

Rapport définitif n° 2012-020 Juillet 2013

Société d'économie mixte Urbalys Habitat

Bergerac (24)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-020

SEM URBALYS HABITAT – 24

Président directeur général : Dominique Rousseau, maire de la ville de Bergerac

Adresse : Hôtel de Ville
24100 BERGERAC

Nombre de logements familiaux gérés : 481

Nombre de logements familiaux en propriété : 481

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	TxEvolParc	1.17	1.6
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	BenefApl	46.7	49.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	3.1	1.4	0.9
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	Sans objet	2.99	2.93
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.31	5.30	5.20
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	5.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5.1 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9.5 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9.3 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme

Anciennement dénommée « SAIEM de Bergerac », la société exerce son activité principale de bailleur social exclusivement sur la commune de Bergerac. Parallèlement, elle développe une activité d'immobilier tertiaire et tout récemment des prestations d'aménageur. Son parc de logements sociaux, de taille réduite (481 logements), de très bonne qualité et bien entretenu, permet de répondre à la demande locative, avec des loyers accessibles aux ménages à ressources modestes.

Points forts

- Une gouvernance impliquée et une organisation adaptée.
- Un patrimoine de très bonne qualité.
- Une politique de loyers adaptée au contexte socio-économique
- Une solide situation financière.

Points faibles

- Une absence de mise à jour de l'analyse prévisionnelle.

Anomalies ou irrégularités particulières

- Une contractualisation du mandat de management de société sur une durée très longue (12 ans) au regard des règles de la commande publique et modifiée substantiellement, sur le principe, par avenant.

Conclusion La société dispose d'un patrimoine de très bonne qualité accessible aux populations à ressources modestes, grâce notamment à une politique de loyers modérée adaptée au contexte socio-économique local. La remise à niveau en cours de la résidence Jean Moulin, déjà bien engagée depuis 2008, devrait maintenir son attractivité et lever en grande partie les risques locatifs qui pesaient sur cette résidence représentant les deux tiers du patrimoine.

Sa solide situation financière et la rentabilité d'exploitation avérée devraient lui permettre de poursuivre ses objectifs de développement.

Inspectrice-auditrice Miilos : Gillian Proton
Délégué interrégional : Frédéric Perreau
Précédent rapport Miilos : n°2006-045 d'octobre 2006
Contrôle effectué du 18 décembre 2012 au 3 avril 2013
Diffusion du rapport définitif : Juillet 2013

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

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-020

SEM URBALYS HABITAT – 24

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION.....	4
3. STRATÉGIE PATRIMONIALE	4
3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	4
3.2 ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	5
3.3 LOYERS.....	5
3.4 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	6
3.4.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	6
3.5 CONCLUSION.....	7
4. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	7
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	7
4.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	7
4.2.1 Rentabilité de l'exploitation	7
4.2.2 Étude du bilan	8
4.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE	9
4.4 CONCLUSION.....	9
5. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLEVEMENT CGLLS.....	10
5.1 PÉRIODE VÉRIFIÉE	10
5.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION	10
5.3 CONCLUSION.....	10
6. CONCLUSION GÉNÉRALE.....	10

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de la « SEM Urbalys Habitat » 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'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers »*. Le précédent rapport (octobre 2006) avait souligné la qualité du patrimoine, bien inséré dans la ville, une gestion sociale attentive et une structure financière solide. En revanche, il avait relevé l'absence de plan stratégique de patrimoine et une réhabilitation de la résidence Jean Moulin incomplète et tardive. Le présent contrôle a été ciblé sur l'examen de la gouvernance, la stratégie patrimoniale et la situation financière.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société, créée en 1962 et anciennement dénommée « SAIEM de la ville de Bergerac », développe son activité quasi-exclusive de bailleur social sur la seule commune de Bergerac. Le changement de dénomination a été décidé par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 décembre 2010.

Au 30 juin 2012, la société est propriétaire de 481 logements locatifs sociaux, d'un hôtel d'entreprises de 15 lots et d'un espace professionnel. De taille modeste, elle représente un peu moins du quart du parc de logements sociaux de la ville (environ 2 200 logements), détenu principalement par la SA d'HLM « Périgordia habitat » et l'OPHLM « Dordogne habitat ».

Au terme d'une consultation, elle s'est également vu confier tout récemment par la ville de Bergerac la concession d'aménagement sur le secteur de Naillac. L'opération, en lien étroit avec l'opération de rénovation urbaine agréée par l'Anru (117 logements démolis en 2011 sur les 162 prévus à terme), consistera notamment en la réalisation d'un pôle de services économiques (un centre pour l'emploi et la formation) et de logements (résidence étudiants et quelques maisons de ville) ainsi qu'à la rénovation du centre commercial.

