

Rapport définitif de contrôle n°2014-091 Août 2015

Société anonyme d'HLM Eure et Loir Habitat

Lucé (28)

Avertissement :

Depuis le 1^{er} janvier 2015, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)* se substitue à l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) et à la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) et reprend leurs droits et obligations. L'article L. 342-1 du code de la construction et de l'habitation annule et remplace les articles L. 313-7 et L. 451-1 du même code sur la base desquels les contrôles ont été ouverts.

(*) Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2014-091

SA EURE & LOIR HABITAT – 28

Président-Directeur général : M. Jean-François Manceau
 Adresse : 2, rue du 11 novembre
 BP 80 013
 28 111 LUCÉ CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 4 805

Nombre de logements familiaux en propriété : 4 805

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 51

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.0	1.17	0.24
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	28.44	46.7	49.7
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.1	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	3.2	2.99
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.61		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2	3.93	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	24	12.1	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5.4	12.17	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme *La SA d'HLM Eure-et-Loir Habitat gère un patrimoine de près de 5 000 logements répartis sur plus de 70 communes du département d'Eure-et-Loir. L'organisme se caractérise par une faible proportion de parc conventionné : 32 %. Il loge en conséquence une population moins sociale que la moyenne des organismes HLM. La CUS prévoit un renforcement du parc à destination des populations sociales et démunies.*

Points forts

- Gestion d'ensemble satisfaisante.
- Parc attractif et dans l'ensemble bien entretenu.
- Situation financière satisfaisante.
- Coûts de gestion maîtrisés.

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Points faibles**
- Contribution limitée au logement des populations à ressources très modestes et démunies.
 - Orientations en matière d'attribution non définies par le Conseil d'administration.

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Irrégularités ponctuelles diverses dans le respect des règles relatives à la gouvernance des organismes de logement social.
 - Irrégularités ponctuelles diverses dans la gestion locative.
 - Locations irrégulières (personnes morales, logement de fonction).
 - Absence de renouvellement du mandat du commissaire aux comptes.
 - Rapport Miilos non distribué aux administrateurs.

Conclusion La SA d'HLM Eure-et-Loir Habitat bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle mène une politique active d'entretien et de réhabilitation de son parc, pour le rendre attractif malgré sa situation en zone détendue ou peu tendue. La situation financière de la société est confortable, et les coûts de gestion sont particulièrement maîtrisés.

On note cependant que, malgré les progrès récents, la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale, une faible proportion du parc étant conventionnée.

Le contrôle a mis en évidence des irrégularités et insuffisances ponctuelles diverses, notamment dans le respect des règles relatives à la gouvernance des organismes de logement social et dans la gestion locative, qui nécessitent la mise en œuvre des correctifs appropriés.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n° 2009-094 de mars 2010

Contrôle effectué du 16 juillet 2014 au 16 janvier 2015

Diffusion du rapport définitif : Août 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-091

SA EURE & LOIR HABITAT - 28

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.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS, SURLOYERS ET CHARGES	11
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	14
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	15
4. PATRIMOINE.....	15
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	15
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	16
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	16
4.4 MAINTENANCE DU PARC	17
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	18
5. RÉNOVATION URBAINE.....	18
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	19
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	19
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	19
6.3 BILANS FONCTIONNELS	22
6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS	23
6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	24
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS.....	24
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	24
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	24
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	24
8. CONCLUSION	25
9. LISTE DES ANNEXES.....	26

1. PRÉAMBULE

L'Ancols a effectué le contrôle de la SA d'HLM Eure-et-Loir Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de la SA d'HLM Eure-et-Loir Habitat a été réalisé en 2010. Il mettait en évidence une gestion d'ensemble satisfaisante, s'accompagnant d'irrégularités et d'insuffisances ponctuelles à corriger.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'activité de la SA Eure-et-Loir Habitat s'exerce dans plus de 70 communes du département d'Eure-et-Loir, dont la ville de Chartres.

Au 22 août 2014, son patrimoine était de 4 857 logements, dont 1 111 logements individuels. À cette même date, l'organisme se caractérise encore par une faible proportion de logements conventionnés : 32,12 %, soit 1 560 logements. Par ailleurs, 500 logements sont localisés dans des zones de revitalisation rurale (ZRR) et un programme de 4 logements est localisé dans un quartier de Luce classé en zone urbaine sensible (ZUS).

La CUS pour les années 2011 à 2016 a été signée le 30 juin 2011. L'avenant pour les foyers-logements a été signé le 4 juillet 2012.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le capital social est constitué de 10 000 actions, au prix nominal de 4 € chacune, réparties entre 28 actionnaires. Les quatre principaux actionnaires détiennent 76,87 % des actions de la société et disposent de 82,14 % des voix. Chacun de ces quatre actionnaires est propriétaire du capital social et représente en voix respectivement :

Actions Eure-et-Loir Habitat		
	En nombre	En voix
Conseil général d'Eure-et-Loir (catégorie 1)	5 096	50 001
Chartres Métropole (catégorie 2)	1	23 335
PROCILIA (catégorie 4)	1 600	5 441
CODEGEST (catégorie 4)	990	3 367

La détention par la SA Eure-et-Loir Habitat d'une partie de ses propres actions ne répond pas aux conditions énoncées en la matière dans le code de commerce.

En 2009, la SA Eure-et-Loir Habitat a acquis 90 de ses propres actions représentant 306 voix. À la date du contrôle, elle en détient 190 représentant 646 voix. Or, l'achat par une société de ses propres actions est autorisé selon les modalités et dans les conditions prévues aux articles L. 225-207 à L. 225-217 du Code de Commerce. La SA ne remplit aucune de ces conditions.

Dans sa réponse au rapport de contrôle, la société s'engage à régulariser la situation.

