

Rapport définitif n° 2012-125 Décembre 2013

Société de gestion immobilière

de la ville de Marseille (SOGIMA)

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-125 SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA) – 13

Président du conseil de surveillance : Alain Lacroix
Président du directoire : Pierre Ciccotto
Adresse : 39, rue Montgrand
13178 MARSEILLE cedex 20

Nombre de logements familiaux gérés : 2793

Nombre de logements familiaux en propriété : 2793

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5.8	1.17	1.52
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	32.1	46.7	54.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	3.3	1.4	0.8
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.7	2.99	3.12
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7.1		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	-0.35		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0.35	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	0.1	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.7	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme

La SOGIMA est une société d'économie mixte (*SEM*) détenue majoritairement par « Habitat en région service » (HRS), du groupe caisse d'épargne, à hauteur de 56 % avec comme autre actionnaire la ville de Marseille (44 %). Son siège social est à Marseille. La durée de vie de la SEM, initialement fixée à soixante cinq ans à compter de décembre 1932, a été prorogée jusqu'en décembre 2065. Le capital social est fixé à 10 584 k€.

A l'origine, la société a été créée pour répondre à l'appel d'offres de la ville de Marseille concernant une première tranche de 2600 logements (*sur 10 500 envisagés*), pour résoudre la crise du logement d'alors.

La société s'est développée par la construction de logements libres en locatif et en accession mais aussi, plus récemment, par la réalisation et la gestion d'immobilier d'entreprise.

Ce n'est qu'en 1978, avec l'éligibilité des SEM aux mêmes prêts que les sociétés d'HLM, que la société a engagé la production de logements sociaux PLA-PLUS.

Elle est principalement présente sur la ville de Marseille. Récemment, la société a engagé une modification de ses statuts afin de répondre à la demande d'autres villes de la périphérie de Marseille, intégrant ainsi la dimension du territoire de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Par ailleurs, la SOGIMA s'est engagée depuis 2005 sur la constitution d'une offre de logements étudiants répondant à un véritable besoin à Marseille.

Au 31 décembre 2011, la société possédait 6560 logements dont 2793 conventionnés

- Points forts**
- Compétences techniques permettant une production de logements soutenue
- Points faibles**
- Manque de formalisation des procédures
 - Gestion des charges récupérables déficiente
 - Niveau d'endettement élevé
 - Coût de gestion élevé
 - Traçabilité des réclamations
 - Santé financière préoccupante
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non respect des règles fondamentales de la commande publique
 - Attribution de logements avant la CAL
 - Dépassement de plafonds conventionnels de loyer sur deux programmes
 - Mise en conformité (échéance 2010) des ascenseurs de plusieurs groupes non effectuée

Conclusion

La société d'économie mixte « SOGIMA », détenue majoritairement (56 %) par Habitat en Région Service du groupe Caisse d'Epargne, a comme autre actionnaire la ville de Marseille (44%). Cette société qui s'est engagée dans la production de logements sociaux à partir de 1978, dispose d'un patrimoine récent et en bon état. Du fait des loyers pratiqués (*essentiellement financement PLS*), la société a une politique sociale ne ciblant pas suffisamment les revenus les plus modestes.

Son organisation ne s'appuie pas sur un système encadrant les procédures et leur mise en oeuvre (*nombreuses procédures à écrire ou à actualiser*). Il en résulte des anomalies et des irrégularités dans la gestion de la commande publique, des attributions, des charges récupérables, des réclamations et de la sécurité des lieux communs.

La situation financière de la société se caractérise par une faible rentabilité liée au niveau d'endettement et au coût de fonctionnement élevés. Fin 2011, l'insuffisance de fonds propres disponibles nécessite un examen attentif de la situation financière par les deux actionnaires, pour permettre l'atteinte des objectifs fixés par la convention d'utilité sociale.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Alain Bedikian et Alain Bouffier
Délégué interrégional, chargé de mission d'inspection : Jean-François Tourel
Précédent rapport Miilos : n°2005-005 du 07 juillet 2005
Contrôle effectué du 4 octobre 2012 au 2 août 2013
Diffusion du rapport définitif : Décembre 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° 2012-125

SOCIETE DE GESTION IMMOBILIERE DE LA VILLE DE MARSEILLE (SOGIMA) – 13

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	13
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	15
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	15
5.2 ANALYSE FINANCIERE	16
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	19
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	20
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	20
6.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	20
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	20
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	21
7. CONCLUSION	22

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la société d'économie mixte (SEM) d'HLM « société anonyme de gestion immobilière de la ville de Marseille » (SOGIMA), en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par 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 rapport n° 2005-005 de juillet 2005 faisait état d'une société ayant connu de profondes évolutions dans son organisation liées au changement d'instances dirigeantes, à la sortie d'un GIE (Gicem), à la conduite d'actions de modernisation et à un changement de référentiel comptable.

Il était relevé une bonne situation financière, une population logée dans le parc social en moyenne moins défavorisée que celle du département des Bouches-du-Rhône et une gestion locative et patrimoniale efficace. Cependant, des dépassements de taux de loyers et l'absence de plan stratégique de patrimoine (PSP) avaient été constatés.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Avec une population de 1 972 018 habitants¹, le département des Bouches-du-Rhône est le 3^{ème} département de France. Il connaît une croissance démographique régulière (+ 7,2 % entre les années 1999 à 2008) portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Sa population est essentiellement urbaine, concentrée sur 28 communes de plus de 10 000 habitants.

Il se caractérise par un taux de chômage en augmentation régulière et nettement supérieur à la moyenne nationale (11,9 %)². Le taux de pauvreté³ (17,1 %) est élevé et plus important qu'ailleurs : les niveaux de vie des ménages concernés sont souvent situés très en dessous du seuil de pauvreté.

Le département compte 843 649 résidences principales⁴. La production de logements reste insuffisante en raison de l'accroissement de la demande du fait de l'augmentation de la population et des modifications sociologiques (*développement de familles monoparentales et décohabitation des jeunes*).

Le parc social représente 17,1 % des résidences principales, soit 144 264 logements. Il est essentiellement collectif (95 %). Malgré son accroissement régulier (+ 17 035 logements entre 2006 et 2010), il reste insuffisant au regard des besoins, ce qui s'explique principalement par un foncier peu disponible et cher. En 2010, le nombre de demandeurs de logement social était estimé à 71 000, parmi eux au moins 20% étaient déjà locataires dans le parc social.

¹ INSEE estimation population 2009

² INSEE estimation 2^{ème} trimestre 2011

³ proportion d'individus ayant un niveau de vie inférieur au seuil de pauvreté (60 % de la médiane des niveaux de vie observée au niveau national)

⁴ EPLS 2010

Le patrimoine de la SOGIMA est situé essentiellement sur la ville de Marseille, des programmes concernent marginalement les villes de Saint-Victoret et La Ciotat.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La SOGIMA est une société d'économie mixte détenue à hauteur de 56 % par « habitat en région service » (*HRS - groupe Caisse d'Epargne*) et de 44% par la ville de Marseille. Son siège social est à Marseille. La durée initialement fixée à soixante cinq ans à compter de décembre 1932 a été prorogée jusqu'en décembre 2065. Le capital social est fixé à 10 584 000 €.

A l'origine la société a été créée pour répondre à l'appel d'offres de la ville concernant la première tranche de 2 600 logements (*sur 10 500 envisagés*), afin de résoudre la crise du logement d'alors.

La société s'est développée par la construction de logements libres en locatif et en accession, mais aussi plus récemment par la réalisation et la gestion d'immobilier d'entreprise.

Ce n'est qu'en 1978 avec l'éligibilité des SEM aux mêmes prêts que les sociétés d'HLM, que la société a engagé la production de logements sociaux PLA-PLUS.

Elle est principalement présente sur la ville de Marseille. Récemment, la société a procédé à une modification de ses statuts afin de répondre à la demande d'autres villes de la périphérie de Marseille, intégrant ainsi la dimension du territoire de la communauté urbaine.

Depuis 2005, la SOGIMA s'est engagée sur une offre de logements étudiants répondant à un véritable besoin à Marseille.

Au 31 décembre 2011, la société possédait 6 560 logements dont 2 793 conventionnés.

2.2.2 Gouvernance

La société est administrée par un conseil de surveillance composé de 12 membres qui se réunit en moyenne quatre fois par an. Sur la période du contrôle la présidence a été assurée par trois personnes:

Président du Conseil de surveillance	- M. Gonnet, de 2007 à octobre 2009 - M. Cotret, d'octobre 2009 à juin 2010 - M. Lacroix, depuis juin 2010
Président du directoire	- M. Ciccotto, depuis 2003
Membres du directoire	- M. Bouzat, jusqu'au 11 juin 2010 - M. Orsini, directeur financier, depuis le 9 octobre 2009 - M. Anselme, directeur exploitation, depuis le 11 juin 2010 - M. Théron, directeur des opérations, depuis le 30 novembre 2012

M. Cotret n'a jamais été présent aux réunions du conseil de surveillance durant la période de sa présidence. La tenue des réunions s'est toutefois effectuée suivant les règles définies dans les statuts de la société.

Les désignations d'un membre du conseil de surveillance dans les commissions d'attribution des logements (*CAL*) et d'appel d'offres (*CAO*) ont été effectuées lors du conseil de surveillance du 23 mars 2012. A ce même conseil, trois membres ont été désignés pour participer au comité d'audit dont le rôle est d'examiner et d'expertiser les documents stratégiques de la société (*comptes prévisionnels, rapports des commissaires aux comptes, business plan,...*).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.3 Organisation et management

2.2.3.1 Direction générale.

La société est dirigée par un directoire de quatre personnes, nommées par le conseil de surveillance pour une durée de cinq ans. M. Pierre Ciccotto est président du directoire depuis avril 2003, les trois autres membres sont M. Laurent Orsini, directeur financier, M. Michel Anselme, directeur d'exploitation, et M. Pierre Théron, directeur des opérations.

Le directoire présente au conseil de surveillance un rapport trimestriel qui retrace les principaux actes ou faits intervenus dans la société. Il présente à la clôture de chaque exercice les comptes annuels ainsi qu'un rapport destiné à l'assemblée générale des actionnaires.

2.2.3.2 Organisation des services de la société.

La société est organisée en trois pôles

- le pôle exploitation regroupant la direction technique, la direction « immobilier spécifique », la direction « patrimoine et clientèle », le service « applicatifs métiers liés au service informatique » et les agences ;
- le pôle financier comprenant la direction contrôle interne, le service comptable, le service « ventes aux locataires » et la direction « système information » ;
- le pôle administratif et développement, regroupant le secrétariat général et la direction des opération nouvelles.

L'effectif de la société au 31 décembre 2011 était de 181 personnes.

Une réorganisation, à effet au 1er janvier 2012, a été présentée au conseil de surveillance du 7 octobre 2011. Le principal ajustement concernait la direction de l'exploitation avec notamment :

- le passage de trois à deux agences,
- la création de postes de gardiens chefs,
- la création d'une entité « immobilier spécifique ».

Cette opération s'est mise en place au cours de l'année 2012 et le passage à deux agences s'est effectivement concrétisé le 15 novembre 2012.

Obs 1 : La société devra poursuivre la recherche de son efficacité organisationnelle, notamment en s'appuyant sur des méthodes rationnelles et formalisées, permettant une traçabilité claire de son fonctionnement.

En effet il n'existe pas de document écrit décrivant l'organisation générale de la société. La Mission d'inspection a constaté l'absence de système organisé de gestion de procédures. De nombreuses activités ne sont pas encadrées par des écrits. Lorsque elles le sont, les mises à jour ne sont pas faites (cf. § 2.4 - exemple de la commande publique).

Les interfaces entre services n'apparaissent pas claires. La mission a noté que de nombreuses informations réclamées étaient éclatées dans différentes directions sans qu'une entité n'en assure la cohérence et la pérennité. Par exemple, l'organisation informatique est aujourd'hui répartie dans deux directions différentes ce qui ne facilite pas l'exploitation du système.

