la centralisation de certaines fonctions. Ainsi, le poste de responsable du « pôle proximité » induit des déplacements constants avec des distances importantes, consommant une grande part de son temps de travail ; cette centralisation a pour autre effet de concentrer plus naturellement son action sur les secteurs les plus denses en patrimoine et de délaissier les secteurs au parc plus diffus.

2.7 RELATIONS INTER-SOCIETES HLM

Malgré la présence de l'AMGCIL, de multiples échanges de prestations subsistent entre les sociétés d'HLM du groupe. Ils concernent différents champs d'activité et résultent d'une recherche d'optimisation des effectifs. Les différences statutaires (cf. supra) n'ont pas permis à ce jour d'intégrer tous les agents amenés à travailler pour les trois SA d'HLM dans l'AMGCIL, multipliant ainsi les échanges en direct entre les structures.

2.7.1 Gestion locative

La SA 79 gère pour le compte de la SAR, les trois programmes situés dans le département des Deux-Sèvres. Chaque programme fait l'objet d'une convention définissant les prestations offertes et la rémunération associée :

Programme	Nbre logts	Date convention	Rémunération initiale HT*	Rémunération 2010 HT*	Loyer quittancé théorique 2010	Taux ramené au loyer quittancé
Thouars Les Jacobins	39	25/6/2001	3 100 €	4 145	120,5 k€	3,4 %
Le Pin Jeanne d'Arc	10	16/1/2008	1 000 €	1 044	33,5 k€	3,2 %
Sauze-Vaussais	4	16/1/2008	400 €	418	10,3 k€	4,0 %

*Redevance annuelle totale.

Obs 4 : Les relations contractuelles entre les deux sociétés ne prenaient pas en compte jusqu'au 1^{er} janvier 2010 la fiscalité applicable aux organismes d'HLM.

Ces prestations étaient facturées jusqu'en 2009 avec une TVA à 19,6 %, alors que le statut d'HLM des sociétés ouvre droit à l'exonération de la TVA. En 2010, les deux sociétés ont passé chacune une délibération (10 juin pour la SAR et 22 juin pour la SA 79) pour la signature d'avenants, afin de corriger cette anomalie. Ces avenants n'ont été signés que le 25 juin 2012 suite aux remarques formulées en cours de contrôle. La facturation a néanmoins été revue dès le 1^{er} janvier 2010.

Ramenée aux loyers quittancés théoriques (ne prend pas en compte la vacance, les loyers annexes et les acomptes de charges), la rémunération de la SA d'HLM 79 apparaît relativement

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 4 :

Notre organisme a régularisé la fiscalité applicable aux prestations entre organismes HLM dès qu'elle en a eu connaissance. Aucune remarque sur ce point n'avait été formulée lors du dernier contrôle Miilos en 2007.

Dont acte.

faible au regard des taux habituellement appliqués à ce type de prestation qui varient entre 6 et 8 % du quittancement encaissé.

2.7.2 Autres prestations

Les trois ESH du groupe ont signé le 10 décembre 2009 (avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009) une convention de collaboration reposant sur la mise à disposition de personnel à titre non onéreux conformément à l'article L. 8241-2 du code du travail qui encadre les opérations de « prêt de main d'œuvre ».

Cette convention est considérée comme un marché de services concernant des contrats de travail, entrant dans le cadre de l'article 7-6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. A ce titre, elle est exclue de l'application des règles de la commande publique.

Quelques agents de la SAR interviennent très ponctuellement pour le compte des autres SA. Les prestations les plus importantes concernent la maintenance du parc pour la SA 79 et des travaux de traitement informatique pour les deux SA. Les sommes facturées par la société sont faibles :

Montant en €	2011	2010	2009
SA Atlantic	11 770	0	0
SA 79	28 961	1 670	0

A l'inverse, les prestations dont bénéficie la société sont beaucoup plus importantes. Ainsi, la SA Atlantic Aménagement intervient sur la gestion locative, la maintenance, l'informatique et la maîtrise d'ouvrage. Les prestations de la SA 79 concernent plus la gestion de proximité et les réclamations. Les sommes, facturées à la SAR ces dernières années, sont les suivantes :

Montant en €	2011	2010	2009
SA Atlantic	62 101	59 030	0
SA 79	90 140	87 312	69 440

Obs 5 : Le système conventionnel en place manque de cohérence et l'information du conseil d'administration sur la nature des échanges et le montant des sommes facturées est très insuffisant.

Sans faire référence à la convention du 10 décembre 2009, le conseil d'administration délibère, tous les ans au mois de décembre, sur le principe de la récupération du coût du temps passé et des frais annexes par du personnel de la SA d'HLM des Deux-Sèvres auprès de la SA régionale d'HLM de Poitiers et de la SA Atlantic Aménagement, ainsi que sur la facturation par ces deux sociétés du coût du temps passé et des frais annexes par leurs personnels auprès de la SA 79.

Déconnectée de la convention, cette délibération ne présente aucune utilité. De surcroît, la nature des échanges n'y est pas précisée, pas plus que leur montant, puisque non encore arrêté à la date de la délibération, alors que le conseil d'administration aurait normalement à connaître ces éléments.

Obs 6 : La société ne respecte pas les nouvelles dispositions de la loi n° 2011-893 du 28 juillet 2011 relatives au prêt de main-d'œuvre.

Les conditions d'application de la convention de collaboration du 10 décembre 2009 ne prennent pas en compte les modifications apportées par la loi n° 2011-893 du 28 juillet 2011, qui sécurisent la pratique du « prêt de main d'œuvre » et requièrent dorénavant :

- l'accord du salarié concerné ;
- la signature d'une convention de mise à disposition entre l'entreprise prêteuse et l'entreprise utilisatrice qui en définit la durée et mentionne l'identité et la qualification du salarié concerné, ainsi que le mode de détermination des salaires, des charges sociales et des frais professionnels qui seront facturés à l'entreprise utilisatrice par l'entreprise prêteuse ;
- l'établissement d'un avenant au contrat de travail, signé par le salarié, précisant le travail confié dans l'entreprise utilisatrice, les horaires et le lieu d'exécution du travail, ainsi que les caractéristiques particulières du poste de travail.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 5 :

Dorénavant ces délibérations ne seront plus soumises au conseil d'administration du mois de décembre, mais au conseil d'administration qui arrête les comptes avec l'indication de la nature des échanges et l'ensemble des éléments financiers portant sur la récupération du coût du temps passé et des frais annexes du personnel de la société auprès de la SA Atlantic Aménagement et de la SA d'HLM des Deux-Sèvres et de la Région, ainsi que la facturation par ces deux sociétés du coût du temps passé et des frais annexes par leurs personnels auprès de la SA Régionale d'HLM de Poitiers.

Dont acte.

Obs n° 6 :

Il est pris acte de cette observation. Il sera pris contact avec notre cabinet juridique conseil habituel, pour vérifier et apporter les adaptations nécessaires aux conventions en place, si celles-ci ne devaient pas répondre à la réglementation en vigueur.

Il est toutefois prévu de limiter à l'avenir ces échanges.

Ce sujet, évoqué lors du contrôle sur place, n'a fait l'objet à ce jour d'aucune analyse juridique de la part des dirigeants de la société.

Le risque juridique est néanmoins susceptible de fragiliser l'organisation en place.

La Mission précise que le caractère irrégulier au regard du code du travail est susceptible de mettre en cause le dispositif conventionnel au regard de sa conformité à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'exclusion du champ d'application des règles de la commande publique impose que la société puisse s'assurer que la convention du 10 décembre 2009 rentre effectivement dans le cadre de l'article 7-6 de ladite ordonnance (cf. supra).

2.8 PROCEDURES ET TABLEAUX DE BORD

Un programme de révision des procédures a été mis en place avec l'objectif d'harmoniser les pratiques des trois sociétés du groupe.