La ville de Bergerac, deuxième pôle urbain après Périgueux du département de la Dordogne, compte 27 500 habitants, au sein d'une unité urbaine (21 communes d'est en ouest le long de la Dordogne) de 63 800 habitants (RGP 2009). Après avoir perdu de la population, la ville enregistre une évolution positive sur les dix dernières années, en raison du flux migratoire (0,8 %/an), le solde naturel restant négatif (-3 %/an). Toutefois, plus du 1/3 de la population est âgé de plus de 60 ans (31,5 % en Dordogne, 23,7 % en France métropolitaine). De plus, les indicateurs de fragilité sont plutôt sur représentés en comparaison des résultats départementaux (données RGP 2009) : les familles monoparentales représentent 18,1 % des ménages (11,7 % en Dordogne) et les bénéficiaires du RSA 14,4 % (contre 7,8 %), le taux de chômage des 15-64 ans s'élève à 17,7 % (contre 11,2 %). Enfin, le revenu médian par unité de consommation est plus faible (16 743 € contre 17 860 € pour la Dordogne).

Le marché du logement s'est fortement détendu ces dernières années, en raison d'une offre de logements locatifs du secteur privé qui s'est accélérée sous l'effet des différentes mesures de défiscalisation. Ce déséquilibre contribue à la vacance qui s'élève à 11,7 % des résidences principales en 2009 (contre 8,7 % pour le département et 6,9 % pour la France métropolitaine). Pour les mêmes raisons, le poids des logements sociaux ne représente que 17,5 % des résidences principales en 2009 alors que la production d'offre locative sociale nouvelle a dépassé les

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

objectifs triennaux fixés au titre de l'article 55 de la loi SRU : 335 logements réalisés sur la période 2005 à 2011 pour un objectif de 114 logements, soit 294 %.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Le capital social de la société s'élève à 2 350 840 €. Il est détenu à 50,01 % par la Ville de Bergerac et à 49,98 % par la Caisse des dépôts et consignations.

Le conseil d'administration (CA) se réunit deux fois par an depuis 2009. Composé de 8 membres, il est présidé, depuis le 29 mai 2008, par M. Dominique Rousseau, maire de la ville de Bergerac. Le président cumule ses fonctions avec celles de directeur général. Il est assisté par un vice-président, M. Fabien Ruet, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et du logement, très présent au sein du CA. Depuis la démission en juin 2010 du dernier représentant des locataires et en l'absence de candidat (PV de carence adressé au préfet) aux dernières élections, le 10 décembre 2010, aucun représentant des locataires ne siège au CA, ni en commissions d'attributions.

Depuis l'origine, la société n'emploie aucun salarié. Sa gestion administrative et opérationnelle est confiée à un groupement conjoint de trois prestataires par une convention de « *management de société et gestion patrimoniale* » en date du 10 août 2004, prenant effet au 1^{er} juillet 2004 :

- la SCET (ex ICADE et préalablement SCIC), filiale du groupe Caisse des dépôts et Consignations, pour les « *missions de direction de société, de direction d'investissement* » ainsi que de « *gestion financière, comptable, juridique et sociale* »,
- la SA d'HLM Périgordia-habitat (ex SA d'HLM de la Dordogne) pour la « *gestion locative et technique des immeubles à usage principal d'habitation* »,
- le Syndic « Transac Barrière Immobilier » pour la « *gestion des locaux autres que les immeubles à usage principal d'habitation* ».

Les diverses implantations géographiques des prestataires, y compris l'éclatement géographique des services de la SCET (Bordeaux pour les missions de direction et Tours pour la gestion comptable et financière - Bergerac pour la gestion locative et patrimoniale par la SA Périgordia-habitat) ne facilitent pas le contrôle interne, déjà complexifié du fait d'exercices comptables et d'outils informatiques différents entre les deux prestataires précités, qui nécessitent de nombreux retraitements (cf. chapitre 4). Toutefois, le contrôle n'a pas décelé d'incohérence dans l'information fournie. Les tableaux de bord mensuels de gestion locative et patrimoniale apportent une information régulière de qualité. Le suivi mensuel de trésorerie, en cours de mise en place, viendra utilement compléter le système d'information. Enfin, l'information fournie au CA (rapports d'activités, clôture d'opérations, bilans d'étapes mis en perspectives avec les décisions prises) permet à ses membres d'exercer leurs prérogatives en connaissance de cause. Par ailleurs, cette organisation permet à la société de maîtriser ses coûts de fonctionnement malgré une taille réduite (cf. chapitre 4).

Obs 1 : En 2010, le mandat de gestion contracté en 2004 a été reconduit tacitement jusqu'au 30 juin 2016. Entre temps, les modifications apportées au contrat en 2008 par avenant ont, sur le principe, modifié substantiellement la rémunération du prestataire en charge de la direction d'investissement. Dans ces conditions, le recours à un avenant est contestable au regard des règles de la commande publique.