La société détient également des participations dans la SA Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL) correspondant à 28 des 2 500 parts de son capital, soit 1.11% du capital. Un administrateur de la SA, M. Jean Cosson, siège au conseil d'administration de la SAEDEL.

Les rapports de gestion annuels ne comportent pas la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des administrateurs durant l'exercice, ce qui n'est pas conforme à l'article L. 225-102-1 du code du commerce.

Conformément à l'article L. 225-102-1 du code du commerce, les différents mandats sociaux et fonctions exercés par les administrateurs et les dirigeants de la société doivent être portés à la connaissance des actionnaires, ces dispositions visant à éviter tout risque de conflit d'intérêts.

Dans sa réponse au rapport de contrôle, la société s'est engagée à régulariser la situation pour l'assemblée générale des comptes 2014.

Durant la période de contrôle, les fonctions de président du CA et de directeur général ont été associées. Deux Présidents Directeurs Généraux (PDG) se sont succédé :

⇒ jusqu'en juin 2011, M. Jean Cosson.

⇒ M. Jean-François Manceau, conseiller général et maire de Magny, depuis lors.

Le conseil d'administration se réunit en moyenne quatre fois dans l'année.

À la date du contrôle, le CA est composé de 17 membres :

⇒ 10 membres représentant la catégorie 1 de l'actionnaire de référence, c'est-à-dire le Conseil Général ;

⇒ 2 membres pour représenter la catégorie 2 des collectivités territoriales, hors le Conseil Général ;

⇒ 3 membres représentant la catégorie 3 des locataires ;

⇒ 2 membres représentant la catégorie 4 des personnes morales ou physiques.

Le conseil d'administration ne comprend pas trois représentants des établissements publics et collectivités territoriales.

L'article L. 422-2-1 IV du Code de la Construction et de l'habitation fixe à 3 le nombre d'administrateurs nommés sur proposition des établissements publics et des collectivités territoriales. Depuis plusieurs années, la catégorie 2 ne comporte qu'un ou deux membres.

Selon les statuts, les fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur le sont à titre gratuit.

Le Président-Directeur Général (PDG) n'avait pas, au moment du contrôle, justifié du dépôt de déclaration de patrimoine auprès de la Commission pour la transparence financière de la vie politique (référence réglementaire : loi modifiée n° 88-227 du 11 mars 1988 et loi 2013-907 du 12 octobre 2013).

Dans sa réponse au rapport de contrôle, le président indique qu'il a régularisé la situation en janvier 2015.

Il est rappelé que, dans le cadre de la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique, les dirigeants des sociétés (quel que soit leur statut juridique), sont tenus¹ d'accomplir cette formalité dans les deux mois qui suivent le début de leurs fonctions lorsque des collectivités territoriales ou leurs groupements, détiennent, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social.

En juin 2011, M. Jean Cosson a quitté la présidence pour limite d'âge (80 ans), M. Cosson bénéficiant à partir de cette date d'une délégation permanente.

La délégation du nouveau PDG à l'ancien PDG, autorisée par le CA, est ambiguë. Son application peut générer un risque contentieux.

La délégation au profit de Monsieur Cosson, telle qu'elle est formulée et exercée, revient à déléguer la fonction de Président du Conseil d'administration et celle de Directeur Général, sachant que ce dernier engage la société. Cette délégation, de par son caractère large et imprécis, et l'étendue de sa période d'exercice, fait également courir le risque de l'interprétation que Monsieur Jean Cosson continue son activité de PDG au-delà de la limite d'âge de 80 ans posée par les articles 13 et 15 des statuts.

En effet, en séance du 24 juin 2011, le CA a produit l'autorisation suivante : « *Sur proposition de Monsieur Jean-François Manceau, nouveau Président de la SA Eure-et-Loir Habitat élu ce jour, le Conseil d'administration donne pouvoir à Monsieur Jean Cosson, Trésorier de la SA Eure-et-Loir Habitat, de remplacer le Président Monsieur Jean-François Manceau dans ses attributions, tant en matière de représentation que de signatures* ». La délégation de Monsieur Jean-François Manceau à Monsieur Jean Cosson reprend les termes de la décision du CA en précisant qu'elle s'inscrit à compter du 24 juin 2011, et pour la durée de son mandat.

Or, d'une part, l'article L. 225-50 du Code de commerce ne prévoit pas une délégation de président du conseil d'administration aussi large : « *En cas d'empêchement temporaire ou de décès du président, le conseil d'administration peut déléguer un administrateur dans les fonctions de président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée. Elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau président.* »

D'autre part, la signature de Monsieur Jean Cosson se retrouve également pour des actes de décision, tels que la signature des baux, qui relèvent des prérogatives données par l'article L. 225-56 du Code de commerce au directeur général, chef de l'entreprise et son représentant légal.

La délégation du 24 juin 2011 ne peut donc pas s'appréhender comme seulement relative à la fonction de président du CA, sachant que si la fonction de direction est assumée par le président du conseil, la partie du Code de commerce relative au directeur général est applicable au Président : « *Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.* ». De fait, la délégation est celle de la fonction de « Président Directeur Général ».

Dans sa réponse au rapport de contrôle, la société indique qu'elle inscrira à l'ordre du jour du conseil de juin 2015 une délibération modificative qui ne génère pas de risque en matière de contentieux.

¹ Cette obligation était prévue par la loi n° 88-227 modifiée du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique (article 2) et son décret d'application (décret n° 96-763 du 1^{er} septembre 1996 relatif à la commission pour la transparence financière de la vie politique). Depuis la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, les obligations de déclaration de situation patrimoniale et de déclaration d'intérêts du PDG (articles 1 et 11 III-4° de la loi précitée) doivent être transmises à la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique.

Le conseil d'administration a mis en place une commission d'attribution des logements, une commission de travaux, un conseil de concertation locative et un bureau. Le bureau comprend, outre le Président Directeur Général, trois membres issus du CA.