Divers tableaux de bord existent au sein de la société ; une série spécifique, dont la présentation est identique pour les trois SA d'HLM, est présentée à chaque séance de conseil d'administration. Ces tableaux de bord sont également repris dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale.

Ils couvrent uniquement les champs de la gestion locative et ont une vocation plus d'information que d'outil de gestion. Certains points mériteraient cependant un suivi plus précis, afin de mieux appréhender les phénomènes associés et définir les éventuelles actions correctives.

Ainsi, l'analyse des refus après attribution en CAL mérite d'être approfondie, notamment pour les logements les plus concernés (cf. § 3-2-2).

2.9 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Les choix opérés en matière d'organisation du groupe en place impliquent une sécurisation juridique des échanges entre les différentes entités qui apparaît mal maîtrisée à ce jour. Une mise à plat du dispositif conventionnel est indispensable.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête OPS³ 2009 fournie par la société n'a pas pu être exploitée, compte tenu du peu de vraisemblance des résultats au regard des moyennes constatées pour l'ensemble des bailleurs. Pour analyser l'occupation sociale, la Mission a eu recours aux résultats de l'enquête 2012 qui semblent plus conformes à la réalité. Le référentiel pour le département et l'agglomération est cependant celui issu de l'enquête 2009, le dernier disponible à la date du contrôle.

(En % des ménages)	Locataires SAR. 2012		Moyenne tous bailleurs 2009	
	Tous	CA Poitiers	Dép ¹ 86	CA Poitiers
Revenus < 20% des plafonds	16,4 %	19,3 %	25,8 %	25,0 %
Revenus < 60% des plafonds	54,7 %	55,5 %	67,4 %	66,4 %
Bénéficiaires d'aide au logement	50,5 %	50,6 %	52,7 %	51,6 %
Personnes seules	40,3 %	47,3 %	48,9 %	48,6 %
Familles monoparentales	25,3 %	24,7 %	19,7 %	19,8 %
Emménagés récents				
Revenus < 20% des plafonds	19,6 %	20,7 %	36,3 %	35,1 %
Revenus < 60% des plafonds	62,5%	61,7 %	78,7 %	78,3 %

³ Occupation du Parc Social.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La comparaison met en évidence un caractère social moins marqué dans l'organisme que chez les autres opérateurs sociaux. Le niveau élevé des loyers participe à cet état de fait (cf. infra § 3.3).

En décembre 2011, le nombre de bénéficiaires APL représentait 52,24 % des logements conventionnés. Le montant moyen était de 230 € ; il couvrait 61,7 % du loyer et 52,9 % de la quittance. 29 locataires étaient soumis au SLS pour un montant moyen de 60 €.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

En 2010, les OLS de Poitou-Charentes ont décidé de mettre en place un système de gestion partagée de la demande locative sociale à l'échelle régionale. Ce système est opérationnel depuis avril 2011.

Au 23 avril 2012, le fichier commun de la demande comptait 6 791 demandes actives ; 3 831 (56 %) concernaient l'agglomération de Poitiers parmi lesquelles 3 111 (45,8 %) la seule ville de Poitiers. L'autre pôle de la demande est le secteur de Châtellerauld avec 14 % des demandes.

L'ancienneté moyenne était de 11 mois ; 70 % des demandes dataient de moins d'un an et 8 % seulement dépassaient les deux ans. Un tiers des demandeurs était déjà logé dans le parc HLM ; l'ancienneté y est plus élevée, 13,4 mois en moyenne, et le taux des demandes de plus de deux ans y dépasse 45 %.

Le processus d'enregistrement de la demande au sein de l'organisme n'appelle pas de remarque particulière.

3.2.2 Gestion des attributions

Malgré le nombre réduit de logements, la société a mis en place deux commissions d'attribution : une pour Poitiers et son agglomération et la seconde pour les autres communes où la société est implantée. Les commissions se réunissent en moyenne deux fois par mois.

La sélection des candidats présentés en CAL est faite par les conseillers logements à partir du fichier commun de la demande. Le principe des trois demandes est dans la mesure du possible respecté quel que soit le réservataire. En fonction des secteurs, ce sont parfois jusqu'à six demandes qui sont présentées en commission.

Un bilan d'activité de la CAL est présenté chaque année au conseil. En 2011, les commissions se sont réunies 24 fois et ont examiné 1 342 candidatures ; 397 logements ont fait l'objet de propositions d'attributions par la CAL, 238 candidats ont refusé le logement proposé à l'issue du premier passage en CAL, soit un ratio de 0,6 refus par logement proposé.

L'analyse des commissions d'attribution montre que sur les 397 logements proposés lors du premier passage en CAL, 66 (17 %) ont été refusés par l'ensemble des candidats retenus ; 25 % des candidats classés en 1^{er} rang ont refusé la proposition faite ; ce taux est de 79 % pour les candidats classés en 2^{ème} rang et de 84 % pour ceux classés en 3^{ème} rang. Ces refus successifs traduisent une attractivité moindre de ces logements ; il convient d'en analyser les causes et voir quelles sont les améliorations possibles.

La vérification des conditions d'attribution a été réalisée à partir d'une extraction informatique sur les entrants 2011 (417 locataires au total) : aucune anomalie n'a été relevée.

94 % des entrants (394 sur 417) avaient déposé leur demande depuis moins d'un an ; six seulement avaient une ancienneté de plus de deux ans ; 64 étaient des mutations HLM et 160 (38 %) étaient logés dans le parc locatif privé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.3 LOYERS

Les vérifications en matière de loyer ont permis de constater une bonne maîtrise de la réglementation en matière d'actualisation des loyers des conventions ; quelques petites erreurs ont toutefois été constatées sur les conventions les plus anciennes sans impact en termes de dépassement de loyer.

Pour les augmentations de loyers, la société applique une procédure qui est la même pour les trois sociétés HLM du groupe. Elle consiste à moduler les augmentations en fonction de la situation du loyer pratiqué par rapport au loyer de référence du programme. Ce dernier est déterminé en fonction d'éléments portant sur le marché et le niveau de la demande.

Ainsi, les loyers de l'opération Chasseneuil, 30 PLS livrés en décembre 2009, sont gelés depuis sa mise en service ; en décembre 2011, le loyer pratiqué oscillait entre 6,539 € et 7,720 € le m² de SU alors que le loyer de référence retenu pour ce programme est de 6 € le m². Des baisses ont même été appliquées à la relocation.

Les hausses de loyer pratiquées au cours de ces dernières années sont les suivantes :

	2012	2011	2010	2009	2008	Total
% moyen d'augmentation des loyers(en masse)	1,70 %	0,56 %	0,93 %	1,03 %	2,44 %	6,82 %
Recommandations gouvernementales ⁶	1,9 %	1,1%	1,00 %	2,38 %	2,70 %	9,4 %
Indice d'actualisation	1,90 %	0,57 %	0,04 %	2,83 %	1,36 %	6,85 %

Suite à la hausse du 1^{er} janvier 2012, la marge est de 10 % et représente 894 k€. Malgré cette marge substantielle, les loyers de la société sont largement supérieurs à ceux pratiqués par les autres bailleurs du département

Le taux médian rapporté à la surface habitable est de 5,36 € le m² alors que la médiane est de 4,75 € sur le département. Après les logements intermédiaires (PLI - PLS) où le taux médian est de 7,73 €, les taux les plus élevés sont constatés sur les PLA avec un taux médian de 5,46 € le m² de SH. L'implantation de la moitié des logements en zone 2 participe également à cette situation.