Enfin, la Mission d'inspection a constaté une grande difficulté de l'organisme à répondre, en temps et avec précision, à ses demandes initiales de documents. Demandés à la société le 6 septembre 2012, certains documents n'étaient toujours pas validés et transmis à la mi-novembre 2012 (nombre effectif de logements conventionnés et organigramme en vigueur au moment du contrôle).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

La MIILOS déplore l'absence de documents écrits précisant l'organisation générale de la société :

Il existe pourtant :

- Un organigramme général de la société qui identifie les différentes directions, opérationnelles (exploitation, production) et fonctionnelles (secrétariat général, finances, ressources humaines et informatique) avec le nom de chaque personne responsable de service. La nouvelle organisation de la Direction d'Exploitation avec le passage de 3 à 2 agences, la création de l'entité « Immobilier spécifique » et des postes de gardiens chefs est devenue effective mi-novembre 2012. C'est la raison pour laquelle l'organigramme SOGIMA a été mis à jour et donc transmis à la MIILOS en novembre
- Un recueil de procédures organisé par Direction qui comprend en particulier un

L'organisation et le fonctionnement d'une entreprise ne peuvent se résumer qu'à un seul organigramme, la Mission n'a pas eu accès à des documents écrits permettant de comprendre le périmètre d'intervention de chacune des entités de la sociétés et les règles de fonctionnement de celles-ci.

Réponses de l'organisme

grand nombre de procédures interservices (66 procédures - 186 pages). Ce recueil de procédures, qui ne se veut pas exhaustif, a été transmis à la MIILOS le 3/12/2012

L'ensemble de ces documents est accessible à toutes les personnes de la société sur l'intranet. Leur mise en ligne fait l'objet de notes émises par le Service Contrôle Interne

La MIILOS déplore l'absence de système organisé de gestion de procédure.

Cette affirmation est lapidaire et ne nous semble pas correspondre à la réalité. En effet, l'existence même d'une Direction du Contrôle Interne traduit clairement, dans l'organisation de la société, la volonté d'assurer un contrôle permanent du fonctionnement des services et les missions d'audit réalisées dans ce cadre se traduisent concrètement par une mise à jour des procédures.

Le recueil de procédure, établi pour la première fois en 2002, a été depuis enrichi de nouvelles procédures suite à des missions d'audit du service Contrôle Interne menées chaque année sur demande du Directoire (exemples : Coordination Opérations Nouvelles/Direction d'Exploitation mise à jour en janvier 2011, Impayés-Contentieux logements et activités mise à jour en 12/2011, Ressources Humaines déplacement et véhicules mise à jour en 02/2009 – Congés en 11/2011).

A la demande le plus souvent des opérationnels, les procédures sont étudiées, actualisées et après concertation des services concernés et du Directoire, la nouvelle procédure est mise en ligne et une note est envoyée à l'ensemble des collaborateurs

En conclusion, la concertation entre les services et le Directoire, les missions dévolues à la Direction du Contrôle Interne et les moyens qui lui sont attribués sont de nature à caractériser un système organisé de gestion des procédures.

Nouvelles observations de la Miilos

Il existe bien un recueil de procédures dont la très grande majorité n'a pas été mise à jour depuis 2008. Outre l'absence de procédures dans certain processus, le contrôle a montré que celles existantes n'étaient pas connues par certain personnel.

La Mission maintient l'observation.

2.2.4 La commande publique.

Conformément à l'article L.481-4 du CCH, la SOGIMA est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, relative aux marchés passés par certaines personnes publiques non soumises au code des marchés publics et à son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Obs 2 : L'organisme n'a pas de guide de procédures actualisé pour la mise en œuvre de la commande publique.

Il n'y a pas de procédure générale actualisée pour fixer les modalités de mise en œuvre de l'ordonnance sus mentionnée au sein de la société. Chaque direction ou service adapte, sous sa propre responsabilité et sans harmonisation, la pratique qu'il entend respecter en dessous des seuils fixés par la réglementation. Il existe parfois des logigrammes qui sont eux-mêmes incomplets et sans trace de leur actualisation.

Par exemple à la direction technique, les règles de fonctionnement ne sont établies que pour la partie travaux et n'existent pas pour la partie services-fournitures.

La direction de la production des opérations nouvelles possède une compilation des textes (*ordonnance et décret*) accompagnée de commentaires établis par le service juridique. D'une part, ce document ne possède pas la formalisation permettant de le relier à la nomenclature actuelle du recueil des procédures de la société et, d'autre part, il ne contient pas les directives applicables en dessous des seuils réglementaires établies pour les travaux, les services et les fournitures.

Obs 3 : Des marchés de maîtrise d'œuvre ont été passés en méconnaissance des principes fondamentaux de la commande publique, issus de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

L'organisme ne fait pas d'appel d'offre avec procédure formalisée pour les marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant est supérieur au seuil réglementaire en vigueur (*seuil fixé par l'article 7 du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005*). De plus, la commission d'appel d'offres (CAO) de l'organisme n'est pas intervenue (*article R. 433-6 du CCH*). Pour les marchés d'un montant inférieur à ce seuil, les dispositions de publicité et de mise en concurrence ne sont également pas effectuées conformément aux règles de la commande publique.

Par ailleurs, la Mission d'inspection a examiné deux dossiers de commande publique, le premier concernait le marché d'entretien «des chaudières individuelles mixtes ou gaz et VMC» en 2008, le second était relatif aux «ascenseurs» en 2011. Les montants de ces marchés étaient respectivement de 17 585,68 € (H.T.) et de 2 755 269,94 € (H.T.). Le premier marché de prestations et le second de travaux se situaient en dessous des seuils réglementaires nécessitant un appel d'offres avec procédure formalisée respectivement pour les prestations et les travaux (*seuils fixés par l'article 7 du décret 2005-1742 du 30 décembre 2005*). Bien qu'en deçà du seuil réglementaire l'imposant, le choix d'un appel d'offres avec procédure formalisée a été fait pour chacun de ces marchés. Cependant les deux fois, la procédure formalisée n'a été que partiellement suivie. En effet, la commission d'appel d'offres (CAO) est chaque fois intervenue uniquement pour l'ouverture des plis. Il n'y a pas eu de réunion de la CAO pour les attributions.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La SOGIMA doit renforcer son organisation en s'appuyant sur un système organisé encadrant la gestion de l'ensemble de ses procédures ainsi que leurs mises en oeuvre. Un grand nombre d'entre elles reste à écrire ou à actualiser. L'effort doit porter sans délai sur les actions permettant le respect des règles de la commande publique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

a/ La MIILOS déplore l'absence de procédure générale relative à la passation des marchés dans le recueil de procédures de la société

Il est exact que le recueil de procédures disponible sur le site intranet de la société ne comporte pas de procédure générale concernant la passation des marchés, et ce pour deux raisons principales :

- D'une part, ce recueil n'a jamais prétendu à l'exhaustivité et la note d'information accompagnant la version initiale (datée du 14 juin 2001) attirait l'attention du personnel sur ce point en évoquant « d'autres procédures existantes à ce jour et qui n'ont pas été abordées lors des réunions » : les procédures en vigueur en matière de passation des marchés faisaient partie de ces « autres procédures existantes ».
- D'autre part, la rédaction de ce recueil n'avait pas pour objectif de rappeler le cadre réglementaire régissant l'action des services, mais essentiellement « le fonctionnement des services entre eux », au travers de la notion de « flux ».

On ne doit pas en conclure qu'il n'existe aucune procédure générale de passation des marchés, car :

- D'une part, le Directoire a délibéré à plusieurs reprises, notamment le 17 janvier 2007 et le 27 novembre 2012 sur les modalités de passation des marchés. Or, les relevés de décision du Directoire valent en eux-mêmes notes de procédure et s'imposent à l'ensemble des services.
- D'autre part, après l'entrée en vigueur du Décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005, la Direction Juridique a remis à l'ensemble des services un recueil de procédures spécifique dénommé « le nouveau cadre juridique des marchés des SEM » comportant les pièces suivantes :

Réponses de l'organisme

- o Analyse des dispositions nouvelles
- o Textes (ordonnance, décret)
- o Formulaire d'avis de marché et d'avis d'attribution
- o Tableaux relatifs aux seuils européens
- o Tableau relatif aux délais minimaux
- o Déroulement précis des procédures formalisées à suivre impérativement au dessus des seuils européens
- o Exemples de procédures librement définies

Ajoutons que ce guide a été remis à l'ensemble des personnels concernés, à l'issue d'une matinée d'information organisée par la Direction Juridique, et à laquelle tous les services étaient conviés.

S'il est exact que jusqu'à lors ce guide de procédures n'avait pas été intégré dans le document dénommé «recueil de procédures de la société », divers motifs ne militent pas en faveur d'une intégration globale car les données juridiques sont difficilement réductibles à des logigrammes. Toutefois, afin d'apporter une réponse positive aux observations de la MILOS, la Direction Juridique et la Direction du Contrôle Interne se sont rapprochées en vue de l'intégration partielle de la procédure marchés dans le document dénommé «recueil de procédures de la société ».

Concrètement, ce recueil a été complété par 2 procédures référencées 105A et 105B concernant respectivement les marchés inférieurs et supérieurs aux seuils européens

b/ La MILOS s'interroge sur les modalités d'actualisation des éléments d'information communiqués aux services

Ce n'est évidemment pas dans le document dénommé «recueil des procédures de la société » qu'il faut rechercher les traces de cette actualisation puisque ce recueil ne comportait pas de procédure générale marchés.

En revanche, la Direction Juridique assume, notamment en matière de marchés, une veille juridique permanente, et informe les services, en temps réel, de toute modification législative, réglementaire, ou jurisprudentielle, de nature à impacter les procédures de passation.

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission prend acte de l'élaboration de ces deux procédures.

Réponses de l'organisme

Pour des raisons évidentes de rapidité, d'efficacité, et d'économie, cette actualisation permanente s'opère généralement par la messagerie interne de la société et non par la refonte du guide initial. Au reste, ni l'ordonnance du 6 juin 2005, ni le décret du 30 décembre 2005, n'ont subi de modification essentielle depuis leur entrée en vigueur, et la variation épisodique des seuils européens n'appelle pas en elle-même une refonte de la base documentaire puisqu'elle n'affecte aucunement la physionomie des procédures de passation : les services en sont donc informés par courriel. En définitive, la seule évolution notoire concerne la transposition de la directive européenne n° 2007/66/CE du 11 décembre 2007 (dite « directive recours ») par l'ordonnance n° 2009-515 du 7 mai 2009 et son décret d'application n° 2009-1456 du 27 novembre 2009, et cette modification a fait l'objet d'une note circonstanciée accompagnée de divers schémas d'achèvement des procédures et d'un formulaire d'avis d'intention de conclure dénommé « avis ex ante volontaire »

Afin d'apporter une réponse positive à la MIILOS, le montant précis des seuils européens figure désormais dans la fiche référencée 105B du document dénommé « recueil des procédures de la société ».

c/ La MIILOS relève que « chaque service adapte, sous sa propre responsabilité et sans harmonisation, la pratique qu'il entend respecter en dessous des seuils fixés par la réglementation »

Nous supposons que cette affirmation repose là encore sur le silence du document dénommé « recueil des procédures de la société » en matière de marchés, et nous avons déjà rappelé que le Directoire a délibéré à plusieurs reprises sur les modalités de passation des marchés, et notamment en dessous des seuils européens : les services sont tenus de respecter les décisions du Directoire et ces décisions limitent évidemment leurs possibilités d'adaptation.

En revanche, et c'est un choix assumé par la société, il a été décidé – au regard de la plasticité des stratégies de passation en procédure « librement définie » – de privilégier le « sur mesure » plutôt que

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission en prend acte.

Réponses de l'organisme

d'imposer une procédure type.

Cela ne signifie en aucun cas que les services sont libres de déterminer la procédure qu'ils entendent mettre en œuvre : en effet, le relevé de décision du Directoire du 17 janvier 2007 impose à l'ensemble des services, et pour toutes les procédures (quel que soit le montant du marché) de soumettre à l'avis de la Direction Juridique les modalités de passation qu'ils entendent appliquer. Cette phase d'instruction prend appui sur une fiche navette dénommée « fiche d'évaluation des procédures » qui doit favoriser un dialogue prospectif entre le service acheteur et la Direction Juridique.

En pratique, cette fiche navette a une durée de vie assez courte puisque les éléments consignés dans ce document préparatoire sont logiquement synthétisés dans l'avis de marché et le règlement de consultation soumis à la Direction Juridique.