Le rapport du précédent contrôle de la Miilos n'a pas été distribué aux administrateurs.

Les procès-verbaux retraçant les réunions du conseil d'administration ne rendent pas compte de la communication du rapport du contrôle de la Miilos dans le strict respect de l'article R. 451-6 du CCH. Le rapport n'a pas été distribué aux administrateurs. Or, aux termes des dispositions de l'article R. 451-6 du CCH, chaque administrateur est destinataire d'un rapport intégral de la Miilos.

Toutefois, ses observations et réponses ont été reprises dans le PV du 25 juin 2010. Dans sa réponse au rapport de contrôle, la société indique qu'elle remettra le présent rapport dans son intégralité à chaque administrateur.

2.2.2 Organisation et management

L'organisme employait 46 agents au 31 décembre 2013, dont 17 employés d'immeubles et 2 ouvriers. Dans la période de contrôle, le nombre total d'agents est resté stable, comme l'illustre le tableau suivant :

Années	2009	2010	2011	2012	2013
Effectif total	47	46	47	46	46

L'organisation compte un directeur, Monsieur Benoît Pichard, qui exerce cette fonction depuis le 1^{er} octobre 2007. Outre un responsable informatique, un chargé d'affaires et un agent en charge du contentieux juridique, le directeur pilote :

- ⇒ le service accueil, demande, attribution ;
- ⇒ le service technique ;
- ⇒ le service construction ;
- ⇒ le service comptable, financier et des ressources humaines ;
- ⇒ le service gestion locative.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

En termes d'organisation et de management, Eure-et-Loir Habitat dispose des moyens, notamment humains, pour mener à bien ses missions. S'agissant de la gouvernance (détermination de ses actions, liste des mandats et fonctions exercés par ses administrateurs, délégation des fonctions de Président de CA et de DG, distribution du rapport Miilos complet à chaque administrateur...), la SA d'HLM est invitée à se mettre en conformité avec les dispositions, tant du code de commerce que du code de la construction et de l'habitation.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

La SA répond aux enquêtes OPS. Le tableau en six points situe l'organisme par rapport à la région :

	% de familles monoparentales	% de ménages de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	% de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)
Sa Eure-et-Loir-Habitat OPS 2014	18,74 %	7,42 %	5,74 %	39,99 %	18,23 %	28,44 %
Région Centre 2014	19,20 %	10,40 %	21,40%	66,80%	5,10%	49,70 %
Sa Eure-et-Loir-Habitat OPS 2012	17,85 %	8,32 %	5,94 %	39,36 %	18,68 %	28,21 %
Région Centre 2012	19,80 %	9,40 %	20,50 %	62,10 %	8,60 %	27,00 %

L'organisme loge moins de personnes à ressources très modestes ou défavorisées que la moyenne des bailleurs de la région.

L'examen des données 2012 et 2014 sur les revenus de la population logée montre des écarts importants avec la moyenne des organismes de la région. Cette situation est le résultat d'un patrimoine encore caractérisé par une faible proportion de logements conventionnés : 32,12 %.

La société, dans le cadre de sa CUS, a pris des engagements concernant l'augmentation significative de la part des PLAI dans ses opérations, et l'augmentation de la proportion d'entrants en zone B2 avec des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

L'organisme est service enregistreur du numéro unique. Il adhère à l'association AFIDEM, structure de gestion départementale du système national de traitement des demandes de logement. Celle-ci repose sur la création d'un fichier commun, à l'échelle du département, de la demande locative sociale pour une gestion optimisée et un rapprochement simplifié entre offres de logements disponibles et demandes. Via cette plate-forme unique d'enregistrement, chaque bailleur et commune a accès aux demandes relatives à son territoire et peut effectuer les rapprochements avec ses logements disponibles.

L'organisme a enregistré 1 968 demandes en 2014 (2 184 en 2013, 1 880 en 2012 et 2 785 en 2011), dont la moitié concernent des mutations internes.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Réservataires

Les logements des différents réservataires sont identifiés de la manière suivante :

	Préfet	Mairies	Conseil Général	Conseil Régional	CIL	Employeur	Autres	Organisme	Total
Nombre de logements non conventionnés	47	4	0	0	16	0	2	3 223	3 292
Nombre de logements conventionnés	403	2	0	0	42	0	1	1 065	1 513

En octobre 2009, 346 logements parmi les conventionnés étaient affectés au titre de la réserve préfectorale. Au 31 octobre 2013, ce nombre s'élève à 403 logements. Pour chacun de ces logements se libérant, la préfecture en est avertie.

Dans le parc non conventionné, 152 logements HLMO (100 du groupe Epernon Jean Moulin, 9 du groupe Béville avenue de la gare, 24 du groupe Janville Jean Moulin, 3 du groupe Digny 7^e DB et 16 du groupe Lucé F. Foreau) ont fait l'objet de prêts État ou 1 % logement, ce qui a justifié, en avril 2011, leur intégration dans la réserve préfectorale à hauteur de 30 %, soit 47 logements.

La SA d'HLM effectue une gestion en flux de son parc dans le cadre d'une convention signée le 2 décembre 2011 avec le Préfet d'Eure-et-Loir. En référence à cette convention, 629 logements ont été attribués en 2013 (contre 617 en 2012), dont 86 au titre de la mutation interne. Sur les 543 demandes externes, 461 ont bénéficié d'un logement de financement PLAI ou PLUS (contre 457 en 2012).