3.4 CHARGES LOCATIVES

Le montant des provisions est supérieur à celui des dépenses avec une régularisation moyenne de 54 € en faveur du locataire ; de nombreux programmes sont toutefois affectés par des montants de régularisation élevés. Pour 574 locataires (29 % des occupants), la régularisation des charges a donné lieu à un remboursement de plus de 100 €, montant dépassant 200 € pour 10 % d'entre eux (198 familles)

14 ensembles (561 logements) disposent d'installations de chauffage collectif. Le coût moyen est relativement faible : 5,90 € le m² de SH en 2011. Trois programmes totalisant 64 logements ont des coûts supérieurs à 9 € le m² de SH. Les coûts les plus élevés affectent les programmes 229 (Iteuil 2) et 121 (résidences des Iris et des Pervenches) avec respectivement 18 € et 16 € le m². Pour Iteuil alimenté au fioul, le remplacement de la chaudière avec passage au gaz et installation de ballons électriques individuels pour la production d'ECS sont prévus pour l'année 2012. Pour le programme 121, constitué de deux bâtiments alimentés par une chaudière à gaz, la société explique ces mauvais résultats par l'ancienneté du bâtiment et sa mauvaise qualité thermique. Classé en D en termes de performance énergétique, aucune réhabilitation thermique n'est prévue dans les 10 prochaines années.

La réhabilitation thermique, en cours de réalisation, sur le 3^{ème} programme (Chevretterie à Châtellerault - 30 logements) devrait réduire sensiblement la consommation future.

⁶ A compter de 2011, il s'agit d'une obligation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 SOUS-LOCATION

La société a acquis et réhabilité en 1980 un programme de neuf logements collectifs situés à Châtellerault rue du Cygne Saint-Jacques. Financé en HLMO, l'immeuble n'a pas été conventionné par la suite. Sept logements (4 T1 et 3 T2) sont loués au CCAS de la ville et les deux derniers (1 T1 et 1 T3) sont occupés par les anciens propriétaires de l'immeuble, en qualité de locataires, depuis 1980.

Obs 7 : La société ne respecte pas les dispositions du CCH qui définissent les conditions dans lesquelles les locations à des personnes morales sont autorisées.

L'article L. 422-2 du CCH autorise les SA d'HLM à acquérir et donner en location à des organismes agréés par le préfet, des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire de personnes en difficultés.

Par ailleurs, l'article L. 442-8-1 du CCH permet aux organismes d'HLM, par dérogation à l'interdiction de sous-location prévue à l'article L. 442-8, de louer, meublés ou non, des logements à des centres communaux d'action sociale en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques.

Cependant, l'article L. 442-8-2 précise les conditions de ressources dans lesquelles cette gestion doit être réalisée et les informations que le gestionnaire doit transmettre au propriétaire pour permettre de répondre aux obligations de l'article L. 442-5. Les organismes gestionnaires et les bailleurs sociaux sont en effet tenus de connaître les modalités d'occupation de leur patrimoine et procéder aux enquêtes réglementaires.

Dans le cas du programme rue du Cygne Saint-Jacques, la relation avec [redacted] n'est encadrée par aucune convention et la société ne dispose d'aucune information sur l'occupation des logements. La SAR doit prendre toutes les mesures nécessaires pour que [redacted] justifie l'utilisation des locaux et fournisse tous les documents prévus par l'article L. 442-8-2 du CCH. Dans l'état actuel, ces locations exposent la société à l'amende prévue à l'article L. 442-8 du CCH.

3.6 CONTRATS D'ASSURANCE

Obs 8 : La société ne respecte pas les règles de la commande publique qui s'imposent à elle en tant que pouvoir adjudicateur (art L 433-1 du CCH) en matière de contrats d'assurance.

Le patrimoine immobilier de la société est assuré par la même compagnie depuis 2002. Les contrats d'une durée de deux ans avec reconduction expresse font l'objet d'une négociation avec l'assureur à chaque échéance. Dans ces conditions, l'organisme méconnaît l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés prévue à l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Le dernier contrat signé couvre les années 2012 et 2013 ; le montant de la cotisation 2012 a été arrêté à 95,7 k€ TTC. Le montant de la prime pour les deux années (192 k€ TTC) est proche du seuil fixé par la réglementation (article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) au-dessus duquel la procédure d'appel d'offres est obligatoire. En tout état de cause, les règles de la commande publique s'imposent à l'organisme. La procédure interne écrite de la société validée par les membres du comité de direction, qui reprend les règles de la commande publique fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, n'est par ailleurs pas respectée..

3.7 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'ensemble du recouvrement est traité par le service « contentieux », placé sous le contrôle du directeur général délégué en charge des services généraux. Le chef du service a, depuis le début 2010, la responsabilité du recouvrement sur les trois ESH du groupe⁷. La société dispose en

⁷ Il est également en charge de la gestion des copropriétés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 7 :

Il existe bien une convention entre la société et [redacted] portant sur Les Cygnes St-Jacques

Dont acte.

[redacted] ne pratique pas de sous-location auprès des occupants. Il s'agit d'hébergement temporaire gratuit encadré par un contrat d'hébergement [redacted] ou seule une participation financière est demandée au bénéficiaire.

[redacted] perçoit directement en échange des ALT de l'Etat, le tout encadré par une convention [redacted]

En revanche, il est vrai que la société n'a pas pris toutes les mesures nécessaires concernant l'enquête visée à l'article L. 442-5 du CCH.

Nous allons donc nous rapprocher du gestionnaire, pour qu'il nous communique périodiquement la liste des occupants.

Obs n° 8 :

Nos contrats sont d'une durée de 2 ans avec une reconduction expresse. La prime annuelle est de 95 766 € pour 2013 soit pour la durée du contrat un montant 191 532 €, qui reste inférieur au seuil de la procédure formalisée.

La société n'apporte aucune précision de nature à justifier le respect de l'ordonnance de 2005. L'observation est donc maintenue.

Concernant la mise en concurrence périodique, celle-ci a été faite lors de la mise en place de ce contrat d'assurance.

A l'échéance du contrat en décembre 2014, une mise en concurrence sera effectuée selon la procédure adéquate, au vu du coût d'objectif et la clause de reconduction expresse sera supprimée.

propre de deux agents administratifs, en charge des actions pré-contentieuses, encadrés par la responsable de la cellule contentieux.

Les procédures pré-contentieuses et contentieuses étaient en cours de ré-écriture lors du contrôle sur place ; l'objectif étant de valider, pour le début 2013, un nouveau dispositif commun aux trois sociétés.

Le volant global des restes-à-recouvrer, corrigé des admissions en non-valeur, qui demeurent d'un niveau limité (104 k€ en cinq ans), croît sensiblement entre 2007 et 2011, passant de 2,4 % à 3,5 % des loyers annuels quittancés. Le volant global des retards⁸ atteignait, à la clôture de ce dernier exercice, près de 13 jours de quittancement.

Cette dégradation s'explique très essentiellement par l'augmentation du nombre de dossiers de locataires en impayés⁹.

L'impayé sur locataires partis explique près des deux-tiers de la créance totale à fin 2011. Si la part « loyers » dans le coût moyen d'un dossier a augmenté de près de 55 % entre 2007 et 2011, celle couvrant la part « travaux » fléchit depuis 2010. Après avoir représenté près de 60 % de l'impayé sur locataires partis fin 2009, le chiffrage des travaux de remise en état du logement à charge du locataire a été ramené à 20 % de l'impayé total sur locataires partis.

Si l'impayé moyen sur locataires présents demeure stable sur la période 2007-2011, le nombre de locataires¹⁰ non à jour de leurs loyers a doublé au cours des cinq derniers exercices. Cette évolution est circonscrite sur la première tranche d'impayés (- 500 €) qui représente 72 % du nombre de dossiers.

En 2009 la société avait analysé la couverture de l'impayé sur locataires présents par les plans d'apurement actifs :

- 30 % des ménages présents en impayés avait souscrit un plan ;
- les plans d'apurement actifs couvraient près de 40 % de la créance sur locataires présents ;
- 82 % des plans en cours étaient respectés.

L'exercice n'a pu être réitéré lors du contrôle sur la structure contemporaine de l'impayé.

L'organisme devra être vigilant sur l'analyse des risques sur les différents profils de débiteurs et mesurer l'impact des actions de recouvrement sur l'évolution de l'impayé.