La convention de « *management de société et gestion patrimoniale* » a été contractée préalablement à la publication de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Elle avait donné lieu à une consultation conforme aux principes de la commande publique pour un montant estimé à l'époque à 278 k€ par an. Sa durée (article 1 – chapitre IV) était limitée à une période de six ans, assortie d'un renouvellement unique par tacite reconduction de 6 ans supplémentaires, soit une durée maximum de 12 ans. Toutefois, le non-renouvellement du contrat conduisait à une indemnité à hauteur de 50 % de la rémunération versée au titre de l'exercice précédent. Au regard de l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, qui dispose de la nécessité d'une mise en concurrence périodique, la durée de la convention apparaît longue.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 1

La modification apportée au contrat par avenant n'a pas modifié substantiellement la rémunération versée aux prestataires en charge de la gestion de la société. En effet, les rémunérations versées par la société aux prestataires pour la gestion de la société s'élevaient, comme mentionné dans le rapport, à une moyenne de « 341 000 € par an soit 1,7 M€ de juin 2008 à juin 2012 pour 5 exercices clos » (et 2,046 M€ pour une période de 6 ans = durée de la 2^{ème} période du contrat).

Il est confirmé que l'avenant n'a été « activé » que pour la seule opération « POLE EMPLOI » pour un montant global en fin d'opération évalué à 95 279 € HT.

Ce montant représente 4,6 % du contrat global sur 6 ans et 2,3 % sur 12 ans.

Si l'on considère uniquement la rémunération du prestataire en charge de la direction de la société sur la durée du contrat cet avenant correspond à 7,7 % de la rémunération globale (hypothèse 102 K€/an sur 12 ans).

Or, ce pourcentage d'augmentation de la rémunération du prestataire est considéré comme acceptable dans le cadre d'un avenant, ne nécessitant pas la conclusion d'un nouveau contrat.

En effet, la jurisprudence et la doctrine administratives considèrent qu'il existe un bouleversement de l'économie du contrat dès lors que la conclusion de l'avenant provoque une modification de la rémunération du prestataire supérieure à 15 % du montant d'origine.

Dès lors, en l'espèce, il est injustifié de prétendre que la conclusion d'un avenant augmentant, sur la durée du contrat, la rémunération du prestataire de 7,7 % de son montant d'origine, bouleverse l'économie de ce contrat et de ce fait il est contestable, puisque le pourcentage de cette augmentation est bien inférieur à ceux acceptés par le juge administratif.

L'observation porte sur les modifications apportées au contrat initial qui, telles que rédigées, ont pour conséquence a priori de tripler les taux et forfaits de rémunération prévus au titre de la direction d'investissement.

Il s'avère au final que ces nouvelles dispositions n'ont été appliquées qu'à une seule opération, ce qui n'était ni prévu ni explicité lors de la validation de l'avenant par le CA.

Dans ces conditions, la démonstration faite par la société d'un avenant dont l'impact a été limité 7,7 %, sur la base des dépenses constatées a posteriori, n'est pas recevable. Si l'avenant du 7 octobre 2010 n'était intervenu pour finalement revenir aux taux de rémunération prévus à l'origine du contrat, l'impact de l'avenant du 9 juillet 2008, applicable à toute opération d'investissement, aurait été autre au vu des dépenses engagées et prévues pour la réhabilitation de la résidence Jean Moulin (6 M€ à échéance 2014).

De plus, le 9 juillet 2008, un « *avenant n° 1 au mandat de management de société* » a été signé entre le PDG et le représentant de la SCET, après autorisation du CA réuni le même jour. Cet avenant avait pour objectif de revoir les missions contractées au titre de la direction d'investissement, en raison du plan de charges de la société (réhabilitation de la résidence Jean Moulin, programmes de constructions neuves) nécessitant « *d'ajuster les moyens à mettre en œuvre* ». La lecture de l'article 10 bis, ajouté par l'avenant à l'article 10 – Titre III de la convention d'origine pour définir la « *direction d'investissement élargie* », conduit à constater une grande similitude des missions énumérées dans les deux articles. Or, l'article 2 modifie de manière substantielle la rémunération des prestations de « *direction d'investissement élargie* », taux de rémunération qui, aux dires du mandataire, n'auraient été appliqués jusqu'alors qu'à l'opération de construction du nouveau « *pôle emploi* » :

Conditions de rémunération des missions de direction d'investissement en % du prix de revient technique (PRT) hors taxes	Convention du 10/08/2004	Avenant n° 1 du 09/07/2008
- Constructions neuves	1,20 %	3,60 %
- Amélioration du patrimoine	1,20 %	3,60 %
- Acquisition/amélioration – réhabilitation – démolition	1,80 %	5,40 %
- Aménagement	3,00 %	6,00 %
- Forfait pour toute opération dont le PRT <= 200 000 € HT	2 400 €	7 200 €

L'avenant n° 2, signé le 11 décembre 2009 entre la société et la SA d'HLM Périgordia-habitat, ne modifie pas les termes du contrat. Il s'agissait simplement d'intégrer au mandat de gestion l'opération nouvellement mise en service de la rue des Fargues et de préciser, pour les opérations suivantes, les conditions de prise en compte au titre du mandat (à partir de la date de première mise en location).

Enfin le 7 octobre 2010, dans le cadre de la mise en œuvre du programme de travaux 2010-2014 (réhabilitation de la résidence Jean Moulin), une « *convention spécifique* » est venue compléter le dispositif précédent, afin de disposer « *d'une vue d'ensemble sur la mise en œuvre de ce programme de travaux important* » et de « *déterminer les missions de chacun des commanditaires* (la SCET et la SA d'HLM Périgordia-habitat) ». Cela étant, le partage des missions entre ceux-ci, exposé en titres I et II de la convention spécifique, s'apparente à ce qui est stipulé dans le mandat de gestion initial. Il en est de même pour la rémunération : 1,8 % des travaux payés pour la SCET (direction d'investissement) et 4 % pour la SA Périgordia-habitat (gestion patrimoniale – direction technique). Cette disposition a donc pour conséquence, pour ce qui concerne uniquement ce programme de travaux, d'annuler les effets de l'avenant n° 1 prévoyant une rémunération de la SCET, au titre de la direction des investissements, à hauteur de 5,40 % pour les réhabilitations.

Sur les cinq exercices clos (juin 2008 à juin 2012), la rémunération de l'ensemble des mandats, hors refacturation à la société des personnels de proximité mis à disposition par la SA d'HLM Périgordia-habitat, s'établit à 1,7 M€, soit une moyenne annuelle de 341 000 €.

2.3 CONCLUSION

La société, sans salariés et gérée par des prestataires extérieurs, bénéficie d'une gouvernance et d'une organisation adaptées à son activité.

3. STRATEGIE PATRIMONIALE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 30 juin 2012, la société est propriétaire de 481 logements, tous conventionnés. Essentiellement collectif (97 %), le parc se compose pour près des 2/3 d'un ensemble immobilier de 315 logements (résidence Jean Moulin) construit à la fin des années 1960 et réhabilité (2^{ème} réhabilitation en cours). Quatre résidences (109 logements), financées en PLA, ont été mises en service entre 1995 et 1999. Les sept programmes mis en service depuis 2001 (57 logements) sont de taille plus modeste (2 à 8 logements), hormis la résidence « les

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Gabariers » (31 logements). L'un d'entre eux (« les Gilets » - 3 PLAI) est un programme dédié au logement des gens du voyage, mis en service en 2004.

La vacance évolue à la hausse (de 1,5 % en 2010 à 5,4 % en 2012). Au-delà du déséquilibre du marché local, les difficultés de commercialisation se concentrent sur les grands logements de la résidence Jean Moulin que la société peine à louer avec un objectif clairement affiché de maintien de la mixité sociale.

La mobilité des locataires (logements libérés dans l'année), avec un ratio de 15,2 % des logements gérés à fin 2012 (16,5 % en 2011) reste contenue au vu du marché immobilier détendu.

3.2 ORIENTATIONS STRATEGIQUES

La société s'est dotée d'un plan stratégique de patrimoine (PSP), validé par le CA le 9 octobre 2008. Il est intégré à la convention d'utilité sociale (CUS) élaborée en 2010 et signée du représentant de l'Etat le 30 juin 2011.

La priorité a été donnée, jusqu'en 2014, à la réhabilitation de la résidence Jean Moulin, programme le plus à risque pour la société dans un marché local particulièrement déséquilibré par l'offre abondante de logements locatifs privés, produits de la défiscalisation. Le contrôle précédent avait pointé le retard pris dans la remise à niveau de ce patrimoine.

Depuis les cinq dernières années, les travaux réalisés et programmés témoignent de la volonté de maintenir l'attractivité de cette résidence qui bénéficie d'une situation géographique privilégiée et d'une qualité intrinsèque des logements. Ainsi, depuis 2008 les améliorations suivantes ont été réalisées : rénovation des équipements sanitaires, réfection des loggias, remise en peinture des halls et cages d'escalier, remplacement des persiennes, rénovation de l'ascenseur de la seule tour, changement des portes des halls avec contrôle d'accès (système Vigik, installé parallèlement sur l'ensemble des résidences collectives). Le programme de réhabilitation engagé depuis 2010 porte sur la réfection des toitures terrasse avec renforcement de l'isolation, l'isolation thermique par l'extérieur de la tour et des soubassements des rez-de-chaussée des autres immeubles, la réfection des canalisations, l'installation d'une VMC collective hydromécanique basse pression, la réfection des sols des logements par un revêtement « PVC acoustique » et la rénovation du réseau de télédistribution. Les dépenses réalisées et celles engagées représentent à terme un investissement d'un peu plus de 6 M€, soit près de 20 000 €/logement. Les aménagements du boulevard Jean Moulin réalisés par la communauté d'agglomération de Bergerac Pourpre contribuent à la qualité de l'ensemble. Les élus ont également souhaité qu'au terme de cette réhabilitation, une « *résidentialisation de la résidence* » soit étudiée.

Les objectifs de production, contractualisés à hauteur de 15 logements locatifs par an à partir de 2014, dont le tiers en logements locatifs très sociaux, sont modestes mais adaptés au marché local.

Jusqu'à présent, la société n'a pas souhaité s'engager dans la vente de son patrimoine locatif.