L'organisme loge également des candidats DALO et des candidats relevant d'un hébergement. Les attributions de la SA au titre de ces deux publics sont de :

Dossiers DALO alloués initialement à la SA ELH	2009	2010	2011	2012	2013	2014 au 30/11
Nombre de dossiers	8	24	15	19	18	19
Nombre de dossiers acceptés en CAL	4	11	5	10	8	9
Nombre de dossiers refusés en CAL	4	13	10	9	10	10
Nombre de dossiers acceptés en CAL et refusés par le candidat	2	3	3	0	2	2
Taux Acceptation CAL	50,00 %	45,83 %	33,33 %	52,63 %	44,44 %	47,37 %

Nombre d'attributions au profit de ménages hébergés	2011	2012	2013
	2	5	2

De nombreux dossiers DALO sont refusés en CAL et la commission d'attribution de la SA utilise le taux d'effort du ménage candidat au logement sans systématiquement tenir compte du montant d'APL ou d'AL.

Les candidatures DALO parviennent à Eure-et-Loir Habitat sous deux formes. Soit une candidature DALO est directement associée par les services de l'Etat à un logement vacant, soit ces derniers adressent au bailleur une liste lui désignant des candidats DALO auxquels il doit attribuer un logement adéquat en urgence.

Les chiffres du tableau ci-dessus attestent d'un fort taux de rejet des candidatures DALO dans les CAL, sachant que les dossiers peuvent être examinés favorablement lors d'une CAL postérieure. Les motifs invoqués pour justifier des refus font notamment ressortir une argumentation insuffisante : « *décision commission* » ou incohérente : « *revenus insuff pour logt propo* » si on considère que le service instructeur, qu'il soit de la Préfecture ou d'Eure-et-Loir Habitat, a effectué le travail de recherche de l'adéquation, notamment entre les ressources du ménage et les charges du logement. S'agissant de ce dernier cas, la mission de contrôle n'a pas trouvé dans les dossiers les éléments pris en compte pour le calcul du taux d'effort. Toutefois, les échanges avec le service attribution de la SA d'HLM ont permis de conclure que l'APL ou l'AL n'était pas systématiquement intégré dans ce calcul, ce que corrobore un courrier du 10 juillet 2013 du service Logement Hébergement de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (annexe 1.4).

Le taux d'effort est constitué du rapport entre les frais liés au logement et les ressources du ou des membres du ménage demandeur. Or, son calcul doit s'effectuer dans les conditions de l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R. 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Afin que la commission ait une connaissance précise du taux d'effort supporté par le futur locataire et de son reste à vivre, les ressources du demandeur s'apprécient en prenant en compte les diverses aides sociales. Dans sa réponse au rapport de contrôle, la société s'est engagée à communiquer systématiquement les taux d'effort des candidats à la commission d'attribution.

3.2.3 Gestion des attributions

Le contrôle des dossiers a porté sur 51 dossiers relatifs à la CAL de septembre 2013.

Le processus d'attribution présente encore des manquements à la réglementation.

- Faisant référence à une décision de 1993, le règlement intérieur indique en son article 1 l'existence de deux CAL. Or, l'organisme n'utilise qu'une CAL. Le règlement intérieur doit être actualisé. La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, s'engage à effectuer cette actualisation.
- En outre, le règlement intérieur ne fait pas mention de la présence du représentant « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique* », prévu avec voix consultative aux articles L. 365-3 et R. 441-9 4° du CCH. L'organisme n'a pas justifié de la présence de ce dernier ou démontré l'accomplissement de démarches visant à assurer celle-ci. La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, s'engage à prendre contact avec la préfecture en vue de compléter la commission d'attribution sur ce point.
- En son article 7 « Délibération de la commission », le règlement de la CAL indique : « Le Président de chaque commission peut également convoquer à titre consultatif, par tous moyens, les personnes de son choix, et en l'occurrence, le Président pourra inviter à siéger aux commissions Madame directrice de la Préfecture, pour l'attribution des logements conventionnés ou ayant fait l'objet d'un prêt d'Etat ». Or, il est rappelé que l'article R. 441-9 du CCH précise que : « Le préfet du département du siège de l'office ou de la société, ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission. Le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la commission d'attribution, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente. ».

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, s'engage à modifier le rapport de la CAL sur ce point.

- Il n'y a pas de feuille d'émargement attestant des présences, ce qui ne permet pas d'attester que le quorum est atteint. Les PV de CAL sont inutilement surchargés de décisions relevant de CAL antérieures.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, s'engage à modifier ses pratiques pour répondre à l'observation de l'Ancols.

- Des candidats en instance de divorce sont présentés à la CAL à l'appui d'une attestation sur l'honneur (exemple CAL de septembre 2013). Or, les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH imposent un document officiel : « *Lorsque le demandeur de logement est l'un des conjoints d'un couple en instance de divorce, cette situation étant attestée par une ordonnance de non-conciliation ou, à défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales dans les conditions prévues au code de procédure civile...* ».

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique que la situation est maintenant régularisée sur ce point.

- Les délais de réponse accordés au bénéficiaire après une offre de logement sont inférieurs à ceux fixés par la réglementation. Après la réunion de la CAL, la société adresse au demandeur une proposition de logement à laquelle celui-ci doit répondre dans un délai plus court que celui repris dans les dispositions de l'article R. 441-10 du CCH, lesquelles précisent que ce délai ne peut être inférieur à dix jours.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique que si, par erreur, le délai réglementaire a pu ne pas être respecté dans quelques cas particulier, elle respecte bien en général les délais et sera vigilante à l'avenir sur ce point.

- La formulation relative au règlement des loyers par prélèvement automatique est ambiguë quant à son caractère facultatif. En effet, même si, pour répondre à l'observation 6 du précédent contrôle de la Miilos, l'organisme a déclassé cette rubrique du paragraphe « *pièces obligatoires* » à celui de « *pièces jointes* », la rédaction employée laisse subsister un doute quant à son caractère, qui apparaît encore obligatoire. Ainsi, l'emploi, par exemple, d'une formule amenant le conditionnel du type « *Si vous privilégiez un règlement par prélèvement automatique...* » suffirait à lever toute ambiguïté.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique qu'une formulation non ambiguë sera adoptée.