3.8 VACANCE ROTATION

La vacance fait l'objet d'un suivi régulier et précis. En 2011, le nombre de jours de vacance sur l'ensemble du parc a été de 26 372 jours soit l'équivalent de 72 logements vacants en moyenne et un taux de 3,64 %. Les pertes associées représentaient 370 k€.

L'évolution des chiffres entre mai 2011 et mai 2012 indique une baisse très marquée de la vacance ; le recrutement d'une responsable de la gestion locative en juin 2011, basée sur Poitiers participe à cette amélioration :

	Gelés – ventes *	Vacants techniques**	Vacance commerciale	Total
Mai 2011	5	19	91	115
Mai 2012	18	6	17	40

* Travaux de réhabilitation, proposés à la vente ;

** Travaux de remise en état des logements.

⁸ Impayés présents et partis sur ménages et locataires personnes morales.

⁹ Locataires présents et partis.

¹⁰ Personnes physiques.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En mai 2012, treize logements étaient gelés pour cause de travaux (réhabilitation de la Chevretterie à Châtelleraut) et cinq autres étaient proposés à la vente. La vacance commerciale affectait les programmes des Deux-Sèvres : trois logements étaient vacants sur la commune de Thouars et quatre sur celle de Le Pin. La vacance commerciale à plus de trois mois n'est présente que sur ces secteurs.

La rotation est d'un niveau très élevé ; le taux moyen sur l'ensemble du parc varie autour de 18 % (2008 : 17,8 %, 2009 : 18,1 %, 2010 : 20,3 % et 2011 : 17,6 %). En 2011, le taux sur l'agglomération de Poitiers était de 19,1 %.

3.9 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Bien que placé sous l'autorité du même responsable au niveau du groupe, l'organisation et le fonctionnement du service proximité diffèrent en fonction des sociétés. Pour la SAR, le service se compose de deux chargés de patrimoine, dont un salarié de la SA 79 qui intervient sur les deux SA. Quatre employés d'immeubles complètent le dispositif sur le terrain.

A la différence des autres sociétés du groupe, les chargés de patrimoine à la SAR ne font pas les états des lieux qui sont externalisés depuis mars 2011. Ils réalisent toutefois les visites conseils et gèrent les travaux de remise en état des logements. Ils traitent aussi les réclamations, interviennent sur les sinistres (incendie, dégâts des eaux, dommage ouvrage...), assurent la veille patrimoniale et peuvent ponctuellement effectuer des visites commerciales de logements.

La société partage aussi avec la SA 79 une structure dédiée à la gestion des réclamations techniques et aux troubles de voisinage ; elle se compose de trois agents salariés de la SA niortaise.

3.10 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société joue son rôle social et assure de façon satisfaisante l'ensemble des missions de gestion locative.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le parc de la SAR est conventionné à 98,8 %. 24 logements ne le sont pas : neuf financés par des prêts conventionnés, quatre PLI, deux construits sur fonds propres et neuf logements financés en HLMO et qui n'ont pas été conventionnés.

La société est présente sur 52 communes du département de la Vienne et trois communes des Deux-Sèvres. La moitié du parc (993 logements) est implantée sur l'agglomération de Poitiers et 28 % sur la ville de Poitiers (551 logements). Le caractère urbain du parc se retrouve dans sa composition avec 53 % de logements collectifs.

Le parc de la SAR est relativement jeune avec un âge moyen de 20 ans. 75 % du parc a été financé en PLA, Les anciens financements ne représentent que 7 % des logements. La moitié des logements sont implantés en zone 2 et aucun n'est en zone urbaine sensible.

Les visites réalisées en cours de contrôle ont permis de constater un état d'entretien plutôt satisfaisant du parc. Des travaux sont toutefois à prévoir sur plusieurs ensembles tels que la résidence « les Arcades » à Poitiers ou « Artimon » à Saint-Benoît.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'actualisation du précédent PSP (décembre 2007) a été approuvée par le CA du 15 avril 2010. Un nouveau PSP a été lancé en avril 2011 ; il doit s'appuyer sur un nouveau progiciel

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

permettant d'en améliorer l'utilisation et l'efficacité. Il intègre par ailleurs un volet « vieillissement, handicap, accessibilité » et « environnement ».

La situation comptable et financière de la société a conduit les dirigeants à revoir à la baisse certaines orientations de la CUS. Ainsi le développement de l'offre nouvelle qui avait été fixé à 2 % par an, soit environ 40 logements, a été ramené à 20 logements à partir de 2015.

Pour les travaux sur le parc existant, les objectifs ont été fixés sur la base du plan d'entretien pluriannuel (GE-RC) validé pour la période 2012-2017 ; au total, 3,5 M€ sont prévus sur la période : 2,4 M€ en renouvellement de composants et 1 M€ en gros entretien. Ce plan prévoit peu de travaux d'amélioration ; la programmation se limite aux remplacements de menuiseries sur sept groupes pour un total de 76 logements et un seul programme individuel, classé en E, est inscrit pour des travaux d'isolation de façades.

Les réhabilitations énergétiques chiffrées à 700 k€ par an dans la CUS ont été fortement réduites. Une seule réhabilitation est prévue ; elle concerne un ensemble de 102 logements pour un montant estimé à 3,5 M€. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une réhabilitation énergétique - le programme est coté en D - mais les travaux prévoient une isolation par l'extérieur.

Cependant les exigences du Grenelle de l'environnement et l'obligation de faire évoluer en catégorie C tous les logements classés en catégories E, F ou G¹¹ avant l'année 2020, impliquent des travaux importants. En effet, 29 % du parc répertorié est classé en catégorie E et 2 % en F. L'importance du chauffage électrique dans le parc de la société (47 %), notamment dans les individuels est à l'origine de ces résultats. Par ailleurs, sur les 180 logements non diagnostiqués à ce jour en l'absence de mouvement du locataire en place ; les trois-quarts sont des individuels avec chauffage électrique. Au total, au regard du Grenelle, plus de 80 programmes représentant près de 750 logements nécessiteront des réhabilitations thermiques d'ici 2020.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

Les dépenses de maintenance, tous travaux confondus, sont relativement stables sur la période étudiée ; elles se situent autour de 1,6 M€ par an, soit un ratio moyen de 822 € au logement. Ce sont pour les deux-tiers des dépenses d'exploitation, essentiellement de gros entretien, et un tiers sont des travaux immobilisés.

Les contrats d'exploitation sont renégociés régulièrement ; en 2012, le contrat d'entretien des chaudières individuelles, de la ventilation, de la robinetterie et des détecteurs de fumées ont fait l'objet d'une consultation unique pour l'ensemble des trois SA d'HLM.

Un audit sécurité a été lancé sur le parc des trois sociétés HLM du groupe avec un programme d'intervention chiffré et hiérarchisé par type de responsabilité : « réglementaire », conformité à la réglementation à laquelle l'opération est soumise ; « urgent », prescription non réglementaire mais urgente en termes de sécurité en fonction d'une analyse de risque ; « conseillé » intervention limitant les risques potentiels mais qui peuvent être différés dans l'attente d'une réhabilitation lourde.

Pour la gestion des contrats ascenseurs et des chaufferies et le suivi des interventions, la société se fait assister par deux bureaux d'études extérieurs. Le contrat d'entretien passé début 2012 pour les ascenseurs prévoit la réalisation des travaux de mise en conformité réglementaires étalés sur cinq ans.

4.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Comme indiqué en présentation, le rythme de production est constant depuis plusieurs années autour d'une trentaine de logements par an. A la date du contrôle, 193 logements répartis sur six opérations étaient en cours ou en projet.