En définitive, l'absence de « procédure librement définie-type » (dénomination qui relève d'ailleurs de l'oxymore) est très largement compensée par l'accompagnement systématique du service acheteur par la Direction Juridique, quel que soit le montant du marché. Il en ressort que la pratique des services acheteurs n'est pas moins encadrée en dessous des seuils européens qu'en dessus, étant précisé qu'il appartient évidemment au service acheteur de saisir la Direction Juridique à chaque lancement de procédure.

Enfin, il importe de remarquer que l'encadrement par la Direction Juridique des modalités de passation des marchés favorise très naturellement un processus d'harmonisation conforme au souhait exprimé par la MILOS concernant les procédures librement définies : en effet, on observe que dans l'écrasante majorité des cas la procédure mise en œuvre en dessous des seuils prévoit une négociation avec les trois candidats parvenus en tête du classement préliminaire effectué sur la base des critères de jugement des offres.

Afin d'apporter une réponse positive aux observations de la MILOS, il a été décidé d'introduire ce schéma de procédure dans la fiche référencée 105A du document dénommé « recueil des procédures de la société » tout en laissant la possibilité aux services de proposer

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission en prend acte.

Réponses de l'organisme

à la Direction Juridique une architecture différente, dans le cadre du processus d'évaluation des procédures de passation défini ci-dessus.

Obs 3

a/ La MIILOS remarque que des marchés de maîtrise d'œuvre ont été passés en méconnaissance des principes fondamentaux de la commande publique

La MIILOS relève néanmoins à l'article 4-3-2 de son rapport que la société ne procède pas à une prospection foncière directe et qu'il s'agit souvent de sollicitations de communes ou de réponses à des appels à projet.

Or, c'est au regard de ce contexte particulier que la société a estimé qu'une mise en concurrence ultérieure du maître d'œuvre était inappropriée au regard des droits intellectuels dont celui-ci pouvait se prévaloir au titre de son implication en amont du projet, que celle-ci procède de sa participation à l'appel à projet ou encore du dépôt antérieur d'un permis de construire. En effet, dans de telles hypothèses, et sous réserve de l'avis de la MIILOS, la désignation du maître d'œuvre devrait être couverte par l'appel à projet, et le cas échéant par les droits d'exclusivité visés à l'article 33-II-8e du décret du 30 décembre 2005. A titre d'exemple, et sans exhaustivité, nous pouvons citer les opérations suivantes :

- Vélodrome 344 logements locatifs sociaux et libres

La ville de Marseille a confié au groupement [] la rénovation du stade ainsi que son exploitation pour 35 ans, par le biais d'un PPP. Dans ce PPP figure également la valorisation de terrains à bâtir autour du stade, pour environ 100 000 m². [] fait partie de ce groupement [] « architecte-entreprises-maîtres d'ouvrages » et a donc répondu à cette consultation lancée par la ville de Marseille.

Nous étions en concurrence et avons été lauréats. L'équipe désignée après consultation ne peut être remise en cause. Notre architecte, membre du groupement lauréat, est donc architecte de nos programmes de logements.

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

• Parkings résidents, logements sociaux et libres

En 2007 la ville de Marseille a lancé un appel à projet pour la construction de 300 logements et 2500 parkings pour résidents, en trois unités, pour palier à la suppression de parkings en surface, consécutivement à la réalisation du tramway « bd Chave ». Pour l'ensemble des trois projets, s'est constituée en équipe avec des architectes compétents et a présenté ses offres à la ville. Nous avons été lauréats de cette consultation avec notre équipe d'architecte, sur les projets présentés et chiffrés par nous. Dès lors, notre équipe est constituée pour la phase « réalisation ».

b/ La MIILOS relève que deux marchés passés par la Direction Technique en procédure formalisée n'ont pas été attribués par la CAO elle-même

C'est exact, mais il convient d'observer qu'à notre connaissance, et contrairement aux règles en vigueur pour les marchés soumis au code des marchés publics, aucune disposition législative ou réglementaire n'impose que le marché d'une SEM soit attribué par la CAO. L'article R 433-6 du code de la construction et de l'habitation dispose simplement que la CAO examine les candidatures et les offres

La société a toutefois devancé le souhait exprimé par la MIILOS puisque depuis 2012 tous les marchés d'un montant supérieur aux seuils européens, et la quasi-totalité des marchés d'un montant inférieur aux seuils européens, sont attribués en CAO sur la base du RAO.

En effet, il importe d'observer que le contrôle exercé par la CAO de notre société est, à maints égards, plus étendu que ce qui est pratiqué au sein de la plupart des collectivités locales :

- Ouverture des offres en CAO à partir de 60.000 € HT (alors qu'en collectivité la CAO ne procède plus à l'ouverture des offres mais intervient désormais uniquement au stade de l'attribution du marché, sur la base d'un rapport d'analyse des candidatures et des offres (dénommé RACO).

Nouvelles observations de la Miilos

Si la Mission peut comprendre que pour certains marchés relevant d'appels à projet il peut y avoir, sous certaines conditions, l'intervention de droit de propriété intellectuelle, il n'en demeure pas moins que d'autres opérations n'ont pas fait l'objet d'un appel à concurrence sur la maîtrise d'œuvre en contradiction avec les principes de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application.

A partir du moment où la société fait le choix de la procédure formalisée, celle-ci doit être suivie jusqu'au bout. Cela implique la réunion de la CAO au moment de l'ouverture des plis mais également pour l'examen des offres avant attribution du marché.

Réponses de l'organisme

- Attribution du marché par la CAO à partir de 60.000 € HT (ce qui n'advient jamais dans une collectivité, et alors même que l'article R 433-6 du code de la construction et de l'habitation n'impose qu'un examen des candidatures et des offres par la CAO, et pour les marchés d'un montant supérieur aux seuils européens).

Nouvelles observations de la Miilos

La Mission prend acte des dispositions prises par la société concernant le nouveau fonctionnement de sa CAO.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Au 31 décembre 2011, 41,96 % du parc était conventionné, 40.94 % des locataires du parc conventionné bénéficiaient de l'APL. Ce dernier chiffre est à rapprocher de la valeur OPS 2009 qui était de 42,32 %. D'un montant moyen de 263,54 €, l'APL couvre 18.8 % du montant cumulé du loyer et des charges.

La société accueille moins de locataires à faibles revenus que les moyennes régionales. Toutefois les nouveaux entrants depuis 2006 présentent des caractéristiques plus sociales.

OPS 2009	SOGIMA	SOGIMA emménagés récents	Moyenne PACA SA d'HLM
% de ménages ayant des ressources < 20% des plafonds	19.91 %	39.7 %	21,90 %
% de ménages ayant des ressources < 40 % des plafonds	33.88 %	49.8 %	45,40 %
% de ménages ayant des ressources < 60 % des plafonds	53.34 %	67.9 %	68,20 %
% de ménages ayant des ressources > 100 % des plafonds	12.65 %	6.43 %	6,30 %
% de bénéficiaires d'APL	42.32 %	43.66 %	54,40 %
% de bénéficiaires de minima sociaux	3.4 %	2.14 %	15,30 %
% de familles monoparentales	22.96 %	13.87 %	22,10 %
% de familles de 3 enfants et plus	3.20 %	2.72 %	12,10 %

Le taux de vacance global (3.81 % au 31 décembre 2011) est un peu supérieur au taux de la région PACA (3 %).⁵ Le taux de rotation a tendance à augmenter depuis 2007 pour atteindre 13.15 % fin 2011.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande.

Conformément à l'article R 441.9 du CCH, un retour sur l'activité des commissions d'attribution des logements (CAL) est fait au conseil de surveillance lors de la présentation du rapport d'activité annuel.

Obs 4 : La société a une connaissance insuffisante de la demande de logements.

La société n'a pas été en mesure de présenter le nombre de demandes en attente (*stock*) au 31 décembre 2011. Par ailleurs la Mission d'inspection a constaté que les chiffres réels de l'activité d'attribution, ne sont pas maîtrisés correctement. A titre d'exemple, le chiffre donné pour les attributions prononcées au cours de l'année 2011 était « 589 » alors que celui inscrit dans le rapport d'activité 2011 est « 206 ». Il en va de même pour les attributions du droit au logement opposable (DALO), le rapport d'activité 2011 indique « 22 » alors que le chiffre transmis était « 20 ». Il a fallu plusieurs demandes pour finalement comprendre que le chiffre « 589 » est le bon, les attributions de logement « étudiants » ayant été omises dans le rapport d'activité. Enfin, le dernier chiffre DALO annoncé s'avère être « 23 ».

⁵ Source EPLS, au 1^{er} janvier 2010

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

Notre système d'information OmniBail 3 ne permet pas la gestion de la demande de logement.

Ainsi, toute demande de logement est saisie directement dans le serveur national qui donne un numéro unique s'il s'agit d'une 1ère demande mais qui n'offre pas la possibilité aux organismes de ressortir leur stock de demandes de logement.

Notre prestataire de logiciel nous propose une évolution avec OmniBail 14 qui fournira la fonction de gestion du stock de la demande à compter du 1er janvier 2014.

Quant aux écarts cités en exemple, dans le rapport d'activité 2011 nous avons évoqué uniquement les attributions de logements familiaux (206), en revanche, lors du contrôle,

La Mission en prend bonne note.

Réponses de l'organisme

nous avons fourni les attributions des logements familiaux et étudiants de 2011, en l'occurrence, 589.

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

A la fin 2011, le contingent de logement réservé s'élevait à 2193. Ce parc est clairement identifié et fait l'objet d'un suivi précis. La répartition par réservataire est la suivante :

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	Collectivités	Non réservé	Total
Total	686	970	537	600	2793
Pourcentage du parc	24.6%	34.7%	19.2%	21.5%	100,0 %

3.2.3 Gestion des attributions

Les demandes de logements sont enregistrées par l'accueil du service de clientèle. L'instruction des demandes relève des chargées de clientèle en collaboration étroite avec la directrice déléguée patrimoine et clientèle. Il existe bien une procédure écrite interne relative à l'instruction des demandes, mais celle-ci nécessite une sérieuse mise à jour, la dernière datant de 2006. En pratique, les chargées de clientèle effectuent une présélection des dossiers sur la base de l'ancienneté de la demande, du lieu et du niveau de loyer.

Il existe trois commissions d'attributions des logements (*CAL*) :

- la commission « nord » comprenant les arrondissements au nord de Marseille et la ville de St Victoret ;
- la commission « sud » comprenant les arrondissements au sud de Marseille et la ville de La Ciotat ;
- la commission « étudiant » relative aux résidences universitaires de la société.

Cette configuration ainsi que le règlement intérieur ont été entérinés au conseil de surveillance du 23 avril 2012, pour tenir compte de la nouvelle organisation de la direction de l'exploitation avec le passage de trois à deux agences.

Les commissions « géographiques » se réunissent en moyenne une fois par semaine et la commission « étudiant » une fois par mois.

Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, un bilan d'activité des commissions d'attribution des logements (*CAL*) est remis et exposé au conseil de surveillance une fois par an. Un point trimestriel est également présenté sous forme de tableaux. Pour être complet, ce bilan doit être complété sur certains points (*nombre de dossiers examinés, ancienneté des demandes et délai d'attente moyen*). Il est à noter que les *CAL* statuent également sur l'attribution des logements financés sur fonds propres.

Chaque commission comprend un membre du conseil de surveillance, quatre membres désignés par le conseil de surveillance (*tous salariés de la société*), un représentant des locataires et le maire de la commune concernée. Sont associés pour Marseille, les maires d'arrondissement concernés et le préfet à sa demande.

Obs 5 : Le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements (*CAL*) est incomplet et présente des dispositions contraires à la réglementation.

Contrairement à l'article R 441-9 2° qui prévoit que le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix, il est indiqué dans le règlement intérieur (*point 3*) que « la voix du président de la commission est prépondérante en cas de partage égal des voix »

Les critères d'attributions sont décrits de façon succincte ou en termes peu clairs tels que : « la capacité des familles à jouir paisiblement des lieux et d'en assurer le bon entretien locatif ». Il n'est pas fait état des règles concernant par exemple les attributions d'urgence ou celles applicables à la désignation de la présidence.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Une erreur s'est glissée dans le règlement de CAL. En effet, à la dernière ligne du point 3 du règlement, il est mentionné : « la voix du Président de la Commission est prépondérante en cas de partage égal des voix. » Or, l'article 441-9-2° stipule que : « Il (le Maire) dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix. ». Cette erreur de rédaction sera modifiée dans le Règlement Intérieur de la Commission et validée en Conseil. Quant aux critères d'attribution « décrits de façon succincte ou en termes peu clairs » selon le contrôleur, nous ajouterons la référence à l'article 441-1 du CCH qui retrace les critères à prendre en compte ainsi que les publics prioritaires.