- Le contrat de location, dans ses conditions générales, renvoie au règlement intérieur : « *Le règlement intérieur établi en application du contrat de location est un élément constitutif de celui-ci.* ». Le règlement intérieur intègre une clause abusive au 1° de ses conditions. Il y est en effet indiqué que le preneur s'engage à : « *garnir les lieux loués de meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre des loyers, impôts, taxes, charges et de l'exécution de la présente location* ». Or, le fait d'obliger le locataire de tenir les lieux garnis, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, constitue une clause abusive relevée par la commission des clauses abusives au III A-21 de sa recommandation n° 00-01 : « *Considérant que de nombreux contrats font obligation au locataire de tenir les lieux garnis de meubles et objets meublants en quantité et en "qualité" pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail ; qu'une telle clause, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, est abusive en ce qu'elle fait double emploi avec les dispositions de l'article 1752 du Code Civil* ».

La société, dans sa réponse, indique que cette clause sera supprimée, et qu'en pratique, elle n'a jamais été appliquée.

- Le bail énonce en pièces jointes les documents suivants : « *Un exemplaire des Conditions Générales de la Location ; Un exemplaire du Règlement Intérieur ; Un exemplaire du décompte de surface ; Une copie de l'état des lieux d'entrée.* ». Même si l'organisme indique fournir au locataire entrant le DPE, l'absence au dossier de cette pièce paraphée et l'absence de sa référence dans le bail ne permettent pas de s'assurer de l'effectivité de l'information. Également, l'organisme n'indique pas les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble. Cette obligation résulte des dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. Le contrat gagnerait également à faire figurer un état néant pour l'état des risques naturels et technologiques.

La société indique, dans sa réponse au rapport de contrôle, que la situation sera régularisée et les documents obligatoires fournis.

- Pour certains logements, on trouve des surfaces corrigées calculées, qui ne sont pas exactement celles employées pour l'établissement du loyer (logement n° 4 au 7, rue Jean Moulin à Épernon : 90,20 m² calculés et 89 m² dans le calcul du loyer). Il semble que cette situation est due au fait que la cellule d'arrondi du tableau Excel n'exprime pas une formule mais est figée sur l'ancien total. Le contrôle a également mis en évidence des situations traduisant des arrondis dans le calcul des surfaces qui ne suivent pas une règle identique, l'arrondi se faisant à une unité qui n'est pas toujours la même (0,5 arrondi tantôt à l'unité supérieure, tantôt à l'unité inférieure).

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique avoir effectué les corrections nécessaires.

Les quittances ne mentionnent pas le loyer maximum applicable aux logements.

Cette obligation résulte du décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R. 445-13 du CCH. Elle est rappelée explicitement dans les conventions concernées (articles 15 ou 16 selon les cas).

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique que, pour fournir cette information aux locataires, les procédures seront adaptées au plus tard fin 2015.

Des logements sont loués irrégulièrement à des personnes morales non visées à l'article R. 441-1 du CCH.

Le contrôle a mis en évidence l'existence de 8 logements relevant de financements aidés et qui ont été loués à des personnes morales non visées à l'article précité.

Il s'agit de la Communauté de Communes des Portes du Perches (4 logements à la Loupe) et de la brigade de gendarmerie d'Anet (4 logements : références 1 280 0 739 à 742).

Ces locations irrégulières, postérieures à l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, peuvent, au titre de l'article L. 451-2-1, 2° al. du CCH, donner lieu à une sanction pécuniaire de 18 mois de loyer du logement au maximum (annexe 1.5).

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique que :

- Concernant la gendarmerie, elle est prête à reprendre la gestion directe des logements si elle obtient l'accord de la gendarmerie, titulaire d'un contrat de bail global.
- Concernant les logements à La Loupe, elle a saisi la préfecture de ce problème le 12 mars 2015, et que, s'agissant d'une zone où il existe de la vacance locative, cette façon de procéder ne se fait pas au préjudice des autres demandeurs. L'Ancols fait remarquer que rien ne semble s'opposer à la gestion directe des logements dans le respect des procédures réglementaires s'il est possible de satisfaire les besoins des étudiants sans préjudice d'un éventuel public plus social et prioritaire.

Un logement est occupé comme logement de fonction. Le contrat de bail a été établi avec la mairie de Lèves, une personne morale.

Il s'agit du logement situé 1, rue de la Pointe à l'Hermite à Lèves. Le contrat de location a été établi entre la mairie et la SA d'HLM. Or, le contrat de location des logements financés avec l'aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'HLM ne peut, conformément aux dispositions de l'article R. 441-11 du CCH, être l'accessoire d'un contrat de travail. La seule exception à ce principe concerne les personnes affectées au gardiennage des immeubles. Par ailleurs, la location a été établie de manière irrégulière avec une personne morale non agréée.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, admet son manque de discernement et invoque des circonstances particulières complexes. L'Ancols demande qu'une régularisation soit également recherchée sur ce dossier.

L'Ancols rappelle que toutes les locations ne s'inscrivant pas strictement dans les règles applicables, et postérieures à l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000, peuvent, au titre de l'article L. 451-2-1, 2° al. du CCH, donner lieu à une sanction pécuniaire de 18 mois de loyer du logement au maximum (annexe 1.5).

La commission d'attribution des logements présente annuellement au conseil d'administration un bilan de son activité pour l'année écoulée conformément au code de la construction et de l'habitation.

En 2013, la commission a procédé à 587 attributions (contre 601 en 2012 et 561 en 2011), dont 100 au titre des mutations (contre 107 en 2012 et 116 en 2011).

Le conseil d'administration n'a pas arrêté ses orientations en matière d'attributions de logement.