¹¹ Cotation retenue dans les diagnostics de performance énergétique pour apprécier la qualité thermique des immeubles, lettres allant de A à G ; le G est le résultat le plus énergivore et A les logements les plus économes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4.1 Organisation

La société ne dispose d'aucun agent en propre dédié à l'activité de construction. Pour la maîtrise d'ouvrage, la société a recours aux moyens du groupe à travers le personnel d'AMGCIL et de la société Atlantic Aménagement.

La faisabilité des opérations est réalisée au niveau de la direction générale et validée en conseil d'administration. La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre se fait également à ce niveau (cf. infra).

Le pôle « développement » commun aux trois sociétés du groupe reprend les dossiers, une fois le permis de construire obtenu. Il réalise le montage technique (dossier de consultation des entreprises, appel d'offres...) et suit la réalisation des travaux. Ce service se compose de trois agents (dont deux sur La Rochelle), nombre qui semble relativement faible au regard du nombre d'opérations et à leur éparpillement géographique. Le directeur du service « construction patrimoine » a toutefois indiqué que deux recrutements étaient en cours.

4.4.2 Mise en concurrence

Obs 9 : La société ne respecte pas, pour l'attribution de ses marchés de maîtrise d'œuvre, 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).

Trois procédures validées en janvier 2012, traitent de la question du processus d'achat : la procédure d'achat librement choisie, la procédure formalisée, et une procédure plus générale précisant la réglementation et les principes généraux associés.

La procédure d'achat dite « librement choisie » pour les marchés dont le montant est inférieur aux seuils fixés par l'article 7 du décret précité, précise que, pour les marchés de maîtrise d'œuvre : « *le choix de l'équipe à retenir (ou de l'architecte) se fait par le directeur général ou le directeur général adjoint en fonction de sa disponibilité ou de la situation géographique du projet ou de l'importance quantitative du projet ou des contraintes architecturales de la commune d'implantation des logements* ». Une telle procédure ne permet pas de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique définis à l'article 6 de l'ordonnance précitée (liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures).

La procédure formalisée, pour les marchés dépassant les seuils réglementaires, ne traite, quant à elle, que des marchés pour travaux. Rien n'est prévu pour les marchés de maîtrise d'œuvre.

La Mission relève qu'aucune procédure ne permet, pour les marchés de maîtrise d'œuvre, de garantir le respect des principes des règles de la commande publique.

L'examen des marchés de maîtrise d'œuvre indique que cinq marchés de maîtrise d'œuvre signés depuis le 1^{er} janvier 2009 dépassent le seuil fixé par la réglementation sans qu'une mise en concurrence n'ait été effectuée.

Les 13 marchés signés depuis cette date ont fait intervenir sept maîtres d'œuvre différents ; la répartition entre les intervenants est la suivante :

Maître d'œuvre	Nbre marchés signés	Montant HT en k€	Nbre marchés > au seuil	Montant marché > au seuil en k€
1	5	606	1	379
2	2	650	2	394 et 257
3	2	416	1	330
4	1	213	1	213
5, 6 et 7	3	228	0	so

Il appartient à la société se doit de définir une procédure permettant de garantir le strict respect des dispositions précitées de l'ordonnance du 6 juin 2005 et son décret d'application du 30 décembre 2005 et l'appliquer.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 9 :

Il convient de noter que la société a naturellement garanti un taux de rémunération contenu et attribué 13 marchés à 7 maîtres d'œuvre différents, en mettant en cohérence la nature du projet et la structure du cabinet de maîtrise d'œuvre sélectionné.

La société propose de mettre en place la procédure suivante pour l'attribution de ses marchés de maîtrise d'œuvre :

- « S'agissant de mettre en œuvre une prestation qui soit particulièrement adaptée au contexte local, la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre doit prendre en compte, outre les compétences de celle-ci, sa capacité à offrir une réponse architecturale en adéquation avec les contraintes du lieu. C'est pourquoi, il a été choisi d'accorder une place significative aux cahiers de références présentés par les équipes candidates.
- Les montants de prestation de maîtrise d'œuvre sont à apprécier opération par opération.
- Pour les opérations, dont le montant prévisible d'honoraires est inférieur au seuil des procédures formalisées, le choix de l'équipe à retenir (ou de l'architecte) se fait par le directeur général ou le directeur général délégué, à partir d'une liste composée de candidats sélectionnés, après appel de candidatures lancé annuellement sur publicité dans un journal de la presse quotidienne régionale.
- Pour les opérations, dont le montant prévisible d'honoraires est supérieur au seuil des procédures formalisées, il sera recouru à la procédure négociée avec publicité préalable et mise en concurrence en application de l'article 33-I-2° du décret n°2005-1742 modifié. Conformément à l'article 23-III, la négociation sera engagée avec au moins trois candidats, selon les dispositions des articles 34 à 37 du décret précédemment cité et notamment :
 - le délai minimum de réception des candidatures de 37 jours réductible à 30 jours en cas de transmission de l'avis de marché au JOUE par voie électronique,
 - l'envoi de la lettre de consultation aux candidats sélectionnés,
 - la conduite de la négociation dans le respect du principe d'égalité de traitement des candidats ».

La Mission prend note des engagements formulés. Le guide d'achat devra être revu en conséquence.

Il est rappelé que lorsque le seuil des procédures formalisées est atteint, l'organisme peut recourir à la procédure du concours ou de l'appel d'offres pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre (art. 41-2 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005) ou, si les conditions sont remplies, à la procédure négociée ou au dialogue compétitif.

Les conditions économiques des contrats sont maîtrisées ; les taux de rémunération varient entre 6 et 7,5 % du montant des travaux.

4.4.3 Prix de revient, financement et équilibre d'exploitation

Rapporté au m² de SH, le prix de revient moyen s'établit à 1 770 € (TVA à 5,5 %) pour les 120 logements neufs construits en direct par la société. La part du foncier est relativement faible, 160 € le m² en moyenne et les prix de construction sont maîtrisés, 1 425 € en moyenne.

Dans le cadre des VEFA 30 000, la société a acquis en 2008, une opération de 31 logements et trois locaux commerciaux. Si les conditions d'acquisitions n'appellent pas de remarque, le prix de revient final est relativement élevé et bien supérieur à celui de la production en direct. Avec les frais divers associés, le programme ressort à 2 341 € le m² de SH, commerces compris. L'opération a été financée en PLS et 1,1 M€ (24 %) ont été immobilisés en fonds propres pour améliorer l'équilibre qui reste toutefois délicat. Comme indiqué supra (§ 3.3), les loyers sont gelés depuis la mise en service en août 2010 ; certains ont même été réduits pour faciliter la relocation.

Les simulations d'équilibre d'exploitation faites par la société sont systématiquement établies avec des loyers à 100 % dès la première année, alors que la première annuité des emprunts n'est remboursée que la 2^{ème} année; les charges relatives aux travaux de maintenance ne sont imputées qu'à partir de la 10^{ème} année avec un montant calculé, pour cette première année, sur la base de 0,6 % du seul montant non actualisé des travaux (hors VRD et honoraires) et les coûts de gestion ne prennent pas en compte l'entretien courant, 133 € au logement en 2011 (cf. 5.1.3).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La société n'a jamais vraiment développé jusqu'alors de véritable politique de vente ; les logements proposés à la vente l'étaient surtout pour des raisons fiscales et concernaient le parc non conventionné.

Dans le cadre de la CUS, la société a déterminé une stratégie de vente plus structurée ; six programmes totalisant 35 logements ont été retenus. On y retrouve les ensembles en secteur détendu (Civray, Sauze Vaussais et Le Pin) et le programme de Châtellerault sous-loué au CCAS et que la société souhaite vendre à la ville.

Pour déterminer les prix de vente, la société retient la valeur estimée par le service des domaines, avec une minoration pouvant atteindre jusqu'à 35 %, qui est comparée avec la valeur nette comptable majorée de 10 %.

Si la VNC +10 % est comprise dans la fourchette prix des Domaines et son montant minoré de 35 %, cette première valeur est retenue. Si la VNC + 10 % est inférieure à l'estimation des domaines - 35 %, c'est cette dernière valeur qui est retenue. L'objectif de la société est de proposer au locataire, l'achat de son logement à un prix attractif.