3.3 LOYERS

Les augmentations annuelles votées en CA sont, depuis 2009, inférieures à l'évolution de l'indice de référence, témoignant d'une politique de loyers adaptée au contexte économique local.

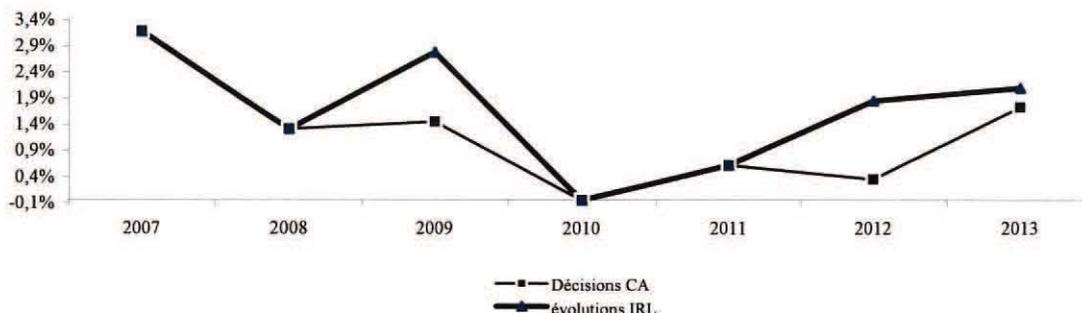
Augmentations moyenne des loyers	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Augmentations annuelles votées en CA*	3,23%	1,36%	1,50%	0,00%	0,67%	0,40%	1,78%
évolutions IRL**	3,23%	1,36%	2,83%	- 0,06 %	0,67%	1,90%	2,15%
écarts cumulés	0,00	0,00	-1,29	-1,23	-1,23	-1,25	-1,69

*2012 et 2013 = taux d'évolution de la masse globale des loyers pratiqués suite à la remise en ordre (CUS)

** encadrement de l'évolution annuelle des loyers à compter du 1/01/2011 sur la base de l'IRL du 3^e trimestre.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



Lors de la contractualisation de la CUS, la société a opté pour une remise en ordre des loyers des résidences antérieures à 2005, avec harmonisation des surfaces à la surface utile. L'objectif principal était de minorer le loyer élevé (financement PLA) des 14 logements collectifs « rue d'Albret », équipés de chauffage électrique. La baisse de 9,5 % du loyer plafond a été répercutée sur les loyers plafonds des dix logements individuels du parc, équipés d'un chauffage gaz, qui bénéficiaient jusqu'en 2011 d'un loyer plutôt faible au regard du service rendu aux locataires. Quelques adaptations mineures ont été opérées sur les autres résidences

Seuls les loyers plafonds de la résidence Jean Moulin (315 logements) ont été maintenus quasiment au même niveau et ce malgré les améliorations apportées à la résidence (cf. chapitre 3). L'ensemble des « loyers plafonds CUS » respecte la masse des loyers plafonds actualisés des conventions APL.

L'annexe 3 de la convention est erronée : les taux de loyers indiqués en dernière colonne du tableau correspondent aux taux de loyers médians avant application du coefficient de structure et non aux taux de loyers plafonds, tels qu'ils ont été calculés avec les nouvelles surfaces.

La remise en ordre a été engagée au 1^{er} janvier 2012 dans le respect de l'encadrement des loyers introduit par la loi de finances pour 2010 jusqu'en 2013

Comparaison des loyers pratiqués rapportés au m ² de surface habitable	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne	Ecart interquartile
SEM URBALYS - loyers au 1/01/2013	5,04	5,18	5,43	5,31	0,39
SEM URBALYS - loyers au 1/07/2011	4,94	5,04	5,34	5,19	0,40
Unité Urbaine Bergerac*	4,33	5,10	5,64	5,03	1,31
Département de Dordogne*	3,91	4,73	5,40	4,70	1,49
Région Aquitaine*	4,39	5,11	5,81	5,20	1,42
France métropolitaine*	4,36	5,26	6,30	5,30	1,94

* données RPLS au 1/01/2011

L'analyse comparative des loyers pratiqués confirme leur niveau modéré avec un loyer médian en 2011 inférieur à celui pratiqué sur l'ensemble du parc de logements sociaux de l'unité urbaine de Bergerac. L'éventail des loyers est en revanche plus restreint (écart interquartile de 0,39 contre 1,31) du fait d'un patrimoine relativement monolithique (poids de la résidence Jean Moulin).

3.4 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Deux opérations de petits logements ont été livrées sur la période avec une importante part de fonds propres investis : la résidence rue des Fargues, le 1^{er} août 2009 (5 T2), et la résidence rue des Fontaines, le 15 octobre 2011 (8 T1bis et T2),.

La résidence de la rue des Fargues affiche un prix de revient assez proche des standards (100 k€/logements). Pour autant, la part de fonds propres investis, assez singulière comparativement aux pratiques de la profession, représente 45 % du prix de revient définitif de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'opération (233 k€ sur un total de 521 k€). Dans ces conditions, avec un loyer proche du loyer maximum (-5,7 %), le compte d'exploitation prévisionnel, plutôt très prudent, affiche un autofinancement net cumulé très excédentaire sur l'ensemble de la période d'amortissement.