Conformément à l'article R. 441-9-IV du CCH, le conseil d'administration doit définir les orientations applicables à l'attribution des logements. Or, l'organisme n'a pas été en mesure de produire le document formalisant ces orientations en matière d'attributions qui s'imposent aux CAL. Le document présenté comme répondant à l'article R. 441-9-IV du CCH est en réalité un ancien règlement intérieur, datant du 30 décembre 1992, qui ne traite aucunement des orientations données par le CA pour guider les décisions de la CAL, telles que la gestion des priorités : comment intégrer les priorités sociales (accords collectifs, DALO, personnes handicapées ou âgées) dans l'attribution des logements sociaux ; quelle priorité accorder aux demandes renouvelées en délai anormalement long ; comment favoriser les demandes de mutation, notamment motivées par un besoin économique, social ou psychologique ; quelle est la politique d'attribution pour le patrimoine non conventionné.

La société, dans sa réponse, indique que, s'il n'y a pas eu de délibération formelle sur les orientations en matière d'attribution, elle suit dans ce domaine les objectifs qui lui sont fixés dans la CUS signée avec l'État et dans la convention concernant la réserve préfectorale et les publics prioritaires. La société affiche par ailleurs sa volonté, après débat, de définir ses orientations en matière d'attributions à échéance de fin 2015.

3.3 LOYERS, SURLOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers, surloyers

Les loyers des PLAI et PLUS sont généralement fixés aux plafonds autorisés, les PLS et PLI sont déterminés en deçà du plafond, dès les dépôts de demandes d'agrément et révisés à la mise en service par le Président.

Les augmentations de loyers sont soumises au CA. Les augmentations adoptées au cours de la période de contrôle sont, sauf en 2010, conformes aux recommandations ou obligations gouvernementales (recommandation en 2009 et 2010, obligations ensuite) :

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Recommandations ou obligations gouvernementales	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %
Eure-et-Loir Habitat	2,33 %	1,15 %	1,08 %	1,87 %	1,80 %	0,90 %

Le seuil d'application du supplément de loyer de solidarité est de 20 % de dépassement des plafonds de ressources. Dans le cadre de la CUS, la société applique la fourchette basse du barème national.

3.3.2 Les charges récupérables

Les comptes sont arrêtés au 30 juin de l'année N et la régularisation s'effectue sur la base du 1^{er} juillet de l'année N-1 au 30 juin de l'année N. La régularisation est portée sur les comptes des locataires au 5 août de l'année N (pour les logements non conventionnés) ou du 25 août de l'année N (pour les logements conventionnés), suivant que le loyer est exigible à terme échu ou pas.

Les comptes d'une copropriété, dont la SA Eure-et-Loir est syndic, ne sont pas arrêtés lors de l'assemblée générale obligatoire.

La copropriété, à Ponvilliers, est constituée de 3 logements, 2 appartiennent à la SA Eure-et-Loir, le dernier a été vendu dans le cadre de la vente de logements sociaux aux locataires. La SA Eure-et-Loir est de droit, syndic de la copropriété (cf. article L. 443-15 du CCH). L'ESH facture 103 € de charges à la propriétaire de son logement, par mois, sans qu'une assemblée générale de copropriétaires arrête les comptes, ce qui n'est pas légal en vertu des textes et constitue un risque juridique de contentieux.

S'il n'existe pas de procédure formalisée, un agenda officiel mentionne les différentes étapes de saisie et de contrôle de la régularisation des charges. Un observatoire des charges permettrait de se comparer avec les autres organismes d'HLM et d'améliorer les pratiques en matière de gestion.

Les locataires viennent rarement vérifier leurs charges. Si tel est le cas, les copies des factures d'exploitation et les explications leur sont fournies si nécessaire. L'avis de régularisation des charges est clair et détaillé par rubriques. Les régularisations des encombrants et des locataires sortants s'effectuent correctement.

La SA Eure-et-Loir n'a pas de gardien mais des employés d'immeuble qui assurent l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, dont la masse salariale est récupérée à hauteur de 100 %. Des sociétés de sous-traitance, en complément ou en substitution des employés d'immeuble, effectuent également les prestations d'entretien. De manière marginale, dans des sites isolés, à la demande des locataires, ceux-ci pratiquent le nettoyage de leur cage d'escalier.

Depuis le dernier contrôle, le montant du chauffage a diminué en raison d'investissement thermique conséquent, en lien avec la CUS.

À la date du contrôle, aucun contentieux n'est en cours.

Les contrats d'exploitation sont renouvelés régulièrement tous les trois ans.

Les charges constatées, pour l'année 2013, sont inférieures (- 13,7 %) à la provision. Le niveau de provisionnement est correct. Quatre programmes connaissent des sur-provisionnement importants de plus de 30 % en raison de la douceur de l'hiver. Les degrés par jour ont diminué de 17 % entre l'hiver 2012 et l'hiver 2013. Les réhabilitations extérieures ont permis également de diminuer le coût du chauffage.

Les types de chaudières dans le collectif sont principalement des chaudières au gaz et au fioul. Sur soixante-dix-sept chaudières collectives, trente-trois ont pour fluide le gaz, et quarante-et-une, le fioul.

Parmi les coûts du chauffage les plus chers, on retrouve les programmes chauffés au fioul :

- ⇒ La Loupe : 4-6 Wood Blin C 24 : 17, 65 €/m².
- ⇒ Pierres : St-Gervais 16 : 13,25 €/m².
- ⇒ Béville : Avenue de la Gare 12 : 12,99 €/m².
- ⇒ Épernon : Résidences Charles : 11, 75 €/m².

Les 4 programmes dont les coûts totaux au m² sont les plus chers sont :

- ⇒ Châteauneuf : 12 bis, C Lurette 15 : 20,10€/m².
- ⇒ St-Lubin – rue Baronnie – B/C 40 : 18,38 €/m².
- ⇒ Épernon – résidence Chasles 149 : 18,10 €/m².
- ⇒ Pierres – Saint-Gervais 16 : 18,00 €/m².