De 2007 à la date du contrôle (2012), la société a vendu sept logements dans des conditions qui n'appellent pas d'observation. Les prix de vente s'alignent sur la fourchette haute de l'estimation des domaines. La plus-value comptable dégagée est de 415 k€ et le solde de trésorerie de + 662 k€.

4.6 OPERATION D'AMENAGEMENT DU CAMP DE CHALONS A POITIERS

La société a acquis en mars 2005 un terrain de 13 hectares « Camp de Chalons » situé à Poitiers pour un montant de 3,5 M€ et une capacité globale de construction de 544 logements.

Les travaux d'aménagement ont été livrés fin 2011 et le prix final des terrains viabilisés ressort à 7 998 k€ HT. Seule la SA d'HLM a construit à ce jour sur plusieurs parcelles : 64 logements collectifs ont été livrés en octobre 2010, 25 individuels en janvier 2011 et 12 collectifs étaient en cours de construction en juin 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ce terrain fait l'objet d'une convention signée en septembre 2006 avec la Région Poitou-Charentes dans le cadre d'un dispositif régional d'aide aux opérations foncières, la Région prenant en charge les intérêts d'emprunt du prêt CDC assurant le portage du terrain. Un prêt d'un montant de 3,23 M€ a ainsi été contracté pour l'acquisition du terrain ainsi qu'un autre prêt de 2,9 M€ pour la réalisation des VRD. D'une durée initiale de cinq ans, la durée de ces prêts a été portée à huit ans en octobre 2008.

Quatre des parcelles restantes sont destinées à la construction de 143 logements sociaux par la SA d'HLM. Les autres lots, d'une capacité de 260 logements, sont normalement destinés à la promotion privée ; aucun n'était vendu à la date du contrôle. Ils représentent une valeur en stock de 4,8 M€ et le prix de vente escompté est de 6,1 M€.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Si la stratégie patrimoniale apparaît globalement adaptée, le développement de l'offre doit s'envisager avec une extrême prudence, compte tenu de la situation du marché et de la situation financière de la SAR.

Les irrégularités récurrentes constatées en matière de non-respect des règles de la commande publique appellent une correction immédiate.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1.1 Commissariat aux comptes



5.1.2 Tenue des comptes 2007-2011

Le service comptable a été renforcé par le recrutement d'un troisième agent. Précédemment placé sous l'autorité du directeur général délégué, le service est dorénavant rattaché à la directrice financière du groupe. Malgré les limites intrinsèques aux petites structures, l'organisation mise en place par la société garantit le respect des obligations comptables. Les documents financiers annuels sont complets et bien renseignés. Les remarques formulées dans le précédent rapport d'inspection ont été prises en compte.

Les risques et charges d'exploitation sont correctement appréhendés et provisionnés (y compris pour la quote-part de ceux nés dans l'association de moyens dont la société est membre). Toutefois, la dépréciation totale de la créance douteuse locative (c / 416) paraît sur prudentielle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Obs 11 : Le travail de retraitement du compte c/2134 n'ayant pas été réalisé lors de la mise en œuvre de la réforme de 2005, l'organisme doit mettre en place le dispositif le mieux adapté lui permettant l'extinction progressive de ce compte.

Déjà signalé dans le rapport de contrôle de 2007, la mise en place de la réforme comptable sur les actifs immobilisés n'a pas été l'occasion de retraiter le compte de réhabilitation. D'une valeur brute de 3,5 M€ au 31 décembre 2004, ce compte enregistrait environ 3,5 % du montant des immobilisations locatives. A la clôture des comptes 2011, le c /2134 enregistrait une valeur nette d'actif de 1,1 M€. L'amortissement total du compte sera atteint en 2032.

Les dispositions prévues pour ce compte lors de la réforme comptable prévoyaient que les coûts de réhabilitation inscrits avant 2005 étaient virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués ; les montants maintenus au c/2134 devant être limités aux seuls coûts non rattachables (avis n° 2004-11 du CNC).

Depuis 2005, hormis sur les immeubles vendus ou détruits, l'organisme n'a pas enregistré de sorties d'actif sur ce compte. Après un travail des services technique et financier, il devra arrêter un dispositif d'apurement de ce compte.

5.1.3 Evolution des coûts de gestion

Le coût de fonctionnement de la société a été retraité sur la période 2007-2011 de la quote-part annuelle re-facturée par l'AMGCIL (en dissociant les frais de personnel des autres frais généraux) et des facturations croisées entre les sociétés HLM du groupe relatives aux prêts de personnels

Alors que la charge de personnel¹²augmente régulièrement (+ 41 % en cinq ans), le niveau des frais généraux fluctue sensiblement d'un exercice sur l'autre, du fait, notamment, des prestations inter-groupe.

D'une moyenne de 919 € au logement géré, le coût de gestion a fléchi à 875 € sur 2011. Après neutralisation des 130 k€ versés à la CGLLS au titre du prélèvement sur le potentiel financier, le ratio 2011 avoisine les 810 € au logement, plaçant la société au niveau du 2^{ème} décile des ESH de province.

Majoré de l'entretien courant non récupérable (133 €/lgt sur 2011) le coût de gestion au logement 2011 est valorisé à 942 € (1^{er} décile).

Ce montant très maîtrisé est toutefois sensiblement supérieur à la valeur de 874 € retenue par l'organisme dans les simulations d'équilibre de ses opérations locatives. Le montant retenu par la société est celui du dernier dossier individuel de situation (DIS) connu des services. Le retraitement des frais généraux (exclusion des cotisations CGLLS et des frais de gestion des structures-foyers, affectation de divers produits d'exploitation...) explique cet écart.

5.1.4 Structure de la dette financière

La dette financière de la société est caractéristique d'un organisme dont le parc locatif est récent, financé pour les trois quarts en PLA et avec un apport limité de fonds propres.

Bien qu'en légère inflexion, le ratio d'endettement demeure très élevé sur toute la période. En 2011, l'annuité locative ponctionnait encore près de 67 % des loyers. A 3 082 € par logement géré, le service de la dette obère toute perspective de dégager à court terme un autofinancement locatif. Ce ratio place la société au niveau du 8^{ème} décile des ESH de province.

Le capital restant dû inscrit dans les comptes clos fin 2011 était de 81,6 M€. La structure de la dette financière de la société est dépendante à 92 % des variations du Livret A. Seul 7,5 % de l'encours est indexé sur des taux fixes.

Fin 2011, la durée de vie moyenne résiduelle des emprunts constituant l'encours avoisinait 13 ans.

¹² Après retraitements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs n° 11 :

Le travail de retraitement du compte 2134 va être mis en place dès 2013. Un travail commun d'identification par les services techniques et financiers permettra de sortir de l'actif une partie des travaux du 2134 s'ils s'avèrent redondants avec les nouveaux travaux de remplacements de composants prévus dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien.

Dont acte.