L'opération de la rue des Fontaines se révèle d'un prix de revient singulièrement élevé (143 k€ par logement). Celui-ci s'explique par la complexité de l'opération située dans le centre-ville, en secteur sauvegardé : démolition d'une partie du bâtiment, conservation de la façade médiévale, stabilité des immeubles mitoyens, ... Par ailleurs, l'immeuble abritait une ancienne pompe hydro-électrique, patrimoine historique pour la ville. La mise en valeur de cet équipement (restauration et aménagement d'une placette) a été réalisée dans le cadre de l'opération par la société mais sera revendu à la Ville (vente de l'ouvrage prévue pour 157 k€ non intervenue au moment du contrôle). Avec des subventions limitées (16 k€ de « surcharge foncière » par la ville et 12 k€ du conseil général), la part de fonds propres investis représente près de 48 % du prix de revient prévisionnel de l'opération (556/1 148 k€ hors ouvrages remis à la ville). Cependant, en actant la poursuite de cette opération « *de prestige pour la ville* » le 11 décembre 2009, le CA a convenu que celle-ci devait rester exceptionnelle.

3.5 CONCLUSION

Avec la remise à niveau conséquente de la résidence Jean Moulin qui aboutira en 2014, la société dispose globalement d'un patrimoine de très bonne qualité qui reste accessible aux populations à ressources modestes, en raison d'une politique de loyers prudente, adaptée au contexte socio-économique local. Les opérations nouvelles, ciblées sur la reconquête de foncier en centre-ville, ont consommé une part importante de fonds propres, ce que la situation financière autorisait.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation particulière. Les informations comptables, budgétaires et analytiques sont cohérentes. Toutefois, le maintien d'un exercice comptable de juillet à juin, alors que l'essentiel de l'information comptable est fourni par le prestataire de gestion locative et patrimoniale sur l'exercice civil, génère de nombreux retraitements lors de l'établissement des comptes annuels et multiplie les contrôles de cohérence.

4.2 ANALYSE FINANCIERE

4.2.1 Rentabilité de l'exploitation

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	2 008	2 027	2 043	2 039	2 017
Coût de gestion hors entretien	-461	-482	-490	-520	-650
Entretien courant	-91	-86	-123	-76	-75
GE	-204	-280	-227	-131	-180
TFPB	-204	-215	-228	-248	-268
Flux financier	150	105	25	20	23
Flux exceptionnel	-4	-4	-45	-10	-22
Autres produits d'exploitation	14	52	5	2	4
Pertes créances irrécouvrables	-2	-12	-0	-15	-9
Intérêts opérations locatives	-324	-336	-236	-185	-217
Remboursements d'emprunts locatifs	-350	-339	-360	-445	-431
Autofinancement net¹	533	430	364	431	191
% du chiffre d'affaires	26,5 %	21,1 %	17,8 %	21,1 %	9,5 %

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net représente en moyenne près de 16 % du chiffre d'affaires. Il diminue fortement sur le dernier exercice essentiellement en raison du prélèvement sur le potentiel financier (138 k€, correspondant aux 2^e semestre 2011 et 1^{er} semestre 2012, comptabilisés sur l'exercice clos au 30 juin 2012) qui représente près de 7 points d'autofinancement.

Les produits locatifs ont peu évolué en raison du faible développement du patrimoine et une politique de loyers plutôt modérée (cf. chapitre 3). Ils tendent à diminuer sur les deux derniers exercices sous l'effet de la vacance des logements mais également d'une vacance conjoncturelle sur l'hôtel d'entreprises résorbée depuis la clôture des comptes. La perte financière s'élève à près de 15 k€ par mois hors charges en 2012 (14 k€ en 2011 contre 7 k€ en 2010). Les charges non récupérées sur les logements vacants s'élèvent sur la dernière régularisation à 27 k€. Ajoutées à la perte de loyers, l'incidence financière totale annuelle s'évalue à 207 k€, soit 10 % des produits locatifs, ce qui n'est pas négligeable. Les pertes dues aux créances irrécouvrables représentent en moyenne 7,5 k€/an, ce qui reste contenu.

L'annuité locative ne consomme que 32 % des loyers, conséquence de la structure de financement du patrimoine (2/3 d'anciens financements). Les emprunts des 315 logements de la résidence Jean Moulin et de la résidence Edmond Rostand qui représentent près de 45 % de l'annuité arrivent à échéance respectivement en 2016 et 2019.

Le coût de gestion (frais généraux, charges de personnels mis à disposition et impôts hors TFPB), corrigé du prélèvement sur le potentiel financier, plutôt stable sur la période contrôlée, s'élève à 1 065 € par logement en 2012, ce qui correspond à la médiane de la profession.