La Mission prend acte de la correction apportée.

Obs 6 : Des dysfonctionnements des commissions d'attributions des logements (CAL) nécessitant une sérieuse remise en ordre ont été constatés.

Les comptes-rendus des commissions sont rédigés de façon succincte il est seulement indiqué, lorsqu'il y a plusieurs candidats, la mention manuscrite «accepté» en face du dossier retenu. Parfois, il y a seulement la mention « vu » sans qu'il soit précisé la signification de cette inscription.

Le cartouche des signatures de certains procès-verbaux (*particulièrement concernant la ville de La Ciotat*) ne présente que cinq emplacements alors que les CAL sont composées de six membres. Les procès verbaux des CAL des 24 mai, 26 juillet et 11 décembre 2011 ne comportent que deux signatures et ne respectent donc pas le quorum réglementaire prévu par le règlement intérieur (*minimum trois*).

L'organisme ne respecte pas les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH qui prévoit l'examen d'au moins trois candidatures par logement. Systématiquement, un seul candidat est présenté pour le contingent propre à la SOGIMA et pour les réservataires du «1 % » alors que la région marseillaise se trouve en zone très tendue.

Obs 7 : Des attributions ont été réalisées avant le passage en commission des attributions de logements (CAL), en contradiction avec l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

27 baux ont été signés avant le passage en CAL En application de l'article L.441-2 du CCH, cette compétence relève exclusivement de la commission. Cette anomalie expose la société aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1 du CCH. Il est à noter que lors du précédent contrôle la mission avait déjà pointé un fonctionnement non satisfaisant des commissions d'attribution des logements.

52 dossiers d'attributions ont été contrôlés, parmi eux 23 concernaient des attributions d'un programme nouveau. Ils étaient tous complets et aucun dépassement des plafonds de ressources n'a été constaté. Les contrats de location n'ont pas révélé d'anomalie par rapport à la réglementation et présentent toutes les annexes obligatoires. Conformément à l'article L.442-6-4 du CCH, les locataires peuvent renoncer à la location de leur aire de stationnement. Lorsque l'aire de stationnement est louée dès l'entrée dans les lieux du locataire, elle fait l'objet d'un bail séparé.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers.

Le tableau ci-dessous présente les augmentations de loyers pratiquées (*soit au 1^{er} janvier soit au 1^{er} juillet*) par la société sur les cinq dernières années.

En %	2007	2008	2009	2010	2011
Hausse annuelle	3.23	1.36	2.83	0.00	0.57

En décembre 2010, le loyer mensuel moyen s'élevait à 7,06 € le m² de surface habitable, ce chiffre se situe au dessus de la moyenne départementale (5,55 € le m²). Toutefois, le loyer locatif privé dans les Bouches du Rhône est quasiment deux fois supérieur (12,6 € le m²).

Cent vingt trois (123) locataires étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) pour un montant mensuel moyen de l'ordre de 124 €.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 6**

La mention « VU » apposée par le Président de la Commission a pour objet de mentionner le fait que le refus du candidat ou l'absence de réponse de celui-ci a été vu par la Commission. Désormais la phrase est apposée ainsi dans le procès-verbal de la Commission : « Vu le refus du logement par le candidat ou Vu l'absence de réponse du candidat ». Quant au cartouche de signature, dorénavant il comporte au moins 6 emplacements et le quorum est systématiquement vérifié en début de séance. En ce qui concerne l'obligation de présenter 3 candidats pour chaque offre de logement, un courrier est envoyé à chaque réservataire 1% pour le rappeler et une note est adressée au Service location pour le contingent SOGIMA

La Mission en prend bonne note.

Obs 7

Les 27 baux signés avant le passage en CAL concernaient exclusivement des logements pour étudiants de la résidence NEDELEC. La livraison tardive de cette résidence à la veille de la rentrée étudiante nous a placée devant la nécessité de mettre les logements à la disposition des étudiants dans l'urgence afin d'éviter la vacance prolongée de ces logements, et de répondre aux besoins de ces étudiants.

Au regard de ces conditions exceptionnelles, il nous est apparu qu'à défaut de réunion préalable de la CAL, la signature d'un bail permettait tout au moins de sauvegarder les intérêts des 2 parties.

Bien entendu, l'attribution de ces logements a fait l'objet d'une régularisation puisque tous ces dossiers ont été examinés et confirmés lors de la CAL qui s'est tenue après l'entrée dans les lieux des étudiants. Ces derniers arrivant de toute la France au dernier moment, nous leur avons facilité leur installation à la veille du démarrage des cours.

Une meilleure organisation du Pôle Etudiants a permis de supprimer cette anomalie exceptionnelle en 2013.

La Mission en prend note.

Obs 8 : Sur deux programmes, les loyers dépassent les plafonds conventionnels (articles R.353-16 du CCH).

Pour les tranches 1 et 2 de la résidence « Bernard Dubois », les dépassements sont respectivement de 5.11% et 5.47 % La SOGIMA a déclaré que ces irrégularités sont dues à l'application d'un indice de référence non conforme. L'organisme doit procéder à la régularisation de cette situation. Il est à noter que le précédent contrôle relevait déjà des dépassements sur un nombre important de logements.

De manière générale, les loyers étant très proches des maxima autorisés, le potentiel d'augmentation des loyers en masse dont dispose la société, est faible (3,26 %).

3.3.2 Les charges

Le contrôle des charges récupérables a porté sur l'année 2011.

Obs 9 : La gestion des charges récupérables est déficiente.

La quasi totalité des 75 groupes conventionnés représentant 2 793 logements au 31 décembre 2011 ont fait l'objet d'une régularisation des charges en octobre 2012. La régularisation de quatre groupes (*Hambourg, Les Antilles-Pointe Rouge, Val des Pins et Lafayette*) était toujours en cours au moment du contrôle. Les délais de régularisation, dans la mesure où seuls quatre groupes ont un chauffage collectif et où il n'y a pas de copropriétés gérées par un syndic externe, restent ainsi élevés.

De plus, pour quinze groupes représentant 487 logements, le montant du surprovisionnement est supérieur à 10 % et ce, en l'absence de chauffage collectif

Le niveau moyen des charges ressort à 19 €/m² de surface habitable ou 1 312 € par logement et année.

La régie de travaux composée d'environ 25 personnes et qui intervient dans quatre domaines (*électricité/chauffage, serrurerie, plomberie et espaces verts*) ne tient pas de comptabilité analytique. Ainsi, en l'absence de suivi horaire excepté pour les espaces verts, la SOGIMA impute dans les charges récupérables le coût de fonctionnement de la régie sur la base de pourcentage en fonction de la nature d'intervention Cette organisation ne permet pas de justifier précisément le coût des interventions en méconnaissance des textes en vigueur et ne donne pas la possibilité d'effectuer des comparaisons avec les prix pratiqués par des prestataires externes.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des créances locataires du parc social.

En %	2008	2009	2010	2011	Médiane des organismes d'Hlm, zone de tension Paca, Ile de France
Evolution des créances locataires / loyers et charges récupérés	- 0,4	2,2	1,4	1,9	1
Créances locataires / loyers et charges récupérés	10,8	12,6	12,5	13,8	15,8

L'évolution marquée des impayés en 2009 et 2011 s'explique notamment par l'accroissement du parc conventionné ces années-là, respectivement de 342 et 145 logements

D'une manière globale, le niveau des créances locataires reste sensiblement inférieur à la médiane des organismes d'HLM dont le parc est situé en zone de tension 1 (*Paca et Ile de France*). Corrigés des créances non exigibles, les impayés sont peu élevés : ils varient de 4 à 7 % des loyers et charges quittancés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 8

Sur les tranches 1 & 2 de la résidence étudiants « Bernard du Bois », il a été effectivement constaté des dépassements de plafonds conventionnels. 105 locataires étaient concernés, 50 ont déjà été régularisés, les 55 autres le seront au 1er octobre 2013.

La Mission prend acte de la régularisation.

Obs 9

Quatre groupes ont été régularisés en octobre 2012 pour l'exercice 2011. Le groupe Hambourg, car il y a une AFUL dont l'Assemblée Générale s'est réunie en septembre 2012, les groupes Pointe Rouge et Val des Pins sont des copropriétés et leurs AG ont eu lieu au début du 2ème semestre. Quant au groupe Lafayette, il s'agit d'une résidence pour étudiants dont les charges sont forfaitisées et non régularisées comme en offre la possibilité la réglementation.

C'est la quasi totalité des 75 groupes conventionnés qui ont fait l'objet d'une régularisation des charges en octobre 2012. Pour les quatre groupes cités, la régularisation était toujours en cours au moment du contrôle.

Nous vous confirmons que, d'une façon générale, les groupes intégrés dans une AFUL, ou dans une copropriété, ne peuvent être régularisés avant le 3ième trimestre de l'année qui suit. Concernant Pointe Rouge et Val des Pins, dont nous sommes depuis peu gestionnaires de copropriété, nous allons certainement pouvoir améliorer ces délais. Néanmoins, la décision d'approbation des charges appartient aux copropriétaires. Pour tous les autres programmes, la réorganisation de la Direction d'Exploitation doit permettre que les régularisations soient achevées à la fin du 1er semestre.

De la même façon, pour les charges de Régie, qui ont été imputées en fonction d'un pourcentage, nous avons pris les dispositions nécessaires pour mettre en place une comptabilité analytique de la Régie afin de connaître et d'affecter par groupe le coût de la maintenance effectuée par la Régie, et permettre la comparaison avec des prestataires extérieurs.

Bien pour la suite à donner.

Le suivi des impayés est effectué au départ par les agences et ensuite par le secrétariat général (*normalement après deux termes non réglés*). Tout au long de la procédure, la chargée de mission sociale peut être saisie.

La mise en place de réunions périodiques permettrait une amélioration de la circulation des informations entre la direction de l'exploitation et le secrétariat général ainsi que l'élaboration d'un tableau de bord synthétique sur les locataires en impayé. Au moment du contrôle, la société suivait essentiellement les impayés en termes financiers.

Les admissions en non valeur sont, après proposition du secrétariat général, validées par le directoire.

La part des paiements de loyers par prélèvement bancaire était de 47 % en 2011. Les impayés de plus de trois mois (*242 en 2011*) concernent 9 % des locataires du parc conventionné. Parmi ceux-ci, 54 (22 %) ont fait l'objet d'un commandement à payer qui déclenche la procédure en résiliation du bail. 29 expulsions ont été prononcées par le juge et 19 ont été effectives.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité.

La SOGIMA a organisé la gestion de proximité en découpant son territoire d'intervention en trois secteurs correspondant aux attributions de trois agences. Avec la nouvelle organisation qui est effectivement opérationnelle depuis le 15 novembre 2012, le territoire est ramené à deux agences. L'agence est l'échelon d'entrée pour la gestion de proximité avec des plages horaires journalières d'ouverture au public. Un livret d'accueil est délivré à chaque nouvel arrivant dans lequel sont donnés, outre les différentes règles et informations à connaître, les numéros de téléphone des correspondants. Un site internet est en cours d'élaboration avec un volet à destination de l'information et de l'accueil des locataires.

Chaque agence est composée d'un chef d'agence, de chargés de patrimoine, d'un responsable technique hiérarchiquement rattaché au directeur technique, de gardiens et d'employés d'immeuble. C'est le chargé de patrimoine qui est l'interlocuteur privilégié du locataire.

Un plan de concertation locative est en vigueur depuis deux ans avec un comité qui se réunit environ tous les deux mois. Une seule association (*l'ADLLS*) de locataires est présente sur le secteur conventionné et un de ses représentants siège au conseil de surveillance.

Obs 10 : La société doit porter une attention accrue sur la gestion de la sécurité de certaines parties communes.