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les impayés de 2009 à 2013 ont connu l'évolution suivante.

(en k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Montant des impayés locatifs	1 012	1 090	1 205	1 374	1 576
Dont admissions en non-valeur	65	34	58	52	102
% retards totaux par rapport aux produits (A) corrigé terme échu	4,65 %	4,75 %	5,18 %	5,63 %	6,30 %

Le quittancement s'effectue une dizaine de jours avant la date d'exigibilité. L'exigibilité du terme est au 5 du mois pour les logements non conventionnés et au 25 pour les logements conventionnés. Les prélèvements automatiques s'effectuent le 5, le 15 et le 25 du mois.

Deux responsables ont pour fonction de s'occuper du recouvrement amiable et du contentieux. Parmi ces responsables, la directrice de la gestion locative a en charge les dossiers sociaux (FSL, Locapsass, commissions d'impayés). La SA d'Eure-et-Loir ne dispose pas d'agence décentralisée.

Tous les mois, une édition mensuelle des impayés est effectuée ainsi qu'une analyse permanente. Néanmoins aucun tableau n'est mis en place pour suivre les plans d'apurement.

Un tableau de bord doit être mis en place pour suivre les plans d'apurement.

Les plans d'apurement peuvent émaner de la SA, ou d'une décision de justice. Un tableau de bord faciliterait leur suivi.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique qu'un travail est en cours sur ce point.

Les moyens de paiement sont variés, chèques, mandat-compte, prélèvement. Le paiement des loyers, en espèce, au siège est accepté. Un projet est à l'étude pour le paiement par Internet, ainsi que par carte bancaire. En octobre 2014, le nombre de prélèvements atteint 3 310 pour un montant de 1 369 k€ soit 68,4 % du nombre total de quittancements.

Durant la procédure pré-contentieuse, des relances sont effectuées régulièrement. Les procédures de suspension de l'APL sont proposées à la CAF. Dans certains cas les procédures de FSL, ou de LOCAPASS sont mises en œuvre. Le montant du FSL versé est stable de 2012 à 2013, à 38 k€. Les montants de LOCAPASS versés ont fortement progressé passant de 5 k€ en 2012 à 20 k€ en 2013.

La dette locataire passe de 1 324 k€ en 2012 à 1 360 k€ en 2013 (+ 2,7 %). Si la dette des locataires présents a diminué (- 2,7 %), celle des locataires partis a progressé de 9,9 %, durant la même période.

Les expulsions ont diminué : 9 procédures en 2012 et 6 procédures en 2013. En 2014, à début décembre, 9 expulsions ont été effectuées. Les versements d'astreinte, pour non-utilisation de la force publique, ont progressé de 41 k€ en 2012 à 77 k€ en 2013. Les cas de « faillite personnelle : Banque de France » représentent 25 k€ de montant d'impayés, pour 15 dossiers.

- **Évolution des créances locataires / loyers et charges**

Ce ratio « créances locataires sur les loyers et les charges » (6,3 % en 2013) se situe en retrait, par rapport à la médiane des organismes d'HLM (13,1 % en 2013).

Ce ratio est cependant en progression.

Les admissions en non-valeur sont validées régulièrement en CA.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La SA a rompu avec un système de gardiennage traditionnel puisqu'elle n'emploie pas de gardien d'immeuble mais des employés d'immeubles.

L'organisme s'est doté d'un plan de concertation locative, que le CA a renouvelé le 5 avril 2012, et d'un conseil de concertation locative qui se réunit en moyenne deux fois par an.

Dans le cadre du conseil de concertation locative, 15 projets de rénovation thermique, représentant 800 logements, ont été retenus pour la période 2014-2016 (9 projets, soit 427 logements, avaient été retenus pour la période 2011-2012 et 10 projets, soit 496 logements, pour la période 2012-2014).

Durant la période de contrôle, l'entretien des chaudières individuelles a été assuré par l'organisme sans l'accord collectif des locataires.

L'entretien des appareils de chauffage individuels est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi n°89-463 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987. Or, durant la période de contrôle, les contrats d'entretien souscrits par la SA concernent l'ensemble du parc, y compris les équipements privatifs et sont facturés aux locataires. Cette substitution aux locataires était effectuée sans délégation formelle ou accord collectif spécifique au sens de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 codifié au L. 442-3 du CCH.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique qu'elle présentera ce dossier au prochain Conseil de Concertation locative.

L'organisme procède régulièrement à des enquêtes de satisfaction. L'enquête du dernier trimestre 2013, sur la base de 52 questions adressées par téléphone à un échantillon représentatif de 500 locataires, conclut à un positionnement « satisfaisant » de la SA, avec une note globale de 8/10 (contre 8,1/10 dans l'enquête de 2010). Les points « propreté des parties communes » et « interventions techniques dans le logement », tout en affichant des scores conformes à la moyenne régionale, présentent néanmoins des baisses : 6,4/10 en 2013 contre 6,9/10 en 2010 pour le premier et 7,1/10 en 2013 contre 7,4/10 en 2010 pour le second.

La visite du patrimoine effectuée sur les communes d'Auneau, Luisant, Lèves et Luce a constaté un patrimoine de bonne qualité et bien entretenu.

La visite du patrimoine a toutefois mis en évidence des faiblesses dans l'entretien des aires de jeux pour enfants ainsi que l'absence de dispositifs de contrôle d'accès aux immeubles.

- La société est propriétaire de 48 aires de jeux pour enfants qui ont fait l'objet d'un rapport d'audit exhaustif en 2011 et en septembre 2014. Celui de 2011 avait renvoyé à de nombreuses actions correctrices. Sur son constat, l'organisme avait notamment déposé de nombreux jeux. L'audit de 2014 est en cours d'analyse par la SA ; il conclut lui-aussi à des actions correctrices. Sur le patrimoine visité, les inspecteurs de la Miilos ont constaté des revêtements au sol sales et un équipement minimaliste, ce qui soulève la question de la pertinence du maintien de ces aires de jeux.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle indique que les aires de jeux feront l'objet d'une refonte totale en 2015 et 2016, certaines seront supprimées, et d'autres rénovées ou remplacées.

- Une partie des immeubles visités ne sont pas équipés d'un contrôle d'accès. Il est rappelé que, selon les prescriptions de l'article R. 127-5 du CCH, jusqu'à la date du 31 décembre 2013, et de l'article R. 271-4 du code de la sécurité intérieure à compter du 1^{er} janvier 2014, la société doit installer « des systèmes permettant de limiter l'accès des parties communes des immeubles aux résidents » ou « prendre les mesures ayant le même effet ».

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique que sur l'ensemble de son patrimoine, seuls 170 logements restent à équiper en fermetures sécurisées (soit 3,5% du parc), dont 112 qui seront équipés en 2016.

- Pour les immeubles collectifs les plus anciens, les plans des rez-de-chaussée et sous-sols, et les consignes de sécurité ne sont pas affichés dans les halls. Même en l'absence d'obligation légale pour les immeubles anciens, il serait souhaitable que ces informations ayant trait à la sécurité soient disponibles. La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique qu'elle procédera à la pose de panneaux pour les consignes dans les halls d'entrée à l'occasion de la rénovation des halls.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Du fait d'un parc immobilier non conventionné à 70 %, la SA d'HLM accuse encore des écarts importants avec la moyenne des organismes de la région pour ce qui concerne sa population aux revenus les plus modestes. Des améliorations sont attendues sur ce point avec l'engagement, dans le cadre de la CUS, de conventionner l'offre nouvelle afin d'inverser progressivement la proportion entre les logements conventionnés et les logements non conventionnés. La prise en compte de l'APL ou de l'AL dans le calcul du taux d'effort devrait aussi favoriser une plus grande propension de la CAL au choix des candidats à revenus très modestes. Par ailleurs, l'organisme doit se mettre en conformité avec la réglementation sur les autres points de défaillance listés : composition de la CAL, orientations des attributions, baux signés avec des personnes morales, substitution aux obligations du locataire, accès sécurisés.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'organisme se compose au 22 août 2014 de :

- ⇒ 4 857 logements familiaux. Ils sont constitués de 3 746 logements collectifs et de 1 111 logements individuels, soit respectivement 77,13 % et 22,87 % du patrimoine ;
- ⇒ 1 foyer pour Travailleurs Migrants de 42 équivalents-logements, localisé à Saint-Rémy sur Avre et géré par le comité d'accueil des travailleurs en Eure-et-Loir (C.O.A.T.E.L.) ;
- ⇒ 1 maison d'accueil Mères-Enfants de 17 places, soit 9 équivalents-logements, localisée à Chartres et confiée au foyer d'Auteuil.
- ⇒ 34 locaux commerciaux ;
- ⇒ 710 parkings ou garages ;

L'âge moyen du patrimoine est de 34 ans. La typologie des logements traduit la répartition suivante :

Types	1	2	3	4	5	6	7
%	1,61 %	14,08 %	35,33 %	37,45 %	10,51 %	0,87 %	0,16 %

Le recensement énergétique du patrimoine en 2009 et en 2013 a révélé l'évolution suivante de la répartition des étiquettes énergétiques sur la consommation finale et sa situation en comparaison des données 2012 de l'INSEE et du répertoire du parc des bailleurs de logements sociaux (RPLS) sur la répartition des logements sociaux par étiquette énergétique :

Étiquette DPE sur conso finale		A	B	C	D	E	F	G	Total
au 31/12/2009	Répartition en nombre de logements	0	481	1782	1 285	999	79	4	4 630
	Répartition en % du parc Elh	0	10,39	38,49	27,75	21,58	1,71	0,09	100
au 31/12/2013	Répartition en nombre de logements	10	922	2302	1 207	383	29	3	4 856
	Répartition en % du parc Elh	0,21	18,99	47,41	24,86	7,89	0,60	0,06	100
Répartition en % du parc national en 2012		1,0	6,0	35,0	38,0	13,0	5,0	3,0	100,0

Eure-et-Loir Habitat a sorti 667 logements des classes E, F, G. Outre les actions sur les menuiseries et sur l'isolation extérieure des bâtiments, l'organisme investit dans des équipements de chauffage performants de manière à réduire la facture des occupants, pour le chauffage collectif, notamment : pompe à chaleur à Auneau, rénovation de la chaufferie à Bonneval et à Saint-Lubin ; pour le chauffage individuel, chauffe-eau électro-solaire, panneaux solaires, notamment, sur le patrimoine dans les communes de Pierres, Bonneval, Le Coudray et Lèves.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le 26 juin 2009, le CA a validé la réactualisation du Plan stratégique de patrimoine pour les années restant à courir d'ici 2016, dont les deux axes principaux sont la poursuite du développement d'offre nouvelle et la réhabilitation thermique du patrimoine.

Mis à jour dans le cadre de l'élaboration de la CUS, le plan prévoit de 2011 à 2016 une production annuelle de 48 logements avec un rééquilibrage des financements au profit des PLUS et PLAI (67 % contre 41 % dans le précédent PSP). L'évaluation de la CUS pour les années 2011 à 2013 conclut à la réalisation de cet objectif.

Les 18 millions d'euros d'investissements prévus sur la période du plan sont fortement orientés sur l'amélioration de la performance énergétique. Ils ont permis de sortir de nombreux logements des étiquettes énergétiques les plus défavorables.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Les constructions réalisées de 2009 à 2013 sont, à un logement près, toutes conventionnées. Les chiffres de l'offre nouvelle sont les suivants :

	Nbre logts coll