Rapport définitif n° 2012-097 Février 2013

Société d'économie mixte intercommunale des pays de France et de l'Aulnoye «SEMIPFA»

Villepinte (93)

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-097

## SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE INTERCOMMUNALE DES PAYS DE FRANCE ET DE L'AULNOYE « SEMIPFA » - 93

Président : M. El Madani Ardjoune Directrice générale : Mme Malika Martin

Adresse: 8 Allée des Ecureuils 93420 Villepinte

Nombre de logements familiaux gérés : 1289

Nombre de logements familiaux en propriété : 1269

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 24

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	9.0	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	19.86	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.61	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	4.23	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	6.93		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15.6 Quartile : nc	nc	

#### Présentation générale de l'organisme

La société SEMIPFA gère prés de 1 300 logements, dont près de 500 ne sont pas conventionnés. Elle a vocation à se développer sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération « Terres de France », membre de Paris Métropole.

#### **Points forts**

- Soutien financier communal
- Patrimoine attractif
- Gestion de proximité satisfaisante

#### Points faibles

- Situation financière déséquilibrée sans aide communale et perspectives financières défavorables
- Niveau d'endettement élevé
- Coûts de gestion élevés

- Gouvernance à améliorer
- Gestion d'ensemble à améliorer
- Organisation comptable et qualité des documents comptables à améliorer
- Absence d'enquête de satisfaction des locataires, de plan de concertation locative, suivi des réclamations peu formalisé

# Anomalies ou • irrégularités particulières •

- Absence de délibération du conseil d'administration sur le bilan annuel des attributions (article R.441-9 du CCH)
- Documents obligatoires non annexés au contrat de location
- Attributions irrégulières
- Dépassement des loyers maximum autorisés
- Irrégularités dans l'application du supplément de loyer de solidarité
- Contrats reconduits sans limitation de durée et sans mise en concurrence
- Absence de registre de sécurité des immeubles
- Absence de mise en concurrence pour le choix du commissaire aux comptes et absence de contrat (lettre de mission)
- Absence des informations obligatoires sur les délais de paiement ne permettant pas de s'assurer de leur respect

#### Conclusion

La SEMIPFA est une société très endettée par rapport aux normes habituelles du secteur, ce qui se traduit par une annuité locative élevée qui pèse fortement sur son exploitation. Sa taille limitée compromet par ailleurs la maîtrise de ses coûts de gestion par absence d'effet d'échelle. L'équilibre d'exploitation repose sur le soutien de ses actionnaires. Les projets de réhabilitation de patrimoine en cours et les développements de l'offre nouvelle de logements sociaux actés dans la CUS sont compromis par l'absence de fonds propres mobilisables.

La gestion d'ensemble est perfectible et le contrôle a mis en évidence de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles qui nécessitent la mise en place de correctifs appropriés. Des attributions de logement irrégulières et des dépassements de plafonds de loyers sont constatés. Les règles de la commande publique applicables aux pouvoirs adjudicateurs ne sont pas respectées (contrats reconduits sans limitation de durée et sans mise en concurrence, absence de contrat du commissaire aux comptes).

La société doit impérativement assurer la sécurité de ses locataires en tenant les registres de sécurité des immeubles et en s'assurant du contrôle effectif des appareils (chauffage gaz, extincteurs).

Inspecteurs-auditeurs Miilos: Karim Merad et Jean-Claude Roujean
Chargé de mission d'inspection: Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos: n°2007-160 de 17/12/2007 au 19/08/2008
Contrôle effectué du 10/07/2012 au 25/09/2012
Diffusion du rapport définitif: Février 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° 2012-097 SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE INTERCOMMUNALE DES PAYS DE FRANCE ET DE L'AULNOYE « SEMIPFA » - 93

### **SOMMAIRE**

1.	PRI	ÉAMBULE	2
2.	PRI	ÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
	2.1	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	
	2.2	GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
	2.3	CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	4
3.	GE	STION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
	3.1	OCCUPATION DU PARC	
	3.2	ACCES AU LOGEMENT	5
	3.3	LOYERS ET CHARGES	7
	3.4	TRAITEMENT DES IMPAYES	8
	3.5	QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
	3.6	CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	9
4.	PA'	TRIMOINE	10
	4.1	CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	
	4.2	STRATEGIE PATRIMONIALE	10
	4.3	DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
	4.4	MAINTENANCE DU PARC	11
	4.5	VENTE DE PATRIMOINE	12
	4.6	AUTRES ACTIVITES	
	4.7	CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	12
5.	TE	NUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	12
	5.1	TENUE DE LA COMPTABILITE	
	5.2	ANALYSE FINANCIERE	13
	5.3	ANALYSE PREVISIONNELLE	
	5.4	CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	19
6.	CA	LCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	20
	6.1	PERIODE A VERIFIER	
	6.2	CONTENU DE LA VERIFICATION	
	6.3	CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENTS CGLLS	20
7.	CO	NCLUSION	21

#### 1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la SEMIPFA 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 de la SEMIPFA par la Miilos a été réalisé en 2008.

La société avait une activité réduite, avec moins de 1000 logements gérés. Le patrimoine était attractif et bien entretenu. La situation financière était fragile et l'endettement très élevé. Le contrôle mettait en évidence des irrégularités concernant notamment la passation des marchés, et des insuffisances dans le mode de fonctionnement de la société.

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

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

En 2006, après avoir absorbé la Société d'Aménagement de Gestion et d'Equipement (SAGE), la Société d'Economie Mixte des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) a réorienté son activité sur la gestion de logements. Au 31 juillet 2012, elle détient 1 269 logements et gère 20 logements non conventionnés pour le compte de la commune de Villepinte.

Par ailleurs, le Syndicat d'Equipement et d'Aménagement des Pays de France et de l'Aulnoye (SEAPFA) lui confie toujours la gestion d'un parking à Sevran et du cimetière intercommunal de Tremblay-en-France.

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la communauté d'agglomération Terres de France regroupe les villes de Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte. Elle est membre de Paris Métropole.

Bien que la croissance démographique soit peu élevée sur l'ensemble de la communauté d'agglomération (+ 4 % en 7 ans), le territoire reste cependant attractif du fait de la proximité de la plateforme aéroportuaire Roissy Charles-de-Gaulle en partie située sur Tremblay-en-France, et de zones d'activité en exploitation ou en cours de commercialisation. Cette zone géographique est rendue accessible par un réseau autoroutier dense (A1, Francilienne) et des transports en commun variés (RER B, SNCF, bus).

La SEMIPFA a vocation à se développer sur l'ensemble de la communauté d'agglomération. 90 % de son patrimoine est implanté sur la commune de Tremblay-en-France. Celle-ci compte près de 25 % de logements sociaux dont 52 % concentrés dans le centre ville. Aucun programme local de l'habitat n'a été encore élaboré à l'échelle de l'intercommunalité.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 41 % de logements sociaux sur Sevran et 29 % sur Villepinte.

### Réponses de l'organisme

### Nouvelles observations de la Miilos

#### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

Le capital social de la SEMIPFA s'élève à 9 886 809,36 € (648 528 actions d'une valeur nominale de 15,24 € chacune) suite à une augmentation approuvée par l'assemblé générale mixte du 20 juin 2012. La SA d'HLM LOGIREP est devenue actionnaire avec un apport de 299 991,11 €. La commune de Tremblay-en-France, actionnaire majoritaire, détient 74 % des parts.

# Obs 1: La tenue des conseils d'administrations présente des insuffisances et des irrégularités au regard des dispositions du CCH ou du code de commerce qui ne lui permettent pas de jouer pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle.

Les séances du CA sont peu nombreuses (2 en 2008, 3 en 2009, 1 en 2010, 2 en 2011); les statuts pourraient utilement prévoir un nombre minimum de réunions du CA. Les procès verbaux ne retranscrivent pas avec précision les débats. Les décisions prises par le CA ne font pas systématiquement l'objet de délibérations numérotées et signées par le président bien qu'elles soient annotées dans les procès verbaux. Aucun registre des délibérations n'existe au sein de la SEM. Le CA n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements (article R. 441-9-IV du CCH). Le rendu compte de l'activité de la commission d'attribution des logements n'a pas été réalisé pour les années 2008 à 2011 (article R. 441-9 du CCH). Par ailleurs, le CA n'a pas connaissance du rapport annuel sur l'exécution des marchés et contrats soumis aux délibérations de la commission d'appel d'offres, créée en 2008 suite aux observations formulées dans le précédent rapport Miilos² (article R. 433-6 du CCH).

Il convient également de noter l'absence de certains administrateurs à toutes les séances du conseil d'administration parmi lesquels

M. El Madani Ardjoune a été nommé président directeur général de la SEMIPFA le 10 juin 2008. La vice-présidence est assurée par M. Alain Bescou et Mme Nicole Valeanu. Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012, Mme Malika Martin est directrice sans mandat social. Elle est également responsable de la gestion locative, poste qu'elle occupe depuis son arrivée dans la société en avril 2011.

Les orientations stratégiques sont définies à la fois dans la convention d'utilité sociale et le plan stratégique de patrimoine, tous deux approuvés par le conseil d'administration du 9 juin 2010.

#### 2.2.2 Organisation et management

Jusqu'au 16 mai 2011, les locaux de la SEMIPFA étaient situés au Blanc-Mesnil. Afin d'améliorer la gestion de proximité et d'être au plus près des immeubles localisés à Tremblay-en-France, la société a déménagé à Villepinte dans des bureaux loués.