La visite du patrimoine a porté sur une dizaine de programmes. Si dans l'ensemble les parties communes et les espaces environnants sont tenus correctement, il a été constaté la présence d'encombrants dans certains couloirs (*rue Bazin, Dragon-Moulet et Pointe Rouge*), d'extincteurs en retard de contrôle (*Dragon-Moulet, Pointe Rouge*), de minuterie déficientes (*la Plage, Dragon-Moulet*), de stockages de matériels dangereux (*exemple : bouteilles de gaz dans les parties communes à Bazin*) ou l'absence de panneau d'affichage (*Bazin*).

3.5.2 Gestion des réclamations.

Actuellement les réclamations sont réceptionnées par les gardiens et les chargés de patrimoine, puis suivies par les gardiens.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

La sécurité des parties communes est un souci constant de la SOGIMA. Les Gardiens et Gardiens Chef ont pour mission de signaler la présence d'encombrants ou de désordres techniques. Les locataires sont d'ailleurs sensibilisés à ces questions par voie d'affichage, par note en boîte aux lettres, et par courrier RAR pour les contrevenants. Par ailleurs, les ouvriers de la Régie interviennent pour réparer les dysfonctionnements techniques et pour remédier sans délai aux dégradations qui nous sont signalées. Les vérifications obligatoires sont assurées par les prestataires.

Vu, mais la société doit rester très vigilante sur la réactivité et l'intervention de ses prestataires ou de son personnel, pour ne pas laisser perdurer les situations constatées.

Obs 11 : Le traitement actuel des réclamations manque de suivi et de traçabilité (pas de formalisation écrite de l'organisation du traitement).

Au moment du contrôle l'organisme n'était pas en mesure d'indiquer le nombre de réclamations en cours de traitement faute de visibilité sur ce point.

Lors de la visite de patrimoine, il a été constaté l'absence de gestion uniforme des réclamations et d'outils permettant d'en suivre l'état (*aucun registre consultable*).

Avec la nouvelle organisation, la société a mis en place une « plate forme d'appels » directement rattachée au directeur d'exploitation et destinée à centraliser les réclamations. Ce nouveau dispositif doit permettre de rationaliser et, surtout, de tracer les réclamations».

3.5.3 Enquête de satisfaction.

Afin d'améliorer le service rendu aux locataires et d'optimiser la relation bailleur-locataire, la société met en œuvre tous les trois ans une enquête de satisfaction. La dernière s'est déroulée début 2012. Elle couvre tous les secteurs avec un taux de retour de 33 % et, dans l'ensemble, les locataires affichent une satisfaction globale de 74 % qui se situe dans la moyenne régionale.

Les services les plus appréciés sont ceux relatifs à l'entrée dans les lieux (*accueil, information et accompagnement*). Le fonctionnement des ascenseurs est le domaine ayant comptabilisé le taux de satisfaction le plus faible (61%). Le délai d'intervention et l'information préalable aux travaux dans les logements sont également critiqués.

3.5.4 Accompagnement social

Une conseillère en économie sociale et familiale est placée sous la responsabilité du directeur d'exploitation. Son intervention peut se résumer de la façon suivante:

- aide aux agences pour les pré contentieux,
- accompagnement service contentieux,
- médiation pour « les troubles de voisinage interne»,
- accompagnement locataires en difficulté (*point sensible actuel : population vieillissante*),
- participation à la commission d'attribution des logements,
- participation au comité de concertation locative.

3.6 Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale

Au vu de la population logée et du niveau des loyers (*supérieur à la moyenne départementale*), il ressort que la SOGIMA a une politique sociale peu tournée vers les ménages les plus défavorisés. De plus, la gestion des attributions doit, en priorité, être revue avec une remise en ordre du fonctionnement des commissions d'attribution et une amélioration de la connaissance de la demande. La gestion des charges récupérables, des réclamations et de la sécurité des parties communes doit également être améliorée rapidement.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, l'organisme était propriétaire de 6 560 logements familiaux dont 2 793 conventionnés (41,96 %). A cette même date, 28,75 % du parc était situé en zone urbaine sensible (ZUS). Le parc de la société a été mis en service à partir de 1980 et l'âge moyen du patrimoine conventionné est de 18 ans. Ce patrimoine est majoritairement situé sur le territoire de la ville de Marseille. La société commence à se développer sur le périmètre de la communauté d'urbaine Marseille Provence Métropole.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11

Au 1er décembre 2012, une plateforme d'appels a été mise en fonctionnement dans les 2 agences. Toutes les réclamations sont saisies, traitées et clôturées. Ce projet s'inscrit dans la réorganisation de la Direction de l'Exploitation.

La Mission en prend note.

Parmi les logements conventionnés, la part des logements correspondant aux bas à très bas revenus représente 79 %, les logements destinés à des revenus supérieurs (*prêts PLS*) représentent 21 % (*données fin 2011 fournies par la société*). La société est propriétaire de 572 logements étudiants.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE.

Sur la base d'un plan stratégique de patrimoine approuvé par le conseil de surveillance du 08 juin 2008, la société a signé, le 30 juin 2011, une convention d'utilité sociale (*CUS*) portant sur la période 2011-2016.

La société a classé son parc en un seul segment afin d'apporter une qualité de service identique quelque soit le logement et n'a pas appliqué la remise en ordre des loyers. Ainsi, le classement du patrimoine (*base 2010 reprise dans la CUS*) se fait selon les modalités de financement :

PLAI : 43 logements (1,6 %)

PLUS : 2274 logements (84. %)

PLS : 389 logements (14,4 %)

Les orientations stratégiques et le programme d'action inscrits dans la CUS sont les suivants :

- développer de l'offre nouvelle avec au total une vingtaine de programmes en cours de construction ou d'étude dont une bonne moitié porte sur le domaine conventionné (*environ 600 logements*) ;
- mettre en vente des logements (*conseil de surveillance du 09 juin 2009*) ; la SOGIMA a mis en œuvre une démarche de vente de logements sociaux à ses locataires (*trois groupes représentant 229 logements*) ; à cela, s'ajoutent trois autres groupes avec un total de 302 logements (*décision du conseil de surveillance du 17 décembre 2010 non intégrée dans la CUS - cf. §4.5*) ;
- entretenir, amener des améliorations et engager une stratégie énergétique (*économiser sur l'existant, réaliser des bâtiments plus économes, réorienter la politique d'achat*) ;
- renforcer la mixité sociale (*développement de programme mixte et positionnement géographique*) ;
- renforcer la gestion sociale : accueil des populations prioritaires ,favoriser la mobilité et le parcours résidentiel de ses locataires, prévention des expulsions ;
- développer la politique du service rendu (*concertation et amélioration des prestations fournies*).

Le plan stratégique de patrimoine (*PSP - 2005 à 2015*) prévoit pour la pérennité et l'amélioration des biens un programme de 58 M€ de travaux d'entretien et d'investissements.

L'objectif de vente du patrimoine inscrit dans la CUS est de 40 logements par an sur sa durée .

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur les cinq dernières années, l'organisme a mis en service en moyenne 219 logements par an (*logements locatifs, acquisition-amélioration, accession et résidences « étudiants »*).

Logements mis en service	2007	2008	2009	2010	2011	Total	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Neufs	85	67	342	84	135	713						
Acquisition-amélioration				6	10	16						
Total	85	67	342	90	145	729	157	163	165	172	174	831
En accession	68	28	124	106	40	366						

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Pour les logements mis en service les types de prêts utilisés ont été les suivants :

Type de financement	2007	2008	2009	2010	2011	Moyenne sur la période	Prévision 2012 (CUS)
PLUS	88 %	100%	8 %	41 %	23 %	33 %	39 %
PLAI	0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	6%
PLS	12 %	0 %	92 %	59%	77%	67 %	55%
Libre	0	0	0	0	0	0	0

Avec une prédominance de l'utilisation des prêts PLS, la politique en matière de développement du parc de l'organisme ne vise pas le secteur très social avec les revenus les plus modestes. Si l'utilisation des prêts PLUS à destination de revenus plus faibles était plus importante courant 2007 et 2008, cette tendance s'inverse par la suite au profit de l'utilisation des prêts PLS. Les prévisions issues de la CUS confirment également cette tendance pour les cinq prochaines années (2012 à 2016).

Obs 12 : La production de logement très sociaux est insuffisante.

Sur l'ensemble de la période, aucun logements n'a été financé en PLAI, le prévisionnel représente 6 %, ce qui ne répond pas à la demande émanant de ménages à très faibles ressources et ne favorise pas un renforcement de l'occupation sociale du parc. La société doit augmenter son offre très sociale pour satisfaire aux engagements qu'elle se donne dans le cadre de la CUS (*indicateur AII - cumul sur 6 ans : 85*).

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

La direction de la production des opérations nouvelles est organisée en trois pôles : un pôle immobilier d'entreprise, deux pôles géographiques « immobilier résidentiel, patrimoine et accession ».

La société ne procède pas à une prospection foncière directe ; il s'agit le plus souvent de sollicitations de communes ou de réponses à des appels à projet.

Cette phase prospection-faisabilité est essentiellement assurée par le président du directoire et le directeur des opérations nouvelles. Ensuite, les propositions sont examinées par un comité d'engagement composé, outre de ces derniers, du directeur d'exploitation, du directeur financier, du conseiller du directoire et du secrétaire général. Au final, les projets retenus sont soumis à l'approbation du conseil de surveillance. Cependant, la procédure « 601 » qui décrit le processus d'une opération nouvelle, ne précise pas l'approbation du conseil de surveillance ; elle doit être rectifiée.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Organisation de la maintenance :

La responsabilité de la maintenance est assurée par la direction technique composée du directeur chargé du management et du suivi des opérations, de trois responsables techniques basés dans les agences et d'une régie. Avec la nouvelle organisation opérationnelle, effective le 15 novembre 2012 et comprenant le passage de trois à deux agences, un responsable technique est affecté à un groupe hors logements conventionnés et il assure à mi-temps l'organisation des marchés. Trois assistantes interviennent sur le suivi budgétaire ainsi que sur le volet administratif de la direction.

Une régie d'environ 25 personnes intervient sur le chauffage, l'électricité, la plomberie, les réseaux, la serrurerie et les espaces verts.

A la date du 22 novembre 2012, un organigramme de la direction technique était formalisé mais sans aucune note d'organisation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 12**Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale**

La politique sociale s'exprime sur le patrimoine existant, et dans la composition de la programmation future :

Sur le patrimoine existant nous vous remercions de constater aux vues des documents remis, que 55% des locataires des logements sociaux PLUS-PLA sont éligibles au PLAI. Notre clientèle est donc majoritairement une clientèle très sociale.

Sur la composition de la programmation, les opérations qui nous sont amenées présentent une configuration dans les principes, déjà établie. Ces programmations ont d'ailleurs permis à la SOGIMA d'être le plus gros producteur de logements sociaux sur la communauté urbaine en 2012. Sur cette production importante, les ratios évoqués ci-dessus permettront à une majorité de clientèle très sociale de trouver un logement.

Par ailleurs, la gestion de la relation client dans tous ses aspects, demande, attribution, réclamation, charges récupérables, est en voie d'amélioration liée à la réorganisation et à l'évolution de notre logiciel d'exploitation.

L'observation porte sur le développement de l'offre où il est constaté que la production en PLAI se ramène à zéro logement de 2007 à 2011.

L'observation est maintenue.

4.4.2 Accessibilité

En matière d'accessibilité, l'organisme travaille en partenariat avec l'association « Handitoît Provence » sur les nouveaux programmes mais n'a pas engagé de démarche pour le patrimoine l'existant.

4.4.3 Les diagnostics techniques .

Les obligations réglementaires en matière de diagnostics sont respectées.

Les « diagnostics amiante » ont été réalisés sur les parties communes sans observation particulière.

Les diagnostics de performance énergétique (*DPE*) sont réalisés à chaque libération de logement et fournis au nouveau locataire. La direction technique au travers d'un logiciel de traitement a établi à partir des données disponibles un classement de ses groupes. Trois groupes sont classés E et un est classé F. La société a lancé la réalisation d'un audit thermique sur les quatre groupes (*Vauban, Charras, Lorette et Colomb*) afin de définir les travaux d'amélioration à réaliser. Cependant, aucune procédure écrite n'existe pour rendre systématique la réalisation des diagnostics de performance énergétique et sa remise au locataire avec le contrat de bail. Ceci rejoint la remarque générale inscrite dans le § 2.2.2.2 sur le fait que la société n'a pas écrit les procédures encadrant ses activités.