L'effort de maintenance, très élevé de 2008 à 2010 (717 €/logement par an), diminue sur les deux derniers exercices, consécutivement à la mise en œuvre du programme de travaux d'amélioration et de réhabilitation de la résidence Jean Moulin, dépenses pour l'essentiel immobilisées.

Enfin, avec près des 3/4 du patrimoine assujéti à la TFPB, la charge foncière contraint l'exploitation. Elle représente 557 € par logement, ce qui est élevé. Par ailleurs, la société bénéficie depuis 2011 de dégrèvements liés aux travaux d'accessibilité (21 k€ sur l'exercice 2011, 16 k€ prévus sur 2013).

4.2.2 Étude du bilan

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	6 994	7 208	7 385	7 838	7 979
Provisions pour grosses réparations	298	311	336	265	191
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	8 632	9 133	9 606	10 129	10 614
Dettes financières	7 403	7 063	6 987	6 538	6 671
Actif immobilisé brut	19 890	20 532	20 851	21 949	23 706
Fonds de Roulement Net Global	3 437	3 184	3 464	2 821	1 750
FRNG à terminaison des opérations²					1 920
Autres actifs d'exploitation	289	337	401	516	398
Provisions d'actif circulant	71	69	86	83	93
Dettes d'exploitation	349	453	374	416	427
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-132	-185	-59	17	123
Créances diverses (+)	129	128	49	72	49
Dettes diverses (-)	237	271	135	549	421
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-108	-143	-87	-477	-372
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-240	-290	-14	-459	-495
Trésorerie nette	3 677	3 511	3 610	3 280	2 245

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sur l'ensemble de la période contrôlée, la société conforte ses fonds propres. Les capitaux propres continuent leur progression (14 %) avec un résultat cumulé sur les cinq exercices de 1,7 M€. De même, ses ressources internes (capitaux propres et provisions) représentent plus de 55% des capitaux permanents en 2012 contre 49,6 % en 2008, lui assurant une large autonomie financière.

La structure financière, appréciée sur la base du fonds de roulement net global, est très satisfaisante même si celui-ci diminue fortement sur les deux derniers exercices en raison à la fois de l'investissement important de fonds propres dans les dernières opérations livrées (0,8 M€) et du portage sur sa trésorerie de la réhabilitation de la résidence Jean Moulin. Les dépenses de réhabilitation correspondantes, comptabilisées au 30 juin 2012, s'élèvent à un peu plus de 1 M€ sur les 4,3 M€ d'investissements programmés jusqu'en 2014. La société n'a pas encore déterminé ni mobilisé la part d'emprunts qui devra financer l'opération. Malgré cela, le fonds de roulement net global à terminaison des opérations, corrigé des fonds attendus (principalement la vente du local poubelles de l'opération rue des Fargues et la vente de l'aménagement de la pompe hydroélectrique et du parvis de la rue des Fontaines), représente 5,6 mois de dépenses mensuelles moyennes, ratio supérieur à la médiane de la profession.

La provision pour gros entretien (PGE), calculée réglementairement à partir d'un programme de cinq années de travaux identifiés par résidence, paraît bien adaptée. Elle diminue sensiblement sur les deux derniers exercices, en contrepartie des travaux de gros entretien réalisés sur la résidence Jean Moulin et de la réhabilitation en cours, réduisant les besoins de maintenance à moyen terme.

Le cycle d'exploitation dégage régulièrement des ressources qui viennent abonder la trésorerie. Les créances locatives, relativement stables sur la période, restent contenues malgré un contexte socio-économique fragile, signe d'une politique de recouvrement efficace.

Evolution du montant des créances locatives	2008	2009	2010	2011	2012
Evolution des créances locataires/ total loyers et charges récupérées	-	1,8 %	-1,5 %	0,7 %	0,2 %
Ratio «créances locataires/loyers et charges récupérées»	9,2 %	10,6 %	8,7 %	9,5 %	9,3 %
Ratio corrigé du terme échu au 30 juin	1,65 %	2,92 %	0,93 %	1,97 %	1,50 %

Au final, la trésorerie, en diminution sur les deux derniers exercices, pour les raisons évoquées ci-dessus, représentent encore 6,5 mois (contre 16 mois en moyenne de 2008 à 2010), ce qui reste confortable.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 2 : La société ne dispose pas d'analyse prévisionnelle actualisée.

La dernière simulation financière a été réalisée à partir des comptes arrêtés au 30 juin 2007 pour la période 2008-2022, dans le cadre de l'élaboration du PSP. Avec une rentabilité d'exploitation exceptionnelle, la société pouvait à la fois poursuivre la réhabilitation de la résidence Jean Moulin et engager des opérations nouvelles, avec une mise importante de fonds propres (3,4 M€ entre 2008 et 2014). Le scénario n'inclut bien évidemment pas les récentes évolutions juridico-économiques (encadrement de l'évolution des loyers durant 3 ans de 2011 à 2013 et prélèvement sur le potentiel financier), ni les nouveaux projets (production de logements et de locaux commerciaux, concession d'aménagement). Mais la situation financière ne soulève pas d'inquiétude.

Une nouvelle simulation était en cours au moment du contrôle.

4.4 CONCLUSION

La situation financière et la rentabilité d'exploitation permettent à la société de poursuivre sans difficulté son développement et la remise à niveau du patrimoine existant.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 2

La société dispose d'un Plan Moyen Terme 2008/2014 qu'elle suit. L'actualisation de ce PMT sur la période 2013/2018 sera présentée au Conseil d'Administration de la société lors de sa séance du 7 juin 2013.

La réponse apportée confirme l'observation portant sur une actualisation tardive des projections à moyen terme.

5. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

5.1 PERIODE VERIFIEE

Le contrôle a porté sur les déclarations de cotisations principale et additionnelle à la CGLLS relatives aux exercices 2010 à 2012, les exercices comptables étant clos au 30 juin.

La société a procédé aux déclarations dans les délais impartis et s'est acquitté des règlements correspondants :

	2010	2011	2012
Cotisation principale – réf. exercice n-1	8 911 €	12 189 €	6 623 €
Cotisation additionnelle – réf. exercice n-2	32 488 €	31 322 €	23 428 €

5.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Obs 3 : Le contrôle des cotisations principale et additionnelle a révélé un excédent de versement.

En effet, l'assiette utilisée par la société pour le calcul de la réfaction à opérer sur l'autofinancement taxable au titre de la cotisation additionnelle a été réduite aux seuls loyers de l'activité locative sociale, alors que l'ensemble des loyers comptabilisés au compte 702 devaient être pris en compte. Il en résulte un excédent de versement sur les trois exercices de 5 075 €

La société s'est acquittée du prélèvement sur le potentiel financier pour un montant de 142 572 € en 2011 et de 136 969 € en 2012.

5.3 CONCLUSION

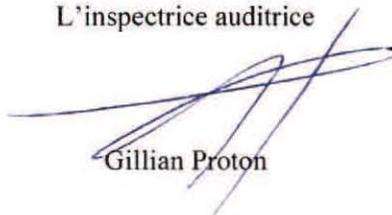
La société doit se rapprocher de la CGLLS en vue d'une régularisation.

6. CONCLUSION GENERALE

Obs 4 : La société dispose d'un patrimoine de très bonne qualité accessible aux populations à ressources modestes, grâce notamment à une politique de loyers modérée adaptée au contexte socio-économique local. La remise à niveau en cours de la résidence Jean Moulin, déjà bien engagée depuis 2008, devrait maintenir son attractivité et lever en grande partie les risques locatifs qui pesaient sur cette résidence représentant les deux tiers du patrimoine.

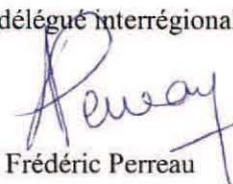
Sa solide situation financière et la rentabilité d'exploitation avérée devraient lui permettre de poursuivre ses objectifs de développement.

L'inspectrice auditrice



Gillian Proton

Le délégué interrégional



Frédéric Perreau

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 3

La mission a conseillé de se rapprocher de la CGLLS pour régulariser cette situation.

LA SEM, suivant ce conseil de la Mission, a sollicité immédiatement la CGLLS et lui a demandé de confirmer que les modalités de calcul de la réfaction à opérer et que surtout l'assiette utilisée pour ces calculs étaient conformes à la réglementation.

LA CGLLS a confirmé par courrier la conformité des modalités de calcul adoptées par la SEM pour le calcul de ces cotisations (copie de la réponse de la CGLLS en annexe).

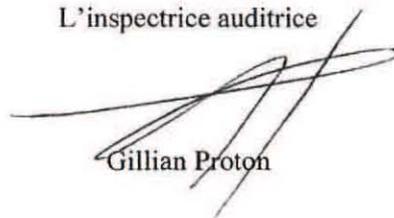
La Miilos se fonde sur les dispositions de l'article L.452-4-1 pour définir l'assiette sur laquelle doit être calculée la réfaction à appliquer à l'autofinancement taxable.

Certes, la cotisation additionnelle est due, pour la SEM, uniquement au titre des logements et logements-foyers conventionnés sur lesquels elle est titulaire d'un droit réel. En revanche, le b) de l'article visé supra dispose que « le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs, ... », sans limiter les produits locatifs à prendre en compte. D'ailleurs, l'imprimé type de la déclaration mentionne bien l'ensemble des produits locatifs comptabilisés au c/702 pour les SEM ou au c/704 pour les organismes d'HLM. Certes les loyers autres que ceux de l'assiette taxable relèvent le plus souvent d'une activité accessoire qui impacte peu l'assiette. En revanche, dans le cas d'une SEM multi activités, l'impact peut être conséquent.

Observation n° 4

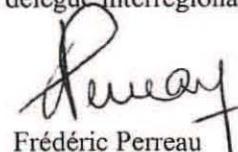
Il est noté qu'il n'a pas été apporté de réponse à la conclusion.

L'inspectrice auditrice



Gillian Proton

Le délégué interrégional



Frédéric Perreau