#### Obs 2: La gestion de la SEMIPFA reste encore à améliorer.

En 2 ans et demi, trois directeurs se sont succédés à la SEM. Cette situation fragilise sa gestion notamment dans une période au cours de laquelle la société s'est engagée dans des actions stratégiques pour son avenir (achat de patrimoine, actualisation et mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine, élaboration de la convention d'utilité sociale...). Recruté en décembre 2008, Mme Dominique Gamard quitte la société le 31 mars 2011.

La société doit par ailleurs renforcer son contrôle interne garant d'un système fiabilisé. Le vol d'espèces, intervenu en février 2011, a fait apparaître certaines failles.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Rapport n° 2007-160 d'Août 2008.

Le conseil d'administration de la SEMIPFA est majoritairement constitué d'élus pour qui il est plus difficile de se libérer régulièrement.

Toutefois, la SEM a d'ores et déjà entamé une amélioration sur ce sujet en ayant réuni le CA à quatre reprises depuis le début de l'année 2012.

Le registre des délibérations va être constitué pour tenir compte des commentaires de la MILLOS mais il convient de rappeler que les délibérations font toutes l'objet de procès verbaux en bonne et due forme signés par le Président de la SEM.

Concernant le rendu compte aux administrateurs de l'activité de la commission des appels d'offres, il n'a pas été effectué en l'absence de commission d'appels d'offres depuis 2008. Trois commissions d'appels d'offres se sont tenues en 2012 pour la réalisation des engagements du plan stratégique du patrimoine 2012 et le rendu compte sera présenté lors du premier CA de l'année 2013.

Il est pris note des améliorations engagées. Il n'est pas satisfaisant qu'un membre du Conseil d'administration n'y participe jamais, et cette pratique doit être corrigée pour une bonne gouvernance de la société.

#### Obs 2

Conformément aux demandes de la MILLOS lors du précédent contrôle, la SEM a recruté un directeur en novembre 2008 qui a quitté ses fonctions en mars 2011.

Depuis le mois de septembre 2011, Mme MARTIN, en charge de la gestion locative a pris les fonctions de directeur, les activités de la SEM étant recentrées principalement sur l'activité de gestion locative.

La stabilité depuis 2011 au poste de directeur a permis de noter des améliorations sur les Il est pris note des efforts engagés et de la volonté de la société de les poursuivre.



#### Réponses de l'organisme

#### Nouvelles observations de la Miilos

procédures, le contrôle interne et le respect des règles régissant l'activité de la gestion locative.

Les procédures internes visant à sécuriser les transactions financières ont été mises en place dès janvier 2011 suite aux incidents de la fin de l'année 2010, notamment les espèces qui ne sont plus acceptées comme mode de paiement.

Ces efforts seront poursuivis en 2013.

Parmi les améliorations nécessaires, on peut également citer :

- la formalisation des procédures ;
- le développement d'outils de gestion plus performants (suivi des réclamations, enquête de satisfaction, comptabilité...);
- l'amélioration du suivi des marchés et des contrats d'exploitation.

La société compte 26 agents. Parmi ces personnels, 6 sont affectés exclusivement à la gestion du cimetière intercommunal de Tremblay-en-France et du parking de Sevran.

Autour de la directrice, trois services assurent la gestion de la société : le service gestion locative, le service technique et le service comptabilité

Le gardiennage est réalisé par 11 agents.

#### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'activité principale de la SEMIPFA se concentre sur la gestion de logements locatifs dont la majorité se situe à Tremblay-en-France. Le fonctionnement du CA est marqué par des insuffisances ou des irrégularités au regard des dispositions du CCH et du code de commerce qui ne lui permettent pas de jouer pleinement son rôle d'instance de décision et de contrôle. Il convient de poursuivre l'amélioration de l'organisation et de la gestion de la SEM dans la continuité de ce qui a déjà été engagé au cours des quatre dernières années notamment sur les procédures, les outils de gestion, le contrôle interne et les marchés.

#### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête OPS réalisée en 2012 permet à la SEMIPFA de disposer de données précises sur l'occupation des logements conventionnés. 86,2 % des ménages concernés ont répondu à l'enquête.

Les ménages avec des ressources inférieures à 60 % des plafonds ont augmenté par rapport aux résultats de l'enquête OPS précédente (63,6 % en 2012 contre 55,5 % en 2009) et se situent dans la moyenne régionale constatée en 2009<sup>3</sup> (62,7 %). Les ménages avec des ressources endessous de 20 % représentent 26,5 %.

Cependant, 9,8 % des familles dépassent le seuil de 100 % des plafonds (moyenne régionale 2009 : 8 %).

55 % des locataires constituent des personnes seules ou des familles monoparentales. On constate également un vieillissement de la population puisque les plus de 60 ans représentent 26,6 % des occupants (15 % en 2009).

La SEMIPFA n'a pas une connaissance précise de l'occupation des 430 logements non conventionnés des groupes Petite et Grande Lafayette acquis en 2009. Une enquête sociale sera réalisée au moment du conventionnement en PLS prévu d'ici fin 2012.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> La synthèse régionale de l'enquête OPS 2012 n'était pas encore connue au moment du contrôle.

### Réponses de l'organisme

### Nouvelles observations de la Miilos

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.2.1 Connaissance de la demande

## Obs 3: La SEMIPFA n'enregistre pas encore les demandes de logements sociaux en contradiction avec l'article R. 441-2-1 du CCH.

Cependant, le 9 janvier 2012, la SEM a signé l'adhésion à la convention entre l'Etat et les services d'enregistrement de la demande de logement social. Elle deviendra ainsi centre d'enregistrement. Dans l'attente de la mise en œuvre du dispositif, les bureaux du logement de Sevran ou de Tremblay-en-France continuent à accueillir les demandeurs de logement y compris pour les mutations, délivrent le numéro unique d'enregistrement et le dossier de demande de logement. Les demandeurs peuvent également s'adresser directement aux autres bailleurs sociaux domiciliés sur les communes.

La SEMIPFA n'a pas de connaissance directe de la demande locale. Les 3 600 demandes en attente sur l'ensemble de la communauté d'agglomération se répartissent de façon équivalente entre les trois communes.

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

La vacance de logements est faible puisqu'elle s'établit à 1,60 % en 2011 (moyenne régionale : 3,20%). Le délai moyen de relocation est de 2 mois, ce qui semble élevé. La mobilité est de 9,3 % en 2011. Les mutations représentent 2 % de l'ensemble des attributions de la SEMIPFA.

L'état des logements réservés est le suivant :

Mairies	Préfet	1 %	Conseil régional	Autres	Non réservés	Total
303	234	188	43	63	8	839
36,1 %	27,9 %	22,4 %	5,1 %	7,5 %	1,0 %	100 %
233	0	16	0	0	201	450
536	234	204	43	63	209	1 289
41,6 %	18,2 %	15,8 %	3,3 %	4,9 %	16,2 %	100,0 %
	303 36,1 % 233 536	303 234 36,1 % 27,9 % 233 0 536 234	303 234 188 36,1 % 27,9 % 22,4 % 233 0 16 536 234 204	régional           303         234         188         43           36,1 %         27,9 %         22,4 %         5,1 %           233         0         16         0           536         234         204         43	régional           303         234         188         43         63           36,1 %         27,9 %         22,4 %         5,1 %         7,5 %           233         0         16         0         0           536         234         204         43         63	régional         réservés           303         234         188         43         63         8           36,1 %         27,9 %         22,4 %         5,1 %         7,5 %         1,0 %           233         0         16         0         0         201           536         234         204         43         63         209

Tous les logements réservés sont bien identifiés et leur vacance fait l'objet d'une information systématique des réservataires. La convention de réservation n'a toujours pas été transmise aux services de l'Etat bien que la liste des logements du contingent préfectoral soit arrêtée.

Les logements non réservés sont attribués en priorité aux demandes de mutations internes pour traiter les cas de sous occupation ou de sur occupation, améliorer le confort des personnes présentant des problèmes de handicap. En 2011, 25 dossiers ont été validés par la commission d'attribution des logements.

La SEM n'est pas concernée par l'accord collectif départemental. Sur les trois dernières années, elle n'a eu à loger que 3 ménages issus du dispositif DALO: 2 présentés par la préfecture et 1 par un collecteur 1 % logement. Ces résultats sont pour l'instant inférieurs aux engagements contractualisés dans la CUS de réserver 15 % des attributions à des ménages DALO (en 2011, cela aurait dû représenter 17 ménages sur les 113 attributions réalisées).

#### 3.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution des logements (CAL) se réunit tous les 15 jours.

Comme indiqué au chargé de mission de la MILLOS lors de son contrôle, la SEM a fait le choix de mandater la ville de Tremblay en France pour l'enregistrement des demandeurs comme le permet la loi (article R 412-2-1 du CCH). Le mandat a été signé fin 2012 par le maire de Tremblay en France.

La SEM reste responsable de la radiation des demandeurs après signature du contrat de location.

Il est pris note du mandat confié fin 2012 à la mairie de Tremblay (permis par l'article R.441-2-1 du CCH et non l'article R.412-2-1).

#### Obs 4: Le règlement intérieur de la CAL n'est pas à jour.

La CAL dispose d'un règlement intérieur qui devra être mis à jour pour prendre en compte les modifications apportées par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 (cf. article R. 441-9 du CCH) et plus particulièrement la possibilité pour le préfet du département d'assister, sur sa demande à toute réunion de la commission. Il doit être destinataire de la convocation à toute réunion de la CAL, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. Le registre des présences est bien tenu et les décisions d'ajournement et de refus sont motivées.

La CAL examine toutes les propositions d'attribution de logements y compris celles des logements non conventionnés. En 2011, 177 dossiers ont été examinés, en augmentation par rapport aux années précédentes (85 en 2009, 146 en 2010).