4.4.4 Les ascenseurs

Obs 13 : La mise en conformité des ascenseurs (échéance réglementaire 2010) de plusieurs groupes n'a pas été effectuée et il n'existe pas de procédure encadrant le suivi et l'organisation de la maintenance de ces matériels.

La mise en sécurité des ascenseurs prévue par la loi sur la sécurité des ascenseurs existants (*loi « SAE » - échéance 2010*) n'est pas réalisée sur 28 appareils des résidences suivantes (*parc total de 111 appareils*):

- Hambourg (9 appareils)
- Kléber (2 appareils)
- Le Rouet (3 appareils)
- Les Hauts de Saint-Jean (5 appareils)
- Recher (5 appareils)
- Teissère (4 appareils).

Pour l'ensemble de ces groupes, la mise aux normes n'a été programmée que pour une réalisation en 2013.

En ce qui concerne l'échéance réglementaire de 2013, les travaux n'ont pas encore été réalisés mais sont programmés.

De manière générale, les ascenseurs ne font pas l'objet d'une procédure de contrôle de suivi de la sécurité. Cependant, la réalisation d'audit externe est effectuée par le groupement inter-organismes pour la gestion technique (*GIGET*) et les installations font l'objet d'un contrat d'entretien conforme aux dispositions de la loi de sécurisation des ascenseurs en exploitation (*SAE*).

4.4.5 Autres.

Le contrôle externe de la sécurité des portes automatiques de garage, est bien effectué, toutefois la société n'a pu présenter la preuve de l'existence d'un contrat écrit comme le prévoit l'article R. 125-5 du CCH.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 13**

Les ascenseurs du parc de SOGIMA (environ 300 unités) ont été mis aux normes SAE 2008 (décalé ensuite à 2010 par la loi) au cours des années 2007 et 2008.

La Mission en prend note.

Les non conformités, mises en évidence dans le rapport et portant sur 28 appareils, sont en cours de reprise à échéance fin 2013 et ce calendrier est tenu.

Un contrôle GIGET, diligenté par SOGIMA, sera fait en fin de travaux.

Concernant le suivi des appareils, la procédure écrite doit être précisée. Cependant, un mode de fonctionnement est clairement adopté. Il consiste en :

- Une action particulière du directeur technique :
 - ✓ Diagnostic du parc et programmation des mises en conformité
 - ✓ Diligenter et suivre les travaux correspondants auprès des ascensoristes
 - ✓ Faire procéder aux contrôles par les organismes agréés (triennaux et quinquennaux réalisés par le GIGET)
- Une mission de suivi des critères de la CUS réalisée par un prestataire (ALTEM) avec un suivi trimestriel des équipes SOGIMA (RTA) et des ascensoristes qui sont tenus d'une obligation de résultat, notamment en

Réponses de l'organisme

réponse aux problèmes soulevés par le GIGET.

Notons toutefois que la politique engagée par SOGIMA de mise aux normes (SAE 2008/2013/2018) des ascenseurs a débuté en 2007 et doit se terminer en 2014.

Nous avons de ce fait pris en compte les différents changements de dates d'application et respecté les échéances par un plan de travaux ambitieux et réaliste portant sur plus de 5 Millions d'euros sur la période.

Nouvelles observations de la Miilos

4.5 VENTE DE PATRIMOINE.

Dans la convention d'utilité sociale, la SOGIMA a inscrit la mise en œuvre d'une démarche de vente de logements sociaux à ses locataires. Le conseil de surveillance a acté cette démarche, en date du 9 juin 2009, pour les programmes suivants :

- La Pointe Rouge : 124 logements,
- Val des Pins : 56 logements,
- Nymphéas : 49 logements.

Un nouveau programme de vente a été validé par le conseil de surveillance du 17 décembre 2010 :

- Arcades et Hauts de Saint-Jean : 175 logements,
- Lord Duven : 67 logements,
- Isly : 60 logements.

Une personne, placée sous l'autorité du directeur financier, est chargée du suivi de cette activité.

Le tableau ci-dessous reprend le bilan des ventes réalisées au cours de la période examinée :

Ventes réalisées :	2010	2011	2012	Total
Nombre de logements vendus	21	19	25	65
Total des cessions réalisées (en €)	3 506 000	6 871 700	4 014 600	10 889 806

Les 65 ventes ont été faites exclusivement à des locataires de l'organisme et consenties à un prix inférieur à l'estimation de France Domaine mais dans la limite réglementaire.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.

Le parc conventionné de la SOGIMA, d'âge moyen de 18 ans, est dans un état tout à fait correct. Avec une utilisation majoritaire de prêt PLS, la politique en matière de développement du parc ne cible pas suffisamment les revenus les plus modestes.

Pour la maintenance, la société doit mettre en place des procédures et respecter les échéances réglementaires (*mise en conformité des ascenseurs*).

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière est composée de onze personnes. Elle est dirigée par un directeur membre du directoire et comprend deux directions (*contrôle interne et systèmes d'information*). Un chef comptable, un comptable et une assistante de direction à mi-temps sont en charge de la tenue de la comptabilité. Les deux agences, la direction technique et un cabinet externe (*TMT*) enregistrent également une partie des écritures. La comptabilité est informatisée et il y a une partie distincte pour le parc social conformément aux textes en vigueur.

Obs 14 : L'examen de la tenue de la comptabilité révèle quelques anomalies.

Malgré la présence d'un contrôle interne, il a été constaté des erreurs et des incohérences dans les annexes réglementaires des documents comptables validés par le conseil de surveillance (*annexe mouvements des postes d'actifs immobilisés, écarts sur les montants des emprunts souscrits et remboursés entre l'état du passif et les deux états des dettes*).

La comptabilisation de la production immobilisée (*frais financiers externes*) n'est pas conforme aux instructions comptables en vigueur. Les frais financiers externes sont comptabilisés de la date de l'ordre de service jusqu'à la date de mise en service des immobilisations majorée d'un mois alors que c'est la date d'achèvement des immobilisations qui marque le terme de la période de leur prise en compte.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14

En réalité, les documents destinés à la communication externe ne présentent pas d'anomalie. Nos documents de travail peuvent, selon leurs rédacteurs, comptabiliser différemment certaines informations. Ainsi, certains documents internes de travail peuvent présenter des écarts par rapport à l'annexe légale.

Egalement, l'emprunt spécifique de la Convention 32 en annuité progressive et

Le contrôle effectué par la Mission porte sur des documents comptables certifiés par le commissaire aux comptes. Ce sont ces documents qui présentaient des erreurs et des incohérences dans les annexes réglementaires.

Réponses de l'organisme

amortissement négatif les 12 premières années, donne souvent lieu à des documents de travail différents mais équivalents..

Le traitement peut autant se comptabiliser comme une diminution de souscription ou une augmentation de dette selon les documents et logiciels.

La comptabilisation de la production immobilisée (frais financiers externes) se fait jusqu'à la date de mise en service du groupe d'immeubles livré. La Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAT) et la mise en service des immeubles sont concomitantes et, en cas de rare décalage, l'écart n'excède pas un mois.

La clé de répartition des charges de fonctionnement est justifiée notamment par le mode de répartition de la masse salariale des administratifs non récupérable, qui est le plus gros poste de charges indirectes à répartir. Nous avons tenu compte des niveaux d'intervention d'Entretien de notre patrimoine. En effet, 3 appels locataires sur 4 du parc social ou libre concernent des problèmes liés à l'entretien du Patrimoine. D'où la répartition des charges indirectes, constituée pour $\frac{1}{4}$ par le nombre de logements et pour $\frac{3}{4}$ par les travaux de maintenance du parc. D'autre part, le taux de rotation dans le secteur libre est entre deux et trois fois plus élevé que dans le parc social. Egalement, le parc libre est beaucoup plus âgé que le parc social et nécessite donc plus de maintenance, de soin et d'attention.

Les travaux effectués par la régie doivent très prochainement faire l'objet d'une facturation interne, notre système informatique ayant été adapté pour cela.

Nouvelles observations de la Miilos

Cette comptabilisation est non conforme aux instructions comptables : c'est la date d'achèvement des travaux qui marque le terme de la prise en compte des frais financiers externes.

Vu.

La société comptabilise un niveau de charges récupérées supérieur ou égal à celui des charges récupérables de l'exercice alors même que le patrimoine comporte des logements vacants et que la régularisation des charges est effectuée au mois d'octobre de l'année $n + 1$. Le passage en perte de l'écart de charges, par ailleurs provisionné, rend neutre l'impact sur le résultat comptable. En revanche, le calcul des frais de gestion en est affecté.

La clé de répartition utilisée pour le calcul des charges de fonctionnement au prorata du parc social entraîne une sous-évaluation de celles-ci et donc mécaniquement une hausse de l'autofinancement net « parc social ». La clé est constituée pour un quart par le nombre de logements et pour trois quarts par les travaux de maintenance ou immobilisés effectués. Or, le parc social plus récent que le parc libre (*notamment celui de la convention « 32 »*) nécessite moins d'intervention. A titre d'illustration pour l'année 2011, il ressort une clé de 26 % alors que l'application du prorata du nombre de logements aurait conduit à une clé de 43 % pour la répartition des charges de fonctionnement.

La régie de travaux ne fait pas l'objet d'une comptabilité analytique. Ainsi, la société n'est pas en mesure d'évaluer le coût réel de fonctionnement de sa régie pour permettre notamment une comparaison avec l'intervention d'un prestataire externe.

Les commissaires aux comptes ont certifié sans observation les comptes de la société sur la période contrôlée.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Evolution de l'autofinancement net « parc social »

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	2 708	1 945	2 051	2 962	3 122
Loyers	31 248	33 233	34 999	38 143	40 340
Coût de gestion hors entretien	-8 635	-8 760	-10 173	-10 847	-11 759
Entretien courant	-1 025	-990	-1 023	-1 306	-1 232
GE	-3 842	-2 885	-3 104	-3 934	-3 618
TFPB	-2 713	-2 917	-3 116	-3 290	-3 503
Flux financier	2 909	3 600	1 842	1 532	1 682
Flux exceptionnel	-188	170	-249	-462	128
Autres produits d'exploitation	1 661	1 996	1 738	3 135	2 010
Pertes créances irrécouvrables	-475	-648	-471	-615	-766
Intérêts opérations locatives	-11 604	-14 160	-14 195	-15 358	-15 278
Remboursements d'emprunts locatifs	-8 467	-8 012	-7 404	-8 679	-11 052
Autofinancement net⁶	1 577	2 573	894	1 282	73
% du chiffre d'affaires	3,2	4,7	1,8	2	0,1

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	912	1 690	1 204	2 066	1 744
Autofinancement net	723	2 118	1 336	2 140	994
% du chiffre d'affaires	3,4	6,7	5,4	7,3	3,6

La rentabilité de la société mesurée par l'autofinancement net reste très faible sur la période analysée. Elle représente 0,1 % du chiffre d'affaires en 2011 pour une moyenne 2010 des SEM de 13,5 %. L'autofinancement net spécifique au parc social apparaît également d'autant plus faible sur la période que la clé de répartition des charges de fonctionnement utilisée par la SOGIMA tend à minimiser ces dernières. L'analyse de la constitution de cet autofinancement

⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

montre en outre qu'en l'absence de la marge sur accession, la rentabilité de la société serait même négative sur la période hors 2008.

Les produits :

Les loyers du parc social ont peu progressé sur la période (+ 0,9 % pour le loyer moyen) mais sont très élevés au regard de la médiane des organismes d'Hlm dont le parc est situé en zone de tension 1 (Paca, Ile de France). En effet, le loyer annuel par logement atteint en 2011 la valeur de 5 493 € pour une médiane 2010 à 3 930 €. La proportion (14,5 %) relativement importante du parc social financée en PLS (loyer plafond supérieur de 50 % au loyer plafond du PLUS) explique notamment cette situation. Les objectifs de développement fixés par la convention d'utilité sociale devraient maintenir voire renforcer cette tendance. En effet, la part des logements prévus en financement PLS est supérieure de près de 20 % à celle des logements PLUS.

Les produits financiers, issus des placements effectués, ont rapporté 4,2 % des loyers pour une médiane des organismes d'HLM de 0,7 %.

Les produits sont diminués de la perte sur vacants qui vient minorer la masse des loyers quittancés et des charges récupérées. Cette perte peut être estimée à environ 667 k€ pour 2011 soit 4,3 % des loyers. Les impayés dégradent également l'autofinancement lorsque la société reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Pour 2011, le coût des impayés⁷ ressort à 245 k€ soit 1,6 % des loyers.

Les charges :

Les annuités d'emprunts avec les charges correspondant au paiement des intérêts, restent à un niveau élevé. Elles ponctionnent 61,2 % des loyers en 2011, pour une moyenne 2010 des SEM à 43 %.

Obs 15 : Le niveau élevé d'endettement doit faire l'objet d'une attention particulière des actionnaires (Habitat en Région Services et Ville de Marseille).

Le rachat en 2007 à la ville de Marseille des 2 500 logements de la convention « 32 » s'est notamment fait sur la base d'un emprunt de 98 M€ d'une durée de 50 ans. En outre, pour équilibrer son fonds de roulement net global (FRNG), la SOGIMA avait dû réaliser, fin 2005, un emprunt sur cinq ans de 20 M€ dont les échéances élevées l'ont conduite à un remboursement anticipé (avec pénalités) en 2007. Cet emprunt a été remplacé par un prêt de 16 M€ avec un complément de 2,8 M€ portant sur l'opération « Ilôt M1, ZAC de la Joliette » sur une durée de trente ans et neuf mois. Les remboursements des 16 M€ sont effectués sur cinq ans et neuf mois. Un prêt de 15 M€ a également été contracté en 2011 (avec déblocage par tiers sur trois ans) sur une durée de trente ans pour la réhabilitation des logements de la convention « 32 ».

⁷ Dotations aux créances douteuses + admissions en non valeur – reprises aux créances douteuses

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 15

Le niveau d'endettement provient essentiellement :

- De l'emprunt de 98 M€ contracté en 2007 sur le rachat de patrimoine de la Convention 32,
- De la poursuite, sur la même période, d'une politique de développement intense qui nous a conduit à réaliser des emprunts court terme, souscrit auprès de notre actionnaire de référence, afin d'assurer le portage financier des terrains. Cet endettement court terme nous a permis de répondre aux objectifs de l'Etat et de la Commune en terme de production de logements sociaux.

Ainsi, avec peu de moyen, SOGIMA accomplit sa mission de production de logements ce qui ne peut se faire qu'avec une augmentation de l'endettement. Les Business Plan, validés par les actionnaires, nous permettent de nous assurer de la faisabilité, sur le long terme, de cette programmation.

La société constate comme la Mission le niveau élevé d'endettement ; le rôle des actionnaires sur ce sujet est bien d'y porter une attention particulière.

Obs 16 : Les coûts de gestion doivent faire l'objet d'un examen approfondi en vue de leur maîtrise.

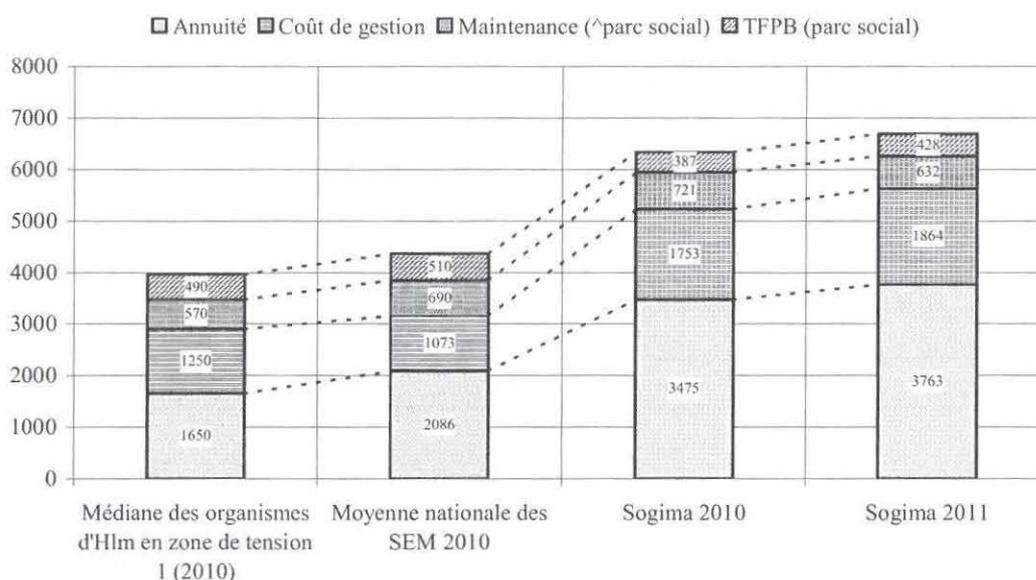
Les coûts de gestion qui comprennent les charges de personnel et les frais de structure ont progressé de 21 % sur la période contrôlée. Ils s'élèvent à 1 864 €/logement en 2011 pour une moyenne des SEM 2010 de 1 073 €/logement. L'application de la clé de répartition évoquée supra conduit à un coût de gestion de 1 174 € au logement pour le parc social mais pour les raisons déjà précitées, ce coût est minimisé par le choix du calcul au prorata. Il représente en effet 27 % du coût de gestion global de la société alors que l'application du prorata au nombre de logements aurait impliqué un pourcentage de 43 %. Dans les frais de structure, il ressort que la société fait appel à des prestataires externes dont la finalité peut être discutée mais qui génèrent en tous cas des coûts venant renchérir les frais de gestion. A titre d'illustration, la société fait appel au cabinet d'expert-comptable pour un montant de 21 349 € en 2010 et de 26 437 € en 2011. Cette prestation se traduit par un rapport d'analyse de l'activité et des comptes de la société. Or, le même ensemble d'indicateurs est déjà réalisé par la direction financière et le comité d'audit afin d'être présenté au conseil de surveillance.

Les charges de maintenance (*entretien courant et gros entretien*) du parc social représentent 632 €/logement en 2011 pour une moyenne des sociétés d'économie mixte (SEM) de 690 €/logement.

La taxe foncière sur les propriétés bâties a augmenté de 55 % sur la période analysée et ressort à 428 €/logement pour une moyenne des SEM de 510 €/logement.

Le tableau et le graphique ci-après récapitulent et comparent ces postes de charges à la médiane des organismes d'HLM et à la moyenne des SEM.

En €/logement	Médiane des organismes d'HLM en zone de tension 1 (2010)	Moyenne nationale des SEM 2010	SOGIMA 2010	SOGIMA 2011
Annuité	1650	2086	3 475	3 763
Coût de gestion	1250	1073	1 753	1 864
Maintenance (parc social)	570	690	721	632
TFPB (parc social)	490	510	387	428



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 16

Nous n'avons pas eu le détail de votre calcul, mais en appliquant votre méthode, nous arrivons aux résultats suivants.

Le coût de gestion du parc social ressort à 988 € et 946 €/logement respectivement pour les années 2010 et 2011. Vous trouverez en annexe un détail de ce calcul.

De la même manière, le coût de gestion locatif global (incluant les logements libres et commerces en pieds d'immeubles) ressort à 1120 €/logement en 2010 et 1248 €/logement en 2011 – voir également détail du calcul en annexe.

Ce ratio est très proche de la moyenne nationale des SEM 2010 à 1073 €/logement et de la médiane 2010 à 1250€/logement.

SOGIMA est une SEM assez atypique avec de nombreuses activités. Il faut savoir que le logement social ne présente que 40% de l'activité logement qui elle-même ne représente que 60% de l'activité globale de l'entreprise. Ainsi, le chiffre d'affaires moyen sur la période de l'activité logement social est de 17 M€ pour un chiffre d'affaires global moyen de 65 M€.

Il a, bien évidemment, été exclu du calcul de ce coût de gestion, les dépenses de fonctionnement relatives aux travaux neufs, au locatif d'activités, étudiants et parking résidents. Ce ratio de gestion locative tient donc compte, au dénominateur, des seuls logements locatifs libres et sociaux, hors résidences étudiantes.

Dans les dépenses de prestataires externes figure le cabinet [redacted] depuis quatre ans. C'est un cabinet d'expertise comptable qui est désigné par le Comité d'Entreprise. Ce cabinet accompagne les membres du Comité d'entreprise dans l'examen des comptes de la SOGIMA chaque année.

La SOGIMA ne peut pas s'opposer à cette action prévue par le code du travail et le Comité d'entreprise choisit souverainement le cabinet qu'il désire en application de l'article L2325-35 du code du travail.

Le calcul du coût de gestion effectué par la Mission repose sur celui du ratio B6 (coût de gestion au logement) de la base Boléro (*base d'observation du logement, étude et référencement des organismes*) établie par le ministère du logement et qui permet des comparaisons entre les organismes.

La Mission ne porte pas d'appréciation sur le recours à ce cabinet ; elle constate le fait que son rapport, dont les coûts viennent renchérir les frais de gestion, fournit des indicateurs déjà analysés par la direction financière et le comité d'audit.

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	54 725	57 746	56 987	58 594	60 340
Provisions pour risques et charges	15 817	17 319	15 938	15 734	16 302
<i>Dont PGE</i>	<i>14 601</i>	<i>15 822</i>	<i>14 408</i>	<i>13 751</i>	<i>14 278</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	90 215	99 572	110 484	122 190	134 491
Dettes financières	287 736	335 223	351 654	362 361	380 813
Actif immobilisé brut	-451 313	-494 814	-529 051	-559 501	-588 880
Fonds de Roulement Net Global	-2 821	15 047	6 012	-622	3 065
FRNG à terminaison des opérations⁸					-3 088
Stocks (toutes natures)	9 693	10 469	11 508	8 842	13 166
Autres actifs d'exploitation	19 831	18 329	12 723	14 290	31 616
Provisions d'actif circulant	-1 130	-1 495	-1 229	-1 139	-1 591
Dettes d'exploitation	-89 976	-55 126	-16 496	-24 787	-37 643
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-61 582	-27 823	6 505	-2 794	5 548
Créances diverses (+)	3 955	1 859	2 755	2 242	5 298
Dettes diverses (-)	-13 422	-17 021	-21 691	-20 559	-19 225
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-9 467	-15 163	-18 936	-18 317	-13 927
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-71 049	-42 986	-12 431	-21 111	-8 379
Trésorerie nette	68 228	58 032	18 443	20 489	11 445

Le fonds de roulement net global (FRNG) est très faible sur la période analysée et même négatif en 2007 et 2010. Il représente 0,3 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement au 31 décembre 2011. La médiane des organismes d'HLM est de 3,9 mois. A terminaison des opérations en cours, il devient négatif à - 3 M€.

Si on soustrait du FRNG les ressources qui ne peuvent être affectées à la construction et à la réhabilitation de logements (*provisions pour risques et charges, dépôts et cautionnements reçus et amortissements courus non échus*), il ressort une insuffisance de fonds propres disponibles à terminaison des opérations en cours de 27,8 M€.

La trésorerie nette, faible également sur la période, s'établit à 1,3 mois de dépenses au 31 décembre 2011 pour une médiane des organismes d'HLM à 3,4 mois. Elle n'est en outre constituée que pour un quart de ressources longues ; l'essentiel provient du décalage entre le paiement des dettes (*fournisseurs et ville de Marseille*) et l'encaissement des créances court terme.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La SOGIMA réalise une analyse prévisionnelle sur six ans (*cf. annexe I.17*) dans le cadre d'un business plan (BP) validé par le directoire, le comité d'audit et le conseil de surveillance. Sa mise à jour se fait par année glissante.

Le « BP 2011-2016 » a été validé par le conseil de surveillance du 9 décembre 2011. Il prévoit la livraison de 1 183 logements locatifs dont 852 conventionnés, et la cession de 130 logements, soit un accroissement net du patrimoine de 1053 logements. L'investissement global est de l'ordre de 180 M€ avec 20 M€ de fonds propres.

Les hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de la rentabilité de la société n'appellent pas d'observation particulière.

⁸ 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

Si le BP fait bien ressortir l'évolution de la rentabilité de l'exploitation, en revanche celle des fonds propres disponibles (*potentiel financier*) n'y figure pas ; seule l'évolution de la trésorerie nette est analysée.