5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

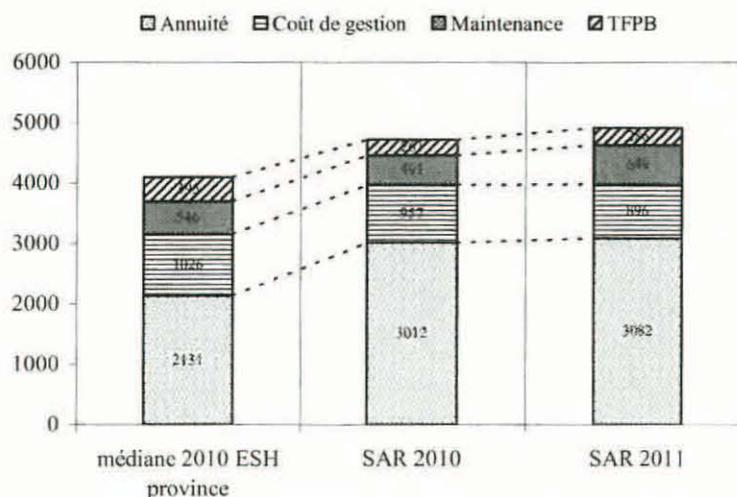
(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession		6			- 348
Loyers	8 268	8 522	8 629	8 820	9 147
Coût de gestion hors entretien	- 1 523	- 1 830	- 1 772	- 1 878	- 1 780
ECNR	- 521 ¹³	- 128	- 208	- 225	- 263
GE	- 460	- 674	- 952	- 740	- 1 025
TFPB	- 406	- 450	- 480	- 512	- 568
Flux financier	344	280	115	126	155
Flux exceptionnel	- 503	- 3	- 11	- 113	100
Autres produits d'exploitation	118	132	222	250	290
Pertes créances irrécouvrables	- 23	- 8	- 25	- 20	- 29
Intérêts opérations locatives	- 3 216	- 3 229	- 3 068	- 2 574	- 2 722
Remboursements d'emprunts locatifs	- 2 417	- 2 409	- 2 336	- 2 872	- 3 316
Autofinancement net¹⁴	- 339	210	117	262	- 358
% du chiffre d'affaires	- 4,10 %	2,46 %	1,35 %	2,97 %	- 3,90 %

Hormis l'incidence comptable des variations de stock sur l'opération du Camp de Châlons, l'essentiel des produits d'exploitation de la société est issu de son activité locative.

La croissance du produit des loyers quittancés entre 2007 et 2011 approche les 800 k€. Le développement du parc locatif explique 75 % de cette variation, les hausses annuelles de loyer décidées en conseil d'administration y concourent pour 25 %.

Déjà significatives en début de période, les pertes financières liées à la vacance¹⁵ ont fortement augmenté sur la période 2007-2011, passant de 4,6 à 13,3 jours de quittancement annuel pour une perte cumulée de près d'1M€. Elles atteignent 3,64 % des loyers théoriques sur le dernier exercice clos pour une perte de 370 k€.

À 4 182 € par logement géré le niveau des loyers dépasse de près de 200 € le ratio médian des ESH de province, plaçant la société au niveau du 7^{ième} décile de sa famille. La marge théorique globale sur loyer est de l'ordre de 10 %.



¹³ Les dépenses d'ECNR 2007 sont majorées par la mauvaise imputation comptable d'une partie des dépenses de remise en état des logements suite à EDL.

¹⁴ 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).

¹⁵ Tous motifs confondus.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion maîtrisés (cf. supra § 5.1.3) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation d'une moyenne de 546 € au logement géré¹⁶ au niveau exact du ratio médian des ESH de province ;
- une charge fiscale liée à la TFPB contenue (2^{ème} décile) en corrélation avec la part du parc locatif assujetti (60 %) ;
- une annuité locative qui fléchit peu et demeure au niveau préoccupant de 67 % des loyers (cf. supra § 5.1.4).

Le flux financier fléchit très sensiblement sur la période, sous l'effet conjugué d'une réduction du niveau de trésorerie et de la baisse des taux. Il complète tout de même les produits d'exploitation de près de 80 € par an et par logement.

Les flux exceptionnels enregistrent :

- en 2007, l'abandon du projet de transfert du siège social sur le site du Camp de Châlons et la rétrocession de la part de travaux sur foyers non réalisés et remboursés au CCAS de Lussac les Châteaux, acquéreur du FPA ;
- en 2010, le remboursement au CCAS de Secondigny, lors de la cession du foyer La Vergne, de travaux initialement pris en charge par le gestionnaire ;
- en 2011, la comptabilisation d'une indemnité d'assurance.

Au cours de la période 2007-2011, l'activité courante de la société¹⁷ n'a pas généré de dégagement de ressources. L'autofinancement net annuel fluctue autour de zéro, en fonction de l'effort de maintenance et d'évènements exceptionnels. Cette situation, atypique pour une ESH de province, s'explique essentiellement par le poids de l'endettement qui grève lourdement l'exploitation. De surcroît, l'autofinancement des renouvellements de composants (investissement annuel moyen de l'ordre de 350 k€) réduirait l'autofinancement net annuel de 3,8 points.

5.2.2 Analyse de la structure financière

(en k€)	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	12 209	13 997	14 781	18 066	17 930
Provisions pour risques	1 137	1 175	1 243	1 258	1 255
Provisions pour gros entretien	1 692	1 743	1 526	1 697	1 772
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	38 671	40 206	42 688	45 061	47 975
Dettes financières	75 144	74 789	75 831	82 320	81 135
Actif immobilisé brut	- 116 718	- 120 960	- 127 077	- 137 638	- 139 802
Fonds de Roulement Net Global¹⁸	12 135	10 951	8 993	10 765	10 264
FRNG à terminaison des opérations engagées fin 2011					
Stocks accession	4 760	5 301	5 937	5 795	5 865
Autres actifs d'exploitation	2 653	3 049	2 849	5 333	4 882
Provisions d'actif circulant	- 168	- 199	- 231	- 250	- 266
Dettes d'exploitation	1 172	- 1 609	- 4 294	- 5 386	- 4 456
Créances diverses	62	134	68	119	232
Dettes diverses	- 1 949	- 2 056	- 2 219	- 1 767	- 1 724
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	4 186	4 621	2 110	3 844	4 533
Trésorerie nette	7 948	6 329	6 883	6 921	5 731

¹⁶ Sur la période 2007-2011.

¹⁷ En dehors des plus-values sur cessions immobilières.

¹⁸ 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

La situation nette de l'organisme est majorée de 2,6 M€ entre les bilans d'ouverture 2007 et de clôture 2011, passant de 1,7 M€ à 4,3 M€. Cette croissance est le résultat du cumul des bénéfiques comptables enregistrés sur les cinq exercices. A noter que l'incidence nette de la réforme comptable de 2005 impacte toujours, et de manière importante, les capitaux propres de la société : le report à nouveau, après affectation du bénéfice 2011 demeurerait encore négatif de plus de 4 M€. Cette situation exceptionnelle empêche l'affectation des bénéfiques comptables annuels à la réserve légale, qui demeurerait fin 2011 inférieure à 10 % du capital social.

(en k€)	2008	2009	2010	2011
FRN de début de période	12 135	10 951	8 993	10 765
+ Autofinancement de l'exercice	210	117	262	- 374
- Dépenses d'investissement enregistrées dans l'exercice	- 5 825	- 6 655	- 12 234	- 2 703
+ Financements comptabilisés sur l'exercice	3 913	4 429	13 534	2 687
<i>Autofinancement disponible après investissement</i>	<i>- 1 702</i>	<i>- 2 109</i>	<i>1 562</i>	<i>- 374</i>
+ Cessions d'actifs	960	310	700	54
+ variation des dépôts locataires et prêts	22	17	34	38
- Remboursement des emprunts non locatifs (et RA)	- 429	- 145	- 506	- 124
+/- Variation des provisions pour dépréciation d'actifs circulants	- 32	- 32	- 18	- 95
= FRN de fin de période	10 951	8 993	10 765	10 264

Le recul de 2 M€ du niveau de fonds de roulement constaté sur la période 2007-2011 est expliqué par le taux de couverture des dépenses comptabilisées sur les immobilisations en cours par leur financement externe. L'incidence nette des cessions d'actifs (2 M€ en cinq ans) neutralise les autres variations enregistrées entre les emplois et les ressources

Les emprunts souscrits pour financer l'opération du Camp de Châlons sont comptabilisés en dettes financières alors que leur contre partie est en stocks. Ces enregistrements ont pour effet d'augmenter le fonds de roulement et d'identifier un besoin en fonds de roulement en bas de bilan. Corrigé des 5,4 M€ de prêts Gaïa, le fonds de roulement 2011 est ré-estimé à 4,8 M€, permettant de couvrir 4,1 mois de dépenses, à un niveau légèrement supérieur à la médiane des ESH de province.

A terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice, le fonds de roulement dépassait sensiblement les 5 M€, laissant libres d'affectation 1,5 M€ de fonds propres

5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

La société a actualisé au cours du contrôle les enjeux patrimoniaux sur son parc locatif ainsi que ses perspectives de développement. Ces réflexions ont été menées ont permis d'actualiser la simulation financière prévisionnelle dont les derniers arbitrages ont été actés au cours de l'été 2012.

(en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers nets logements familiaux et foyers	9 578	9 750	10 127	10 666	11 079
Autres produits d'exploitation et financiers	407	1 219	1 133	176	147
Coût de gestion hors entretien	- 2 174	- 2 221	- 2 271	- 2 321	- 2 371
ECNR	- 275	- 289	- 298	- 310	- 345
GE	- 898	- 626	- 599	- 522	- 530
TFPB	- 682	- 794	- 835	- 875	- 929
Charges diverses	- 204	- 84	- 87	- 89	- 90
-Annuités locatives	- 5 868	- 6 527	- 6 611	- 7 044	- 7 593
Autofinancement net	- 115	428	558	- 319	- 632
% du chiffre d'affaires	- 1.2 %	4.4 %	5.5 %	- 3.0 %	- 5.7 %

Les hypothèses d'actualisation macro-économiques retenues par l'organisme sont prudentes

La simulation intègre :

- une vacance locative maintenue au niveau très contenu de 2012 ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

Notre organisme a engagé un réaménagement de sa dette auprès de la CDC, afin de réduire les annuités d'emprunt et ramener l'endettement à un niveau plus bas. Les premiers effets de ce réaménagement devraient intervenir dès 2014.

Il est également prévu, courant 2013, une augmentation du capital social de la société d'un montant de 1,3 million d'euros.

La Mission prend note de ces mesures.

- une plus-value escomptée sur l'opération du Camp de Chalons de 800 k€ (sur 2013 et 2014) ;
- un effort de maintenance supporté par l'exploitation divisé par deux entre 2011 et 2015 ;
- les annuités locatives des opérations nouvelles (mise en service de 20 lgts/an financés à près de 90 % sur emprunts) et des deux réhabilitations énergétiques.

Sous ces hypothèses et malgré un ajustement drastique du niveau de maintenance et le pari de maintenir la vacance locative à un niveau très bas, la société ne peut dégager d'autofinancement courant ; l'embellie constatée sur les exercices 2013 et 2014 étant corrélée aux marges attendues sur une opération d'aménagement. Le niveau d'endettement demeure très élevé jusqu'en fin de période, empêchant toute marge de manœuvre.

La dégradation du potentiel financier se poursuit La cession d'actifs sur les exercices 2013 et 2014 repousse l'assèchement des fonds propres à l'échéance de 2015. Au-delà de ce terme, la dégradation du potentiel financier se poursuit, la trésorerie devenant elle-même négative à partir de 2018.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La projection financière confirme que la société est rentrée depuis 2011 dans une nouvelle phase d'alerte. L'endettement obère l'avenir de l'organisme à moyen terme. L'optimisation de la dette locative doit être une priorité. Si les marges dégagées s'avèrent insuffisantes, notamment pour garantir le niveau de maintenance nécessaire pour conserver l'attractivité du parc locatif, la société devra envisager un plan de continuation de son activité.

6. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle couvre la période 2009 à 2012 pour les cotisations principales et 2009 à 2011 pour les cotisations additionnelles.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a bien procédé aux déclarations annuelles de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté, dans les délais, des règlements calculés par ses services.

6.2.1 Contrôle des cotisations principales 2009-2012

Le contrôle des cotisations principales 2009 à 2012 n'appelle pas d'observation particulière, ni sur leur assiette de calcul, ni sur celui des différentes déductions.

6.2.2 Contrôle des cotisations additionnelles 2009-2011

Sur la période contrôlée, la société n'a été assujettie qu'à la partie fixe de la taxe additionnelle.

Le contrôle des bases patrimoniales de la société sur la période 2009-2011 n'appelle qu'une observation mineure sur les déclarations 2010 et 2011 : la société a valorisé son patrimoine de foyers en équivalents-logements alors que la taxe est assise sur un décompte en unités-lits

L'insuffisance de versement sur la part forfaitaire de la cotisation additionnelle est estimée à 1 100 € pour 2010 et 1 540 € pour 2011.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

L'organisme est invité à se rapprocher des services de la Caisse afin de régulariser l'insuffisance de versement sur cotisations évaluée à 2 640 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Notre organisme va se rapprocher de la CGLLS
pour procéder aux régularisations mentionnées.

7. CONCLUSION

La SA régionale d'HLM de Poitiers s'appuie sur les moyens mutualisés mis à disposition par l'AMGCIL, notamment pour les activités de direction et de pilotage, ainsi que sur des échanges entre les autres sociétés d'HLM du groupe.

Une meilleure sécurisation juridique de l'ensemble du cadre conventionnel apparaît indispensable.

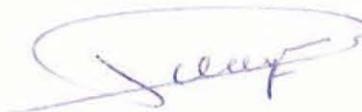
Si l'activité de la SAR appelle peu d'observations, sa situation financière est en revanche préoccupante en raison d'un très fort endettement.

La poursuite de son activité nécessite à moyen terme d'envisager toutes les solutions pour maintenir la viabilité de la société.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

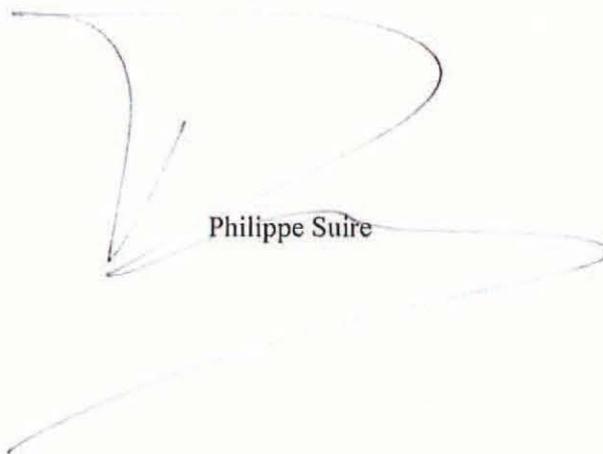


Didier Briant



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos



Philippe Suire

Réponses de l'organisme

(Conclusion)

Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos constate que l'organisme n'a pas fait de commentaire sur la conclusion de ce rapport.

La Mission constate aussi que peu de mesures correctives ont effectivement été mises en place depuis la clôture du contrôle le 3/09/2012, alors que toutes les observations formulées ont fait l'objet d'échanges réguliers durant l'inspection.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



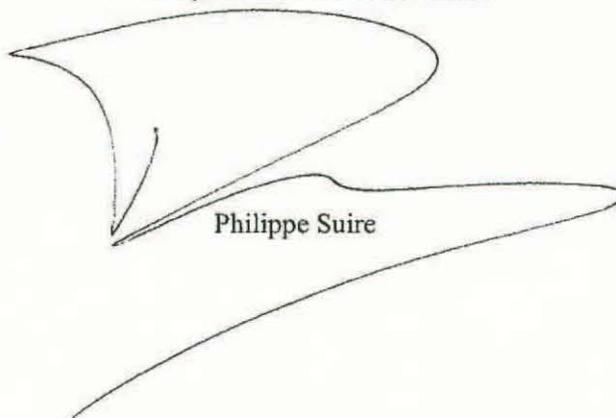
Didier Briant



Maxime Tarquini

Le délégué territorial de la Miilos

Réponses apportées par M. Jean-Pierre Sibert
Président de la SA d'HLM des Deux-Sèvres
et de la Région
Le 5 avril 2013



Philippe Suire