# Obs 5: La commission d'attribution des logements ne rend pas compte de son activité au conseil d'administration en contradiction avec l'article R. 441-9 du code de l'habitation et de la construction.

Le bilan annuel détaillé des attributions réalisées par la CAL doit être présenté au conseil d'administration.

La commission d'attribution n'examine qu'un seul dossier de candidat par logement vacant à attribuer contrairement aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH qui prévoit que sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions d'attribution examinent au moins trois demandes.

Le contrôle des attributions a porté sur un échantillon de 40 dossiers. Aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté.

## Obs 6 : Le contrôle a révélé des irrégularités concernant les documents devant être annexés au contrat de location.

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ne sont pas remis aux nouveaux locataires au moment de la signature du bail de location. La SEMIPFA doit se conformer aux dispositions de l'article L. 134-3 du CCH qui dispose que le DPE doit être communiqué à tous les nouveaux entrants depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Le numéro, l'année de la convention APL et le montant du loyer maximum ne sont pas fournis aux locataires contrairement aux règles fixées par l'article R. 353-19 du CCH.

#### Obs 7: Deux attributions de logements sont irrégulières.

Le logement a été attribué avant la décision de la CAL : signature du bail de location le 31 octobre 2008 et attribution CAL le 12 novembre 2008.

La CAL a attribué le logement à une personne dont les ressources dépassaient les plafonds autorisés : revenu fiscal de référence de 2007 de 22 370 € pour un plafond de ressources autorisé de 21 802 €⁴.

Pour ces irrégularités, la SEMIPFA est passible d'une sanction financière prévue à l'article L. 451-2 du CCH, dont le montant ne peut excéder 18 mois de loyer des logements concernés

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Cf. arrêté du 29 mai 2009 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM et les nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Cette remarque ne nous paraît pas justifiée. Le règlement intérieur était en cours de mise à jour avant le démarrage du contrôle et a été finalisé au cours du contrôle de la MILLOS. La mise à jour définitive a été validée au mois d'août 2012 après accord de MME BESCOU, administrateur et élue en charge du logement à la ville de Tremblay en France.

Il est pris note de la réponse de la société qui indique qu'une mise à jour a été effectuée. Toutefois, la réponse de la société ne mentionne pas d'approbation du règlement par le Conseil d'administration (de septembre 2012) et ne précise pas si les correctifs nécessaires ont été apportés concernant le rôle et l'information du préfet.

#### Obs 5

La rotation du personnel en charge de la gestion locative de 2009 à 2011 n'a pas permis à la SEM de rendre compte au conseil d'administration de l'activité de la commission d'attribution; toutefois, les éléments sont indiqués dans le compte rendu d'activité à la commune.

La direction de la SEM a présenté lors du CA du 14.02.2012 un bilan de l'activité de la gestion locative. L'activité de la commission d'attribution est présentée chaque année dans le compte rendu de l'activité à la commune et sera présenté dès 2013 aux administrateurs lors d'un prochain CA.

Il est pris note de la décision de la société de présenter un bilan d'activité de la commission d'attribution lors d'un prochain conseil d'administration.

#### Obs 6

Concernant les DPE, ils ne sont pas en notre possession en dépit de nos recherches suite à la fusion et aux deux déménagements du siège. Toutefois, le conseil d'administration a validé le 14.02.2012 la CUS indiquant la mise à jour de ces DPE avant fin 2013 pour pouvoir enfin les annexer dans les contrats de location.

Concernant la mention du montant du loyer maximum, il figure bien sur les avis d'échéance depuis le 01/01/2011 et ce point a été constaté par le chargé de mission de la M.IL.L.O.S au cours de sa mission en date du 6.09.2012.

Observation confirmée.

L'observation concerne des corrections à apporter sur les décomptes de surface corrigée ou utile. Il est cependant pris note de la décision de mettre à jour les DPE et de les communiquer aux locataires.



Concernant l'attribution du logement en date du 31.10.2008 et passage en CAL le 12.11.2008 : la locataire était déjà dans les lieux depuis 1989, son concubin a quitté le domicile le 31.10.2008. Madame et son enfant ont bénéficié à titre exceptionnel d'un droit de suite dès le 31.10.2008 (date du départ effectif du locataire en titre et ce afin de maintenir la continuité du bail pour ses droits APL) qui a été confirmé en commission d'attribution le 12.11.2008.

Lors de la commission d'attribution, les administrateurs présents ont bien insisté sur le caractère exceptionnel de cette situation et ont fait les observations nécessaires.

Concernant l'attribution du logement la CAL a validé le dossier le 17.06.2009 donc après le 1er juin 2009, date de la minoration des plafonds de ressources de 10.3% (loi M.O.L.LE du 25.03.2009) et il n'a pas été tenu compte de ce changement récent de la législation car le dossier avait été étudié en interne avant le 1<sup>er</sup> juin. La SEM précise que nonobstant cette erreur, le dépassement est de 3 %.

Il est pris note des explications fournies, qui ne contestent pas l'irrégularité juridique.

#### 3.3 LOYERS ET CHARGES

#### 3.3.1 Loyers

Chaque année, le conseil d'administration délibère sur les augmentations des loyers pratiquées. Elles s'établissent à :

	2008	2009	2010	2011	2012
Taux d'augmentation	1,36 %	2 %	0 %	0,67 %	1,90 %

Avec une marge d'augmentation de 4,65 %, les loyers pratiqués sont proches des maximums autorisés par les conventions APL. Les loyers à la relocation sont mis systématiquement au plafond.

#### Obs 8: Des dépassements du loyer maximum actualisé sont constatés.

Les

dépassements varient de 1,37 % à 49,10 %. Le contrôle a notamment relevé la prise en compte d'un taux de loyer maximum erroné pour les 45 logements PLA de la résidence « Ballanger » (43,30 € annuel/m² de surface corrigée au lieu de 37,65 €). L'organisme devra régulariser cette situation auprès des locataires concernés.

Concernant les 430 logements non conventionnés (résidences Petite et Grande Lafayette), le conseil d'administration dans sa séance du 15 décembre 2009 a décidé de fixer un niveau de loyer à la relocation à 8,20 €/m².

Supplément de loyer solidarité

## Obs 9: La non application du supplément de loyer solidarité décidée par le conseil d'administration est irrégulière.

Par délibération du conseil d'administration du 29 juin 2011 il a été décidé de ne pas appliquer le supplément de loyer solidarité sur les logements situés à Sevran et à Tremblay-en-France. La SEMIPFA souhaite se conformer aux décisions des maires de ces communes qui, pour garantir la mixité sociale dans les quartiers, s'opposent au SLS. Sur le fondement de l'article L. 441-3-1 du CCH, le programme local de l'habitat peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le SLS ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre. Or, aucun programme local de l'habitat n'a encore été approuvé par ces communes. Par ailleurs, il convient de noter que la décision du conseil d'administration n'est pas conforme aux engagements affichés par la SEMIPFA dans la convention d'utilité sociale qui prévoit l'application du barème unique national.

Il ressort de l'enquête réalisée en 2012 que 26 ménages sont assujettis au SLS calculé (données au 30 août 2012). Le montant est évalué à 5 809 €. Le SLS forfaitaire concerne 75 locataires, ce qui représente 108 636 €. Il est rappelé que la SEM qui n'a pas exigé le paiement du SLS est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement (article L. 441-11 du CCH).

#### 3.3.2 La gestion des charges récupérables

## Obs 10 : Il n'existe ni procédure écrite ni indicateur permettant d'apprécier le niveau des différents postes de dépense et l'organisation actuelle est perfectible.

Le traitement des charges récupérables est jusqu'à présent piloté par la gestion locative, le service comptable n'intervenant qu'en support. Des dysfonctionnements ont été observés par une mission d'audit ce qui explique en particulier, l'absence de régularisation pendant une longue période (3 années). La régularisation des charges locatives intervient très

Il semble qu'il y ait une erreur liée au passage de l'ICC à l'IRL en 2006.

La régularisation des loyers auprès des locataires concernés est en cours ainsi que l'étude globale des loyers de la SEM pour une vérification complète. Il est pris note de la volonté de la société de régulariser la situation.

#### Obs 9

La ville est impliquée dans un projet de renouvellement urbain mais sans avoir de quartier classé en ZUS en dépit de sa demande auprès des services de l'Etat de bénéficier de la dérogation article 6.

La SEM possède un patrimoine dont un tiers est situé sur le centre ville qui ne bénéficie d'aucun classement en ZUS alors même que la population correspond aux critères de ces zones

L'application du SLS, exclu en cas de classement en ZUS, serait en contradiction avec le nécessaire maintien de la mixité sociale sur ces quartiers.

Le conseil d'administration a souhaité rappeler ces faits et prendre une position forte sur ce sujet.

Toutefois et conformément à son engagement inscrit dans la CUS, la SEM enquête chaque année les ressources de ses locataires et calcule le SLS d'après un barème validé dans la CUS ainsi que le SLS forfaitaire en cas de non réponse.

Observation confirmée.

Il est rappelé que seuls un programme local de l'habitat approuvé ou un classement en ZUS des quartiers peut exonérer l'office d'appliquer le SLS.

#### **Obs 10**

La SEM s'est attachée en 2011 et 2012 à régulariser les charges qui ne l'étaient pas depuis l'exercice 2008. L'implication du service comptable a favorisé la réussite de ces régularisations tardives dans les délais. La rédaction des procédures en transversalité avec la comptabilité est prévue pour 2013.

Il est pris note de la volonté de la société de remédier aux insuffisances constatées, notamment en formalisant les procédures applicables à la gestion des charges. tardivement. En août 2012, la société venait de terminer la clôture des charges de l'exercice 2009 et 2010 à l'exception de la résidence « des douanes ».

Le contrôle a porté sur la régularisation de ces charges. La lecture du tableau transmis par la société fait apparaître un sur-provisionnement global de 4 % bien que l'organisme n'ait pas procédé à des réajustements de charges depuis 2010. La résidence « Plaine de France » à Tremblay-en-France subit un sous-provisionnement important de 60 % (soit 7 438 € à appeler aux 25 locataires).

Les charges annuelles par m² de surface habitable sont modérées au regard des normes habituellement rencontrées dans le logement social⁵. S'agissant du coût global des charges facturées aux locataires, à l'exception de la résidence « Grande Lafayette », aucune résidence ne supporte des charges annuelles au m² supérieures à 30,00 €. Le coût global au m² de SH est de 18,6 €. Ce faible coût est lié à l'absence de taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TOM) et à un coût de chauffage collectif très modéré. Le prix moyen du chauffage collectif est de 7,7 €/m² de SH. Les locataires des trois résidences reliées au réseau de chauffage collectif par géothermie bénéficient d'un prix au m² particulièrement bas (en moyenne 4,2 €/m²). S'agissant des résidences « Petite et Grande Lafayette », le coût global de 66,7 €/m² de SH est particulièrement important et s'explique par le coût exorbitant de l'entretien ménager (26 €/m² de SH) et du chauffage (21 €/m² de SH).

#### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

La société dispose depuis peu, de procédures écrites, mais elle ne dispose toujours pas de tableaux de bord qui lui permettraient un réel suivi du recouvrement par ventilation de créances sur exercice glissant. Ainsi, les actions réalisées sont difficilement quantifiables.

Le recouvrement des loyers, en précontentieux, est assuré par les chargés de gestion locative. Deux lettres de relances et une lettre de mise en demeure sont émises avant le déclenchement d'une action contentieuse (commandement de payer). Durant cette phase, les chargés de gestion locative peuvent faire jouer les garanties de loyers, prendre contact avec les locataires et mettre en place des plans d'apurement.

Un chargé de recouvrement contentieux a pour mission de régler les problèmes d'impayés de loyers en phase contentieuse. Il a notamment pour mission d'aider les familles en difficultés en les orientant vers les organismes sociaux afin d'obtenir les aides financières. Il peut également mettre en place des plans d'apurement. En cas d'échec, le recours à l'expulsion est sollicité (10 expulsions en 2011, 6 en 2010).

Au 30 août 2012, 131 dossiers parvenus aux différents stades de la procédure étaient suivis par le service (53 locataires sortis et 78 locataires présents), la procédure allant du commandement à payer à la demande du concours de la force publique en vue de l'expulsion des locataires concernés.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2007-2011 :

Données en k€	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires simples – compte 4111	470	394	665	756	1 198
Créances douteuses - compte 416 brut 6	841	849	877	1 063	996
Total du stock des impayés	1 311	1 243	1 542	1 560	1 514
En jours de quittancement	81,7	77,4	89,8	61,6	56,8
En % des loyers quittancés	22,38 %	21,2 %	24,6 %	16,88 %	15,57 %
Médiane HLM IDF 2009			15,83 %		

<sup>5</sup> Les chiffres peuvent être comparés à ceux obtenus dans l'enquête de l'Union Sociale pour l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives « valeur 2010 ».

.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Corrigées des admissions en non valeurs.

### Réponses de l'organisme

### Nouvelles observations de la Miilos

En stock, les dettes locataires (présents et partis) demeurent élevées pour un organisme de cette taille. En flux, on constate une baisse mécanique du taux d'impayés<sup>7</sup> à partir de l'année 2010 suite à l'acquisition du patrimoine ICADE (le taux d'impayés passe de 24,6 % à 16,9 % du quittancement de l'année).

Fin 2011, le stock des dettes locataires est comparable à celui constaté en moyenne pour les OPH en région Ile-de-France. Le total des dettes locataires (y compris les termes échus de décembre) représente 15,6 % des loyers et charges quittancés pour une médiane OPH d'Ile-de-France 2010 de 15,8 %. En revanche, en flux, on observe une amélioration du recouvrement depuis 2010 qui se traduit par une baisse du taux d'impayés. Le taux de recouvrement demeure élevé (autour de 99 %) sauf pour 2009 où il passe de 99,4 % à 96,8 %, ce qui explique la dégradation des impayés constatée en 2009.

#### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La SEMIPFA dispose de 11 gardiens répartis dans les groupes composés d'un nombre important de logements (par exemple 4 gardiens sur les groupes Petite et Grande Layette totalisant 430 logements). Le décret gardien est respecté. Ils assurent l'entretien ménager et la sortie des ordures ménagères, les états des lieux et la signature des baux de location, la collecte des loyers, l'accueil des locataires notamment pour prendre en compte les réclamations, le contrôle des entreprises lors de la maintenance des immeubles.

En dehors des heures travaillées, les locataires disposent d'un numéro d'urgence. Deux cadres de la société assurent l'astreinte technique.

#### Obs 11: Le suivi des réclamations des locataires est peu formalisé.

La société doit améliorer les outils de gestion des réclamations. Les loges des gardiens ne sont pas informatisées. Après contrôle des gardiens, les demandes des locataires sont transmises par fax au service technique pour être traitées. Pour les sites ne disposant pas de gardien, les locataires s'adressent au siège de la SEM qui enregistre directement les réclamations. Les outils mis en place ne permettent pas au service gestionnaire de s'assurer que toutes les demandes sont bien prises en compte. Par ailleurs, il ne dispose pas de données statistiques qualifiant l'ensemble des demandes émanant des locataires (nombre et types de réclamations, délais de traitement...).

## Obs 12: La SEMIPFA n'a toujours pas réalisé d'enquête de satisfaction. Aucun plan de concertation locative n'a été mis en place.

Prévu par la convention d'utilité sociale en 2011, la réalisation de l'enquête de satisfaction a été repoussée en 2012. Au moment du contrôle, aucune action n'a encore été engagée dans ce sens.

En application des dispositions prévues aux articles 44 bis et 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi SRU, la société est tenue d'élaborer un plan de concertation locative avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine. Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration, a pour but de régler les modalités des relations locatives, ainsi que le champ d'application des thèmes de concertation. Il convient de mettre en place un conseil de concertation locative composé de représentants de la SEM et de représentants de locataires.

#### 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La gestion administrative des attributions présente des insuffisances. Il en est de même pour les loyers, proches des taux maxima des conventions APL, pour lesquels des dépassements ont été relevés sur un certain nombre de logements. La non application du supplément de loyer solidarité est irrégulière. Enfin, la SEM devra améliorer le suivi des réclamations et mettre en place un plan de concertation locative.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Le dénominateur du ratio B14 est augmenté du quittancement des deux programmes « Lafayette ».

Les réclamations sont suivies depuis 2011 par la mise en place de fiches de réclamations et par l'enregistrement des courriers à traiter sous 10 jours.

Les procédures sont écrites ;

Quant aux réclamations techniques, elles sont suivies mais cela est perfectible et le logiciel de gestion dispose d'applicatif adapté qu'il convient de mettre en œuvre dès 2013. Il est pris note de l'accord de la société sur l'observation de la Miilos et de sa volonté d'améliorer la situation.

#### Obs 12

Pour la première fois, l'enquête satisfaction était en cours de rédaction lors de la mission de la M.I.L.L.O.S conformément à l'engagement prévu dans notre C.U.S (Engagement 3.2.4).

Validée par un groupe de travail transverse interne, l'enquête a été présentée lors du CA du 16.10.2012 puis adressée aux locataires avec retour prévu des enquêtes le 31.12.2012.

Nous avons reçu 430 réponses sur les 1269 envois (soit l'ensemble de nos logements et non pas un échantillon). L'analyse est en cours pour une information à nos administrateurs, aux équipes et à nos locataires au cours du premier semestre 2013.

Concernant le plan de concertation locatif, il sera mis en place au cours de l'année 2013. Toutefois, de part sa taille, la SEM associe les représentants des locataires (membres également de son conseil d'administration) à toutes les décisions et rencontrent régulièrement les représentants des amicales et des confédérations représentatives très présentes sur le territoire intercommunal.

Il est pris note de la réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires et de l'objectif de mettre en place en 2013 un plan de concertation locative.

#### 4. PATRIMOINE

#### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 juillet 2012, la SEMIPFA gère au total 1 289 logements (1 261 collectifs et 28 individuels) dont 475 non conventionnés :

Communes d'implantation	PLA	Non conventionnés	Total	
Tremblay-en-France	745	455	1 200	
Sevran	69		69	
Villepinte (mandat de gestion)		20	20	
Total	814	475	1 289	

La société est également propriétaire d'un EPHAD de 73 chambres à Tremblay-en-France.

La SEMIPFA gérait 386 logements pour le compte de la SA d'HLM Logicil (devenue la SA d'HLM VILOGIA) à Sevran et à Tremblay-en-France. Les conventions de gestion ont pris fin en 2010 et 2011.

En dehors des résidences « Lafayette », construites en 1966 et 1974, le reste du patrimoine est récent, avec une moyenne d'âge de 18 ans. La majorité des logements est de type 3 et 4. Aucun logement n'est situé en ZUS.

#### 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

En prévision de l'élaboration de la convention d'utilité sociale, le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été actualisé en juin 2010. La convention d'utilité sociale (CUS) a été signée le 30 juin 2011.

Le PSP a pour objectif principal le maintien du parc existant à un bon niveau de prestations. Le développement futur de la SEM au travers d'une offre nouvelle de logements n'est pas envisagé immédiatement, elle souhaite « stabiliser son activité ». Cependant, la CUS prévoit la production de 66 logements sur 6 ans. Aucune vente de logements n'est envisagée.

# Obs 13 : Certains objectifs de la CUS semblent ambitieux ou nécessitent des mesures énergiques pour être atteints. La décision du CA concernant le SLS est en contradiction avec la CUS signée.

La société s'engage dans la CUS à appliquer le barème national pour le SLS, alors que le CA a délibéré pour ne pas le mettre en œuvre. Il est prévu la production de 66 nouveaux logements sur 6 ans mais aucun projet concret n'est envisagé au moment du contrôle. Il y a peu de ménages relevant du DALO logés alors qu'il est prévu de réserver 15 % des attributions à ces ménages. Enfin, la réalisation des DPE a pris du retard.

Par ailleurs, la situation financière de la société (cf. 5.2.1.1) compromet la capacité à engager des fonds propres dans son développement.

#### 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Au cours des cinq dernières années, la SEMIPFA n'a pas construit de logements. Le 1<sup>er</sup> janvier 2009, elle a acheté à la société ICADE, deux groupes immobiliers de 430 logements non conventionnés à Tremblay-en-France : Grande Lafayette (328 logements) et Petite Lafayette (102 logements). Le prix d'achat total de l'opération s'est élevé à 34 M€, financé à hauteur de 30 M€ avec un prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Un projet, en cours de montage, prévoit le conventionnement des logements en PLS accompagné de travaux de réhabilitation et de résidentialisation.

Le programme de construction passé entre la ville et l'Etat pour le terrain situé derrière l' I.U.T au Vieux Pays est à ce jour reporté; en effet, le rectorat propriétaire de ce terrain qui lui avait été cédé pour la construction de l'IUT, se refuse à le rendre à la ville à ce jour.

Quant aux 16 logements prévus rue de la mairie, le projet a été abandonné en raison du surcoût de dépollution.

La réponse de la société confirme qu'à ce stade, aucun projet concret n'est en cours en vue de remplir les objectifs fixés dans la CUS. La convention d'utilité sociale prévoit la production de 66 logements sur 2012 et 2013 : 33 PLUS et 33 PLS. Il n'est pas envisagé de logements PLAI. Aucun projet n'a encore été engagé par les services de la SEM. Elle ne dispose pas d'opportunité foncière pour développer une offre nouvelle de logements.

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

Les engagements financiers pour les travaux de maintenance permettent à la SEM de disposer d'un patrimoine, dans son ensemble, bien entretenu. Le plan stratégique de patrimoine prévoit la réalisation de 2,8 k€ TTC de travaux d'entretien sur 2011-2016.

Les diagnostics de performance énergétique n'ont pas été réalisés. La SEM ne peut pas justifier l'étiquetage énergétique des groupes immobiliers. Ils sont prévus en 2013.

Le chauffage se répartit de façon égale entre collectif et individuel. La majorité des logements de Tremblay-en-France est chauffée par la géothermie (44,5 % du parc)<sup>8</sup>.

Tous les diagnostics amiante ont été réalisés. Aucun problème n'a été constaté.

## Obs 14 : Des contrats d'entretien sont encore reconduits sans limitation de durée et sans être remis en concurrence.

Suite à l'observation formulée dans le précédent rapport Miilos, la SEMIPFA a procédé pour certains contrats à une nouvelle mise en concurrence. Cependant, des contrats anciens conclus pour chacune des résidences demeurent encore reconductibles sans limitation de durée et, des prestations relatives à l'entretien courant du parc de logements (plomberie, électricité, peinture, revêtements de sol, serrurerie) sont réalisées par des entreprises, sur bons de commandes, sans avoir été mises en concurrence

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L.481-4 du CCH, les marchés conclus par les SEM exerçant une activité de construction ou de gestion des logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005 649 du 6 juin 2005.

#### Obs 15: Le contrôle et le suivi de la sécurité des immeubles présentent des insuffisances.

Aucun registre de sécurité n'existe dans les immeubles d'habitation; la société ne respecte pas les obligations de l'article 101 de l'arrêté de 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

L'absence d'entretien d'appareils à gaz présente un risque pour la sécurité des personnes et des biens. Deux prestataires assurent le contrôle annuel des appareils : et .

La SEMIPFA ne dispose pas du bilan annuel de la société qui lui permettrait de s'assurer de l'entretien effectif des chaudières des logements concernés. La société a fourni au 31 décembre 2011 un rapport affichant un taux de pénétration des logements de 77 % soit 102 logements n'ayant pas fait l'objet d'un entretien annuel. La société doit, à l'occasion du renouvellement des contrats d'entretien, exiger des prestataires d'améliorer ce chiffre et prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'entretien effectif de tous les appareils.

La visite de patrimoine a permis de constater que des extincteurs portatifs situés dans les caves de la résidence Grande Lafayette ne faisaient plus l'objet du contrôle obligatoire par un prestataire, aucun contrat n'ayant été conclu suite à la reprise du patrimoine.

Le patrimoine de la SEM est équipé de 24 ascenseurs. La mise aux normes des appareils prévue pour le 31 décembre 2010 a bien été effectuée. Une maîtrise d'œuvre a été désignée pour accompagner la SEMIPFA dans les travaux à effectuer avant juillet 2013.

.

<sup>8</sup> Collectif géothermie: 565 logements - Collectif gaz: 133 logements - Individuel gaz: 476 logements - Individuel électrique: 95 logements.

Les anciens contrats reconductibles sans durée

seront tous dénoncés à partir du mois d'avril 2013 avec préavis de 3 mois.

Les travaux d'entretien courant sont effectués par les entreprises sur bons de commandes d'après un bordereau de prix en place depuis 2010. Il sera procédé à des appels d'offres pour un marché à bons de commandes pour chaque corps d'état dès avril 2013 pour une dévolution à partir du mois de juillet 2013.

Tous les marchés à bons de commandes comportent un pourcentage de travaux dévolu à la Régie de quartier de Tremblay en France dans le cadre de la convention annuelle signée entre la SEMIPFA et la Régie de quartier afin de favoriser l'insertion par le travail. Il est pris note de la décision de la société de remettre en concurrence les contrats visés en 2013, afin de se mettre en conformité 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).

A ce titre, il appartient 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.

#### Obs 15

La priorité de la SEM est de lancer le diagnostic de performance énergétique tel que prévu dans la CUS

Concernant la sécurité incendie pour la protection des biens et de personnes, il s'agit d'une priorité de la SEM qui fait l'objet actuellement du montage du dossier d'appel d'offres dont la remise des plis est prévue fin février 2013 pour une action immédiate après dévolution.

Les chaudières individuelles sont suivies régulièrement nonobstant le taux de pénétration lors de visites annuelles car les locataires nous contactent pour que soit vérifiées leurs installations. La dénonciation prévue en avril 2013 de tous les contrats pour l'entretien des chaudières et VMC va permettre de mieux contrôler les prestations et réévaluer nos exigences envers nos prestataires.

La SEM s'organise, se structure depuis fin 2011, forte d'une direction enfin stabilisée et d'un service technique plus professionnel attachée au strict respect des lois et aux priorités affirmées de la protection des biens et des personnes.

Il est pris note de l'action engagée en réponse à l'observation.

Par ailleurs, il est rappelé que la passation des marchés d'entretien et de réparation des chaudières doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables conformément aux règles de la commande publique précitées.

#### 4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Aucune vente de logement n'est réalisée, le conseil d'administration ayant délibéré défavorablement.

#### 4.6 AUTRES ACTIVITES

La SEMIPFA gère des équipements pour le compte du SEAPFA :

#### Cimetière intercommunal de Tremblay-en-France

Dans le cadre d'un marché avec le SEAPFA renouvelé en 2010, la SEMIPFA assure la gestion du cimetière intercommunal. La prestation est facturée 1 303 400 €TTC.

#### Parking d'intérêt régional des Beaudottes à Sevran

Par mandat de gestion en date du 11 juillet 1989, la SEMIPFA assure la gestion d'un parc de stationnement de 630 places.

#### 4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Une opération de rachat de 430 logements occupés a permis à la SEMIPFA d'augmenter le nombre de logements gérés. Cependant, aucune opération d'offre nouvelle de logements n'a été initiée au cours des dernières années alors que la CUS prévoit la production de 66 logements sur 6 ans. Le patrimoine existant est bien entretenu mais la société ne respecte pas certaines règles en matière de sécurité incendie. Il convient également qu'elle procède à la mise en concurrence de tous les contrats anciens non encore renouvelés en contradiction avec les règles de la commande publique.

#### 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

#### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2007-2011.

Le service comptabilité composé d'un responsable et de deux collaborateurs (dont un est actuellement en arrêt maladie prolongé) tient la comptabilité générale. Un agent rattaché à la gestion locative gère la comptabilité des mandats ainsi que des copropriétés. Un expert comptable effectue les opérations de fin d'année.

Les états financiers sont annuellement certifiés par le commissaire aux comptes (CAC).

#### Obs 16: La société n'a pas été en mesure de fournir une copie de la lettre de mission du CAC.

La comptabilité générale rassemble l'ensemble des activités. Une comptabilité analytique avec cinq comptabilités auxiliaires permet d'identifier très clairement le fonctionnement de l'activité locative (qui représente 86 % du chiffre d'affaires) et de le distinguer sans risque de confusion des autres activités (cimetière, parking Sevran et mandats de gestion).

La lettre de mission a été établie le 15.01.2008 pour les comptes de 2007 et l'assemblée générale ordinaire du 26 Juin 2008 a adopté en sa quatrième résolution le mandat du commissaire aux comptes pour les 6 exercices suivants.

Cette lettre est à la disposition de la MILLOS, le CAC ayant bien voulu à son retour de congé en septembre 2012 nous adresser la copie de ce document qui n'était pas en notre possession au moment du contrôle de la MILLOS.

Il est pris note de l'existence d'une lettre de mission du CAC (dont la société aurait du être en possession)

#### Obs 17: L'organisation comptable doit être améliorée.

Tout d'abord, il conviendra de mettre en place des tableaux de bord car les informations disponibles sont très dispersées. L'absence de tableau de suivi de la trésorerie (plan de trésorerie) ne permet pas à l'organisme d'avoir une gestion active de sa trésorerie (pas de placements financiers).

La société doit renforcer son système d'information comptable et financière. D'une part, les outils informatiques ne sont pas adaptés à la gestion d'un bailleur social. A titre d'exemple, la gestion des emprunts est actuellement réalisée sous tableur.

D'autre part, l'obligation de tenir un inventaire des éléments d'actif n'est pas respectée (article L. 123-12 du code de commerce). Les fiches de situation financière et comptable<sup>9</sup>, base de la comptabilité de programmes, n'existent pas. Faute de tenir cette information à jour, la société ne dispose pas des éléments pour suivre la réalisation des opérations et connaître les fonds disponibles pour investir dans les opérations futures.

Contrairement aux dispositions de l'article L. 232-2 du code de commerce, la société n'établit pas les documents budgétaires prévisionnels suivants :

- Un tableau de financement ;
- Un plan de financement prévisionnel;

Le contrôle budgétaire ainsi que le contrôle de gestion sont également à mettre en place.

#### Obs 18: La société ne publie pas d'information sur les délais de paiement de ses fournisseurs.

Il est rappelé, comme précisé à l'article L. 441-6-1 du code de commerce, que toutes les sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes, doivent publier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies à l'article D. 441.4<sup>10</sup> du même code. Faute de cette information, il n'est donc pas possible de s'assurer que la société respecte ses obligations réglementaires concernant les délais de paiement des fournisseurs.

Ces informations doivent faire l'objet d'un rapport du commissaire aux comptes.

#### 5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents Bolero-DHUP « valeur 2010 » des SA d'HLM d'Ile-de-France ainsi qu'aux ratios fournis par la Fédération nationale des EPL (valeur 2010) dans le cadre des dossiers individuels de situation (DIS).

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> La tenue des fiches de situation financière et comptable est recommandée par le guide comptable des SEM immobilières.

<sup>10</sup> Pour l'application de l'article L.441-6-1, les sociétés publient dans le rapport de gestion mentionné à l'article L. 232-1 du code de commerce, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance.

Le service comptable se structure depuis 2011 et un gros travail de bilan et d'analytique a été mis en place, seuls les indicateurs de gestion permettaient le suivi de l'activité.

Un budget comptable et prévisionnel comptable avec SIG à 10 ans ont été présentés au cours de l'exercice 2012 dans le cadre d'investissement pour la résidentialisation de la résidence Grande LAFAYETTE.

Les outils informatiques ont été adaptés en décembre 2012 par l'acquisition de SAGE FINANCEMENT et permettront de créer et de suivre les FSFC.

Les tableaux de bords, les SIG, le tableau de financement et le plan de financement prévisionnel seront en place à partir du mois de janvier 2013 dans le but d'assurer sur l'exercice et les suivants un contrôle de gestion qualitatif.

Il est pris note des améliorations mises en œuvre ou programmées par la société.

#### Obs 18

La SEMIPFA de part sa structure et sa proximité avec ses fournisseurs, s'est toujours engagée à payer dans des délais courts nonobstant l'information portée à leur connaissance.

Toutefois, nous prenons acte de la remarque faite et cette disposition de l'article L 441-6 du code de commerce sera respectée à compter de la certification des comptes 2012

Il est pris note de la volonté de la société de respecter les délais de paiement de ses fournisseurs.

#### 5.2.1 L'analyse du compte de résultat : la rentabilité de la société

L'autofinancement de la société et sa formation sont résumés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	-196	-1 484	0	-294	-110
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	4 826	4 945	5 192	7 511	7 573
Coût de gestion hors entretien	-1 417	-1 717	-1 648	-2 154	-2 180
Entretien courant	-414	-492	-502	-782	-730
GE	-57	-157	-126	-139	-318
TFPB	-207	-275	-244	-672	-787
Flux financier	22	47	-4	-5	3
Flux exceptionnel	114	143	94	46	604
Autres produits d'exploitation	1 163	2714	811	1 335	920
Pertes créances irrécouvrables	-102	0	-97	-30	-55
Intérêts opérations locatives	-1 911	-1 933	-1 901	-2 401	-2 468
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 241	-1 308	-1 297	-2 277	-2 240
Autofinancement net11	580	483	278	138	211
% du chiffre d'affaires	8 %	6 %	4 %	1 %	2 %
Dont autofinancement net locatif		-141	265	-421	-340
% du chiffre d'affaires		-2,9%	5,1 %	-5,6 %	-4,5 %

#### 5.2.1.1 Autofinancement net global

L'autofinancement net, toutes activités confondues, est positif mais demeure insuffisant au regard des normes habituellement rencontrées au sein des sociétés HLM.

# Obs 19: L'autofinancement de la société est relativement faible ce qui réduit sa capacité d'investissement. De plus, sans l'aide de la ville de Tremblay-en-France pour les travaux (439 k€ en 2010), la situation ne serait pas équilibrée.

L'autofinancement, solde des flux réels, constitue une bonne mesure des résultats économiques de la société. L'analyse de ces flux montre que l'autofinancement net est inférieur à la médiane des ESH d'Ile-de-France. En 2011, l'autofinancement s'établit à 2 % du chiffre d'affaires, ce qui le positionne très en deçà de la médiane (11,34 % en 2010).

L'autofinancement net correspond en réalité au résultat des opérations en mandat dont les principales ressources sont constituées des rémunérations de gestion. Par ailleurs, on constate une baisse de l'autofinancement qui est liée à la fin de plusieurs mandats de gestion (SA d'HLM VILOGIA, Circuit Carole). En revanche, l'activité locative qui représente 86 % du chiffre d'affaires, est déficitaire en raison d'un endettement, de coûts de fonctionnement et d'un effort d'entretien important (cf. § 5.2.1.2).

L'analyse des soldes intermédiaires de gestion fait clairement apparaître que le résultat d'exploitation est déficitaire sur toute la période contrôlée. La valeur ajoutée¹² (VA) produite chaque année ne permet pas de couvrir les rémunérations (salaires + charges), ce qui se traduit par une insuffisance brute d'exploitation (-568 k€ en 2011). La richesse créée est insuffisante. Les moyens utilisés pour la réalisation des activités (dont les moyens humains) sont plus importants que le chiffre d'affaires réalisé.

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).

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> La VA représente la richesse nouvelle produite qui pourra être répartie sous forme de revenus. Elle est obtenue si on soustrait du chiffre d'affaire, les consommations intermédiaires.

La ville de Tremblay en France concoure à l'entretien de qualité du patrimoine de la SEM. Les annuités d'emprunts ont été renégociés, les indicateurs sont en amélioration et les outils de gestion sont optimisés pour s'adapter aux recettes. L'objectif de la SEM est de retrouver des marges financières pour se développer.

Observation confirmée.

Il est pris note de la renégociation des annuités d'emprunt.

#### 5.2.1.2 Autofinancement net locatif

L'autofinancement net locatif a été établit à partir de la comptabilité analytique

L'activité locative n'est pas équilibrée, elle ne dégage pas d'autofinancement net (cf. obs 20). Un endettement et des coûts de gestion élevés génèrent une activité locative déficitaire. Le niveau des loyers ne permet pas d'assurer la couverture financière des charges locatives (annuités d'emprunts, coût de la maintenance, TFPB) et des coûts de gestion. De plus, la progression des charges a dépassé celle des recettes (effet de ciseau).

#### 5.2.1.3 Les encaissements

En 2011, les loyers représentent l'essentiel des produits d'exploitation. Le loyer annuel moyen de 4 979 € au logement, est supérieur de 10 % au niveau de référence (médiane ESH d'Ile-de-France de 4 510 €/lgt en 2010). Les loyers ont évolué en fonction des augmentations annuelles décidées en CA ainsi que de la reprise du patrimoine ICADE en 2009. La marge d'augmentation sur les loyers est peu élevée.

Le taux de recouvrement autour de 99 % a très peu varié (à l'exception de 2009) et la vacance des logements de plus de 3 mois reste modeste.

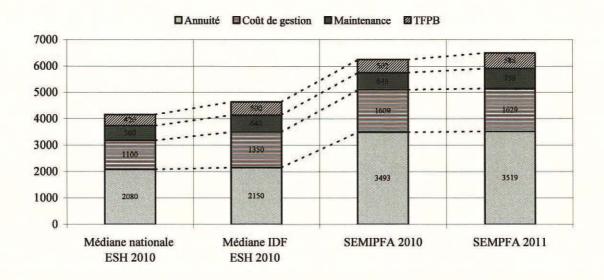
L'absence de plan de suivi de la trésorerie ne permet pas à la société d'avoir une gestion active de sa trésorerie, ce qui explique la quasi-absence de produits financiers.

#### 5.2.1.4 Les décaissements

Le profil des décaissements au logement est fortement divergent de celui des SA d'Ile-de-France. En 2011, leur somme est supérieure de 40 % à la médiane et leur décomposition fait ressortir le poids élevé des annuités, des coûts de gestion et des dépenses d'entretien.

Les principaux postes de charges sont analysés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane nationale Média	ane Ile-de-France	<b>SEMIPFA</b>	SEMIPFA
	ESH 2010	ESH 2010	2010	2011
Annuité	2 080	2 150	3 493	3 519
Coût de gestion	1 100	1 350	1609	1 629
Maintenance	560	640	646	758
TFPB	420	500	542	588



#### 5.2.1.5 L'endettement

Le montant net de la dette à fin 2011 ressort à 68,4 M€. L'encours de la dette est essentiellement composé d'emprunts à taux révisables (essentiellement sur le livret A). La société n'a pas d'emprunt à taux structurés. Le taux de revient de la dette totale (intérêts des emprunts / endettement moyen total) de 3,6 % en 2011 est en hausse par rapport à 2010 (3,4 %).

# Obs 20: L'endettement de la société est très important.

Le rapport d'inspection précédent avait déjà mentionné l'importance des annuités locatives. Malgré une baisse significative enregistrée en 2007 et en 2008 (désendettement lié aux remboursements des emprunts et effet des remboursements anticipés réalisés au moment de la fusion avec la société SAGE), le taux d'endettement demeure encore très élevé. Ainsi, l'annuité locative de 3 519 €/lgt en 2011 (62,2 % des loyers) est supérieure de 64 % du niveau médian qui est de 2 150 €/lgt. Ceci est dû notamment à la jeunesse du patrimoine. Cette situation est un frein au développement de la société puisqu'elle limite son recours aux emprunts et ne lui permet pas de dégager des fonds propres.

# 5.2.1.6 Les charges de structures

# Obs 21: Les coûts de gestion au logement sont élevés.

Le coût de fonctionnement par unité locative, hors entretien et hors TFPB (frais généraux + charges de personnel + impôts) est supérieur de 21 % au niveau médian ; il est de 1 629 €/lgt en 2011 pour une médiane de 1 350 €. Il est constitué pour 58 % de frais de personnel, de 42 % de frais généraux et de 1 % d'impôts et taxes (hors TFPB).

#### Coûts salariaux

Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables de 2011 s'établissent respectivement à 942 € par logement géré et à 16,7 % de la masse des loyers. Ils se situent au dessus des ratios médians correspondants des ESH d'Île-de-France pour 2010 (respectivement 770 €/lgt et 18,9 %).

# Autres dépenses de fonctionnement

Les frais généraux représentent 42 % des charges de structure en 2011. Les principales composantes des autres charges de fonctionnement sont constituées par les charges de copropriétés (205 k€), les primes d'assurances (151 k€), les rémunérations d'intermédiaires et honoraires (127 k€) et par les locations mobilières et immobilières (108 k€).

#### 5.2.1.7 Le coût d'entretien

Le coût de la maintenance immobilière pour 2011 se situe à 18 % au dessus des standards habituels. Les dépenses correspondantes se sont élevées à 1,1 M€, amenant le ratio au logement à 758 € contre une médiane ESH d'Île-de-France 2010 à 640 €.

# 5.2.1.8 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2010, 78,7 % du parc de logement (1 018 logements) étaient soumis à la TFPB. La société ne possède pas de logements en ZUS. La taxe foncière sur les propriétés bâties, qui constitue l'impôt le plus lourd pour les bailleurs de logements sociaux, est passée de 207 k€ en 2007 à 787 k€ en 2011, soit de 247 € à 588 €/lgt pour une médiane 2010 de 500 €/lgt. Rapportée au montant des loyers, elle en représente 10,4 % contre 9,5 % pour la médiane des ESH d'Ile-de-France. Ce niveau est supérieur de 18 % aux standards habituels.

# 5.2.2 L'analyse du bilan : la structure financière

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

#### Obs 20

La SEMIPFA a renégocié courant novembre 2012 sa dette auprès de la CDC pour diminuer l'annuité locative de 8.18% (3232 €/logt dès 2013 pour 3519€/ logt en 2011).

Cela permet d'améliorer dès 2013 l'autofinancement dans un souci affiché de développer la structure et d'adapter au mieux la structure aux moyens humains en place.

Il est pris note de la renégociation de la dette en vue de réduire l'annuité locative.

#### Obs 21:

La SEM a acquis 430 logements (soit 1/3 de son patrimoine en 2009) et a 2 postes en ETP de moins depuis 2011. Le budget entretien courant est en place et suivi.

Les coûts de gestion sont donc en amélioration continue depuis fin 2011.

La SEM doit également optimiser les coûts de fonctionnement de la structure.

Le travail d'audit en cours sur l'ensemble de nos contrats d'assurance et la minoration des honoraires participent notamment à ce souci de minorer les coûts de gestion de la structure.

Quant à la taxe foncière, la SEM n'a aucun patrimoine classé en ZUS; seul le conventionnement en PLS des résidences Grande et Petite Lafayette fin 2012 permettra de bénéficier de l'exonération de la TFPB dès l'exercice 2013 soit 280K€.

Il est pris note de la volonté de la société de réduire ses coûts de gestion .Toutefois, il reste que la taille de la société risque d'être un obstacle à l'existence de coûts de gestion compétitifs.

#### Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	14 381	14 366	17 527	17 148	17 108
Provisions pour risques et charges	771	868	929	1 717	2 079
Dont PGE	675	761	776	1 599	1 603
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	16 609	17 815	19 432	21 602	23 836
Dettes financières	48 502	47 059	74 930	73 197	70 615
Actif immobilisé brut	-78 880	-78 749	-112 967	-112 452	-111 765
Fonds de Roulement Net Global	1 384	1 359	-148	1 212	1 873
FRNG à terminaison des opérations <sup>13</sup>					1 873
Stocks (toutes natures)	3 403	1 182	1 028	1	0
Autres actifs d'exploitation	2 209	1 899	3 529	2 766	4 120
Provisions d'actif circulant	-649	-760	-696	-912	-795
Dettes d'exploitation	-1 588	-1 493	-3 732	-2 938	-3 775
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3 375	828	129	-1 083	-451
Créances diverses (+)	30 356	14 343	14 387	12 608	3 971
Dettes diverses (-)	-33 869	-15 774	-18 752	-14 272	-5 356
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-3 513	-1 431	-4 365	-1 664	-1 385
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-138	-603	-4 236	-2 747	-1 836
Trésorerie nette	1 522	1 962	4 087	3 959	3 709

#### Ratios de FRNG et de Trésorerie

	2007	2008	2009	2010	2011	
FRNG (en mois)	2,3 mois	2,1 mois	0 mois	1,3 mois	2,0 mois	
Trésorerie (en mois)	2,6 mois	3 mois	1,2 mois	4,3 mois	3,9 mois	
Part du FRNG dans la trésorerie	91 %	69 %	-4 %	31 %	51 %	
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	592	654	3 496	930	947	

Au 31 décembre 2011, la structure financière de la société est fragilisée par la faiblesse de ses ressources propres. Le haut de bilan dégage très peu de ressources à long terme (FRNG faible), et elle ne dispose que de très peu de fonds propres disponibles, ce qui limite ses possibilités en termes d'accroissement de l'offre locative. Les investissements sont essentiellement orientés vers des dépenses d'amélioration. Ceux-ci sont assurés en partie grâce au concours financier de la commune de Tremblay-en-France. La trésorerie disponible est issue en partie de ressources à court terme en provenance du bas de bilan.

### 5.2.2.1 La situation nette

La situation nette (capital, réserves, report à nouveau et résultat de l'exercice) a varié légèrement à la baisse entre 2007 et en 2011. Le report à nouveau, avant affectation des résultats, demeure fortement négatif (-1,7 M€ fin 2011) puisque la société a constaté 199 k€ de résultats positifs en cumul et 223 k€ de résultats négatif en 2010. La situation nette constitue 77 % des capitaux propres en 2011. Les capitaux propres (situation nette + subventions d'investissements + provisions réglementées) augmentent en 2009 en raison de l'acquisition du patrimoine ICADE génératrice de subventions.

La faiblesse des capitaux propres réduit l'autonomie financière de la société et place celle-ci 14 points en dessous de la médiane du ratio « ressources internes/capitaux permanents » en 2011 avec un ratio de 22 % pour une médiane des ESH d'Ile-de-France de 36 %.

<sup>13</sup> Fonds de roulement net global à terminaison: mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

# 5.2.2.2 Le fonds de roulement net global (FRNG)

Ramené au niveau de son activité, le FRNG de l'organisme est relativement faible. Le FRNG de 1,9 M€ en 2011, se situe en dessous de la médiane HLM. Il représente 2 mois de dépense moyenne en 2011 pour une médiane ESH d'Ile-de-France 2010 de 4,2 mois.

#### Evolution du FRNG de 2008 à 2011

En k€		
FRNG début 2008		1 384
Cumul de l'autofinancement sur 4 ans		1 110
Dépenses cumulées d'investissement	-34 902	
Financement cumulées d'investissement	33 200	
Solde cumulé des investissements		-1 752
Cessions d'actifs		997
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs de 2007 à 2010		149
Divers (variations dépôts, provisions)		- 65
FRNG fin 2011		1 873

Entre 2007 et 2011, le FRNG a augmenté de 489 k€, passant de 1 384 k€ à 1 873 k€. Durant cette période, le cycle d'investissement (solde entre les dépenses réglées et les financements externes définitifs mobilisés) a généré un besoin net de 1 752 k€ couvert partiellement par les 1 110 k€ d'autofinancement net cumulé. Le besoin de financement de 643 k€ est couvert par les 997 k€ de plus-values de cessions d'actifs enregistrées sur la période.

# 5.2.2.3 Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) traduit le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses. Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré de la trésorerie. Cette ressource à court terme s'est accrue depuis 2007, pour s'établir à 1,9 M€ ſin 2011.

#### 5.2.2.4 La trésorerie

La trésorerie disponible est d'un bon niveau et se situe au dessus de la médiane des ESH d'Ilede-France. L'organisme dispose au 31 décembre 2011, d'une trésorerie nette de 3,8 M€ qui couvre environ 3,9 mois de dépense moyenne pour une médiane de 3,29 mois. 51 % de la trésorerie provient de ressources à court terme (bas de bilan) ce qui tend à la fragiliser.

#### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

#### 5.3.1 Hypothèses retenues

La société a réalisé au moment du contrôle une simulation de résultats prévisionnels sur une période de 10 ans portant sur la période 2011-2021 (simulation non présentée au conseil d'administration au moment du contrôle). La société a procédé en deux temps. Une première simulation au fil de l'eau suivie d'une deuxième simulation intégrant le projet de conventionnement et de réhabilitation des résidences « Petite et Grande Lafayette ».

# 5.3.1.1 Les hypothèses retenues.

Les hypothèses retenues en matière d'augmentation des produits sont les suivantes :

- Augmentation des loyers de 1,1 % à partir de 2012
- Augmentation des autres produits composant le chiffre d'affaires de la manière suivante :

La rémunération du mandat de gestion du cimetière intercommunal progresse de 3 % par an jusqu'en janvier 2015, ensuite il y a une incertitude sur la continuité de l'opération.

La rémunération du mandat de gestion des logements de Villepinte progresse au même rythme que les loyers soit de 1,10 %.

La rémunération du mandat de gestion du parking d'intérêt régional de Sevran ne progresse pas depuis déjà plusieurs années ; par précaution elle reste la même pour les prochaines années.

Les rémunérations des mandats de syndic évoluent de 1,5 % par an. A compter de 2013, la rémunération du mandat de la cité artisanale évolue de 1,10 %. Le remboursement des salaires à compter de 2013 ne concerne que le parking de Sevran, il évolue au même rythme que les charges de personnel.

Les subventions de la ville de Tremblay-en-France sont de 450 k€ par an. Il est précisé que la convention de financement des travaux de gros entretien avec la ville prend fin en 2013. Il est donc fait l'hypothèse qu'elle serait renouvelée à l'identique.

Les hypothèses retenues en matière d'augmentation des charges sont les suivantes :

- Les charges de fonctionnement : + 3 % par an ;
- La maintenance courante : + 3 % par an ;
- Les rémunérations : + 1,5 % par an à partir de 2013 (effectif constant) ;
- La TFPB: +3 % par an et, prise en compte des sorties d'exonérations de 209 logements au total;
- Un programme de gros entretien de 6,2 M€ sur la période 2013-2021 financé à hauteur de 450 k€ par an à partir de 2014. Pour 2012 et 2013, application du PSP et, à partir de 2014 sur la base de 0,6 % de la valeur des immobilisations (y compris sur les résidences « Lafayette »). Le montant des travaux augmente chaque année de 1,6 % à compter de 2005.

L'organisme prévoit d'allouer 11 M€ à la réhabilitation des résidences « Lafayette » dans le cadre d'un conventionnement à l'APL. Le plan de financement intègre 9,4 M€ d'emprunts et le reste est financé par des subventions. Le plan n'intègre pas de mise de fonds propres (impact sur l'autofinancement car augmentation de l'annuité locative).

# 5.3.2 Evolution des résultats prévisionnels

En fonction de ces hypothèses, les projections font apparaître les résultats suivants

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Autofinancement net	357		-454	-647	-667	-688	-799	-770	-831	-828
Loyers quittancés	7 648	7 725	7 802	7 880	7 959	8 038	8 1 1 9	8 200	8 282	8 365
Annuité	4 708		5 175	5 213	5 204	5 194	5 178	5 095	5 074	5 026
En %	61,6%		66,3%	66,2%	65,4%	64,6%	63,8%	62,1%	61,3%	60,1%
Trésorerie	4 158	4 872	4 226	3 416	2 615	1 763	844	-17	-915	-1 793

# Obs 22 : Les perspectives financières de la société sont très défavorables.

La capacité d'autofinancement dégagée chaque année qui est impacté par la charge de la dette de l'opération de réhabilitation des résidences «Lafayette» ne permet pas de couvrir le remboursement en capital des emprunts ce qui se traduit par un déficit d'autofinancement net.

Le coût de la dette s'accroît sensiblement pour atteindre 66,2 % des loyers en 2015 avec une moyenne annuelle 2012-2021 de 63,5 % des loyers.

La trésorerie se dégrade progressivement pour devenir négative à partir de 2019. Elle est négative de 1,8 M€ en 2021.

### Obs 22

Cette observation ne nous paraît pas justifiée. En effet, les prêts en cours ont été renégociés et le besoin en fonds de roulement est négatif dès 2014 (-1574ME) doit être constaté dans les disponibilités dès 2015 (à considérer comme une ressource)

Donc les disponibilités s'accroissent après 2015 pour atteindre 9 963 M€ en 2021. Nous tenons à votre disposition les éléments justifiant de cette analyse.

Il est inexact d'indiquer que les mandats portent le peu d'autofinancement car la structure s'est attachée depuis fin 2011 à recentrer son activité sur la gestion locative et a donc adapté ses coûts de fonctionnement en fonction de cet objectif. Observation confirmée.

Il est pris note de l'amélioration induite par la renégociation de la dette .La réponse de la société ne précise pas les hypothèses retenues dans sa projection financière (elle ne précise pas , en particulier, ce qui est prévu pour le financement des améliorations nécessaires du patrimoine et les engagements de développement signés dans la CUS).

Tous ces éléments permettent de vérifier que la société n'est pas en mesure d'assurer le programme de conventionnement envisagé des résidences « Lafayette » sans le soutien financier de son actionnariat de référence.

# 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Au 31 décembre 2011, la situation financière est préoccupante. La société qui possède un patrimoine jeune et en cours d'amortissement doit faire face à des remboursements d'emprunts élevés, à des coûts de gestion supérieurs à la médiane comparative et à un effort d'entretien important. La société dispose d'une marge de manœuvre réduite et dépend pour partie de subventions communales en matière d'entretien de son patrimoine. Cette fragilité débouche sur un autofinancement net modeste. En outre, le peu d'autofinancement net dégagé chaque année est porté par les activités sous mandat (l'activité locative est déficitaire) dont une partie arrive à expiration.

La structure financière de la société est fragilisée par la faiblesse de ses ressources propres. Le haut de bilan dégage très peu de ressources à long terme (FRNG faible), et elle ne dispose que de très peu de fonds propres disponibles, ce qui limite ses possibilités en termes d'accroissement de l'offre locative.

L'analyse prévisionnelle qui intègre le projet de conventionnement des résidences « Lafayette » montre une dégradation de l'exploitation (avec un déficit d'autofinancement net) qui supporte le poids élevé de son endettement, de ses charges de fonctionnement et d'entretien. La structure financière est également dégradée avec une trésorerie négative à partir de 2019.

## 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

## 6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2008 à 2011

# 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 L423-14 du CCH)

En 2011, la société n'a pas été redevable de ce prélèvement puisqu'il n'a pas atteint le seuil de recouvrement.

# 6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENTS CGLLS

Au regard de l'analyse effectuée, la société a calculé correctement ses cotisations CGLLS et s'est acquittée des règlements correspondants.

## 7. CONCLUSION

La SEMIPFA est une société très endettée par rapport aux normes habituelles du secteur, ce qui se traduit par une annuité locative élevée qui pèse fortement sur son exploitation. Sa taille limitée compromet par ailleurs la maîtrise de ses coûts de gestion par absence d'effet d'échelle. L'équilibre d'exploitation repose sur le soutien de ses actionnaires. Les projets de réhabilitation de patrimoine en cours et les développements de l'offre nouvelle de logements sociaux actés dans la CUS sont compromis par l'absence de fonds propres mobilisables.

La gestion d'ensemble est perfectible et le contrôle a mis en évidence de nombreuses irrégularités et insuffisances ponctuelles qui nécessitent la mise en place de correctifs appropriés. Des attributions de logement irrégulières et des dépassements de plafonds de loyers sont constatés. Les règles de la commande publique applicables aux pouvoirs adjudicateurs ne sont pas respectées (contrats reconduits sans limitation de durée et sans mise en concurrence, absence de contrat du commissaire aux comptes).

La société doit impérativement assurer la sécurité de ses locataires en tenant les registres de sécurité des immeubles et en s'assurant du contrôle effectif des appareils (chauffage gaz, extincteurs).

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

Karim Merad

Jean-Claude Roujean

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos

Lucien Touzery

# Conclusion

Forte de ces améliorations financières et soutenue par son actionnaire principal, la SEMIPFA met tout en œuvre pour améliorer et suivre les indicateurs de gestion, assurer son contrôle de gestion, diminuer les coûts de gestion. Le protocole passé entre la Ville et la SEMIPFA pour l'aider à entretenir son patrimoine, permet d'assurer la gestion de logements sociaux de qualité, entretenus qui bientôt permettront de dégager suffisamment de ressources propres suffisantes pour envisager son développement.

Réponses apportées par Mme Malika Martin, directrice de la SEMIPFA – 93.

Courriel en date du 10 janvier 2013

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

Karim Merad

Jean-Claude Roujean

Le chargé de mission d'inspection de la

Lucien Touzery