Cette dernière, bien que nécessaire aussi, reste non pertinente pour juger des équilibres fondamentaux de la structure financière de la société. En effet, c'est l'examen des fonds propres disponibles du haut de bilan qui permet de déterminer précisément les capacités à terme de l'organisme à développer et à améliorer son patrimoine.

En l'occurrence, il ressort du « BP 2011-2016 » que les besoins en fonds propres pour les opérations nouvelles (20 M€) et les travaux immobilisés (11,2 M€) ne peuvent être couverts ni par ponction sur les fonds propres disponibles ni par les fonds propres dégagés par l'autofinancement locatif net sur la période.

La réalisation du BP reste en effet conditionnée à celle du programme d'accession de 503 logements générant 15,5 M€ de fonds propres et à la vente de logements sociaux (12 à 14 ventes par an), du commerce en pied d'immeuble de l'Ilot M1 (600 k€) et du siège de la société (1,3 M€).

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière apparaît d'autant plus préoccupante que la société ne dispose que d'une faible marge de manœuvre en terme d'augmentation des loyers sur son parc conventionné.

Sa très faible rentabilité qui procède à la fois d'un niveau d'endettement et d'un coût de fonctionnement élevés, ne permet pas la reconstitution des fonds propres pour faire face à ses objectifs de développement et d'amélioration de son patrimoine. Ces derniers restent conditionnés aux ressources dégagées par la réalisation de programmes d'accession et par les ventes effectivement réalisées. Il est à noter que l'accession est fortement soumise à l'environnement économique et concurrentiel (*niveau des taux d'emprunts, solvabilité des ménages acquéreurs, stratégie des promoteurs,...*).

Cette situation nécessite un examen attentif de la part des deux actionnaires (*Habitat en Région Services et Ville de Marseille*) afin que soient rapidement prises les mesures indispensables au redressement de l'organisme.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a été effectué sur les déclarations pour les années 2010 à 2012. Il a porté en conséquence sur les exercices comptables 2009 à 2011 pour la cotisation principale et sur les exercices 2008 et 2009 pour la cotisation additionnelle. A également été vérifié, la déclaration 2010 relative au prélèvement sur le potentiel financier tel que prévu par l'article L 423-14 du code de la construction et de l'habitation.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La société a procédé aux déclarations des cotisations et du prélèvement précités et s'est acquittée des règlements correspondants.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Le précédent rapport MILOS faisait l'éloge de la santé financière de la société. Pourtant SOGIMA était à cette époque « un colosse au pied d'argile » : 10 ans plus tard elle perdait les 2600 logements de la Convention 32 augmenté de 1000 logements que la Ville de Marseille pouvait reprendre par anticipation au titre de l'Avenant de 1975.

La société s'est enrichie de ces immeubles achetés 1100 €/m², mais elle y a investi ses fonds propres et s'est endettée. Aujourd'hui le ratio annuité/loyers de la Convention 32 est de 38% et diminue le ratio général de l'entreprise qui se situe à 52%. Sans cette acquisition, le ratio général serait de 60% avec en conséquence une exploitation très déséquilibrée.

La SOGIMA a préféré investir toutes ses ressources dans son métier plutôt que sur un compte bancaire. C'est ainsi qu'outre un rendement des capitaux propres de 10%, la société est devenue le plus gros producteur de logements sociaux sur la CUM en 2012. Ainsi, le rapport le souligne, la croissance annuelle moyenne sur 5 ans du patrimoine est de 5,8% pour 1,17% à l'échelle nationale. SOGIMA produit 5 fois plus de logements que l'organisme moyen.

Il en résulte bien évidemment une plus grande fragilité de la trésorerie mais la situation financière est sécurisée :

- Intrinsèquement par un Business Plan qui permet de conduire le plan de développement sans aide extérieure
- Par des cessions éventuelles de patrimoine

La Mission maintient l'appréciation sur la santé financière de la société figurant au paragraphe 5.4.

Réponses de l'organisme

non budgétées mais envisagées.

Ces actions ont néanmoins été préméditées avec les actionnaires, la Ville de Marseille et HRS, dans le cadre du rachat de 1000 logements dévolus dont 500 seront revendus en bloc. Cette opération permettra de resolvabiliser la société, de rajeunir le patrimoine et d'assurer des programmations plus importantes.

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 17 : La cotisation CGLLS de base a fait l'objet sur la période analysée d'une insuffisance de versement de 64 523 € et la cotisation additionnelle d'une insuffisance de versement de 856 €.

Pour la cotisation de base, l'insuffisance de versement porte sur l'année 2011 ; elle procède d'une erreur dans le nombre de logements mis en service (*90 logements au lieu des 184 déclarés*).

Pour la cotisation additionnelle, l'insuffisance de versement porte sur les années 2010 et 2011 ; elle procède d'une erreur dans le nombre de logements conventionnés (*2 256 en 2010 au lieu des 2 194 déclarés et 2598 en 2011 au lieu des 2520 déclarés*).

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La SOGIMA a fait les diverses déclarations mais pour les raisons explicitées ci-dessus, il apparaît une insuffisance de versement de 65 379 € sur les cotisations CGLLS.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 17**

La déclaration de cotisation CGLLS au titre de l'année 2010 a été établie en mars 2011 et comprend la livraison du programme République Ilôt 23 pour 94 logements (soit $94 * 720 \text{ €} = 67\,680 \text{ €}$ de réduction). Ce programme est une opération tiroir qui s'est terminée en totalité fin 2010. Nous avons mis en cohérence la déclaration CGLLS, l'immobilisation comptable et la déclaration d'achèvement des travaux. Ce calcul a été contrôlé expressément et validé par l'administration fiscale lors de notre dernier contrôle en 2012.

Dans le document « activité de construction » remis lors du contrôle à la Mission par la société, il apparaît que sur l'exercice 2010 (référence pour la cotisation CGLLS 2011) 90 logements (31 PLUS, 53 PLS en neuf et 6 PLUS en acquisition-amélioration) ont été mis en service. C'est ce chiffre qui a été retenu par la Mission et a conduit à l'insuffisance de versement de 64 523 €.

La société doit se rapprocher des services de la CGLLS sur ce point.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Concernant la cotisation additionnelle, l'insuffisance de versement que vous mentionnez de 856 € pour les deux années 2010 et 2011 correspond à un écart de nombre de logements conventionnés entre vos chiffres (que nous ne retrouvons pas) et ceux déclarés.

Les écarts concernant les cotisations additionnelles 2010 et 2011 proviennent d'une erreur dans le nombre de logements conventionnés : exercice 2008 (CGLLS 2010) 2194 logements déclarés alors que le document « évolution du patrimoine » remis lors du contrôle par la société à la Mission mentionne 2256 logements conventionnés ; sur l'exercice 2009 (CGLLS 2011) 2520 logements déclarés pour 2598 logements conventionnés figurant sur le document précité.

La société doit se rapprocher des services de la CGLLS sur ce sujet.

7. CONCLUSION

La société d'économie mixte « SOGIMA », détenue majoritairement (56 %) par Habitat en Région Service du groupe Caisse d'Epargne, a comme autre actionnaire la ville de Marseille (44%). Cette société qui s'est engagée dans la production de logements sociaux à partir de 1978, dispose d'un patrimoine récent et en bon état. Du fait des loyers pratiqués (*essentiellement financement PLS*), la société a une politique sociale ne ciblant pas suffisamment les revenus les plus modestes.

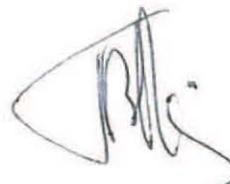
Son organisation ne s'appuie pas sur un système encadrant les procédures et leur mise en oeuvre (*nombreuses procédures à écrire ou à actualiser*). Il en résulte des anomalies et des irrégularités dans la gestion de la commande publique, des attributions, des charges récupérables, des réclamations et de la sécurité des lieux communs.

La situation financière de la société se caractérise par une faible rentabilité liée au niveau d'endettement et au coût de fonctionnement élevés. Fin 2011, l'insuffisance de fonds propres disponibles nécessite un examen attentif de la situation financière par les deux actionnaires, pour permettre l'atteinte des objectifs fixés par la convention d'utilité sociale.

Les inspecteurs-auditeurs

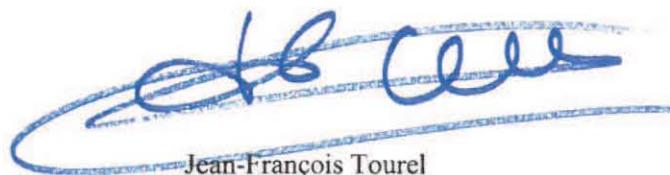


Alain Bedikian



Alain Bouffier

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

En préambule, SOGIMA est une SEM immobilière atypique avec des activités très diverses comme bien évidemment du logement social, mais aussi du logement libre, de l'accession à la propriété, des résidences étudiantes, des parkings résidents, des crèches, des mandats et de nombreuses activités d'intérêt général comme la réalisation du SILO ainsi que les opérations SALENGRO pour le compte de la Ville de Marseille, et plusieurs opérations à venir de plus de 10 000 m². Dans cet éventail d'activités, le logement social ne représente que 17M€ sur 65M€ de chiffre d'affaires en moyenne. Aussi, la méthode de comparaison de nos ratios avec nos concurrents ESH, dont l'activité est beaucoup plus monolithique « logement social » n'est pas toujours appropriée.

Pour l'essentiel, la SOGIMA a délibérément choisi de faire son métier de bailleur et de producteur de logements au lieu de simple loueur comme de nombreux organismes. Ce mouvement s'est accéléré avec l'évolution de la cité et la création de nombreux quartiers en devenir (Euromed – Capelette – 26ième centenaire – etc.) où SOGIMA doit prendre sa part et ne pas s'exclure du mouvement.

Avec, comme le signale le rapport, des ressources disponibles constituant le fond de roulement (FdR) 13 fois inférieur à la médiane des organismes HLM, SOGIMA construit 5 fois plus de logements que la moyenne des organismes (FdR de 0,3 mois contre 3,9 mois, et croissance de patrimoine de 5,8% contre 1,17%). Ces chiffres devraient interpeller car il s'agit de la priorité de l'Etat que de résoudre la problématique de la crise du logement et nous nous y employons.

Ce développement, hors norme, mais voulu par les actionnaires et par l'Etat, a eu pour conséquence de perturber une structure calibrée pour un fonctionnement plus traditionnel aussi une régulation des différentes observations qui ont pu être faites, sera programmée.

Cette croissance n'a pas modifié la proportion de locataires très sociaux qui s'élève à 55% de la clientèle, ce qui permet d'affirmer le caractère social de notre politique d'occupation.

Cette stratégie patrimoniale de rachat de dévolution et de production de logements

Réponses de l'organisme

neufs correspond également à la stratégie financière consistant à investir ses ressources dans son métier plutôt que sur un compte. Les Business Plan permettent de s'assurer de la faisabilité de la programmation et du redressement de la rentabilité de l'exploitation. Dans l'optique de sécuriser son patrimoine amené à être dévolu à la Ville de Marseille, SOGIMA a prémédité avec ses actionnaires la Ville de Marseille et HRS, le rachat de 1000 logements dont 500 seront revendus en bloc. Cette opération renforcera la structure financière de l'entreprise et lui donnera des ressources pour saisir les meilleures opportunités des zones en devenir de la ville.

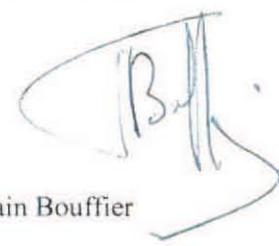
Réponses transmises par courrier du 26 septembre 2013 par M. Pierre Ciccotto, Président du directoire de la SOGIMA

Nouvelles observations de la Miilos

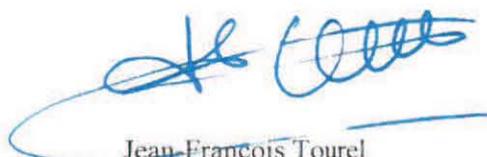
La Mission n'a examiné que l'activité concernant le logement social conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Les inspecteurs-auditeurs


Alain Bedikian


Alain Bouffier

Le délégué interrégional


Jean-François Tourel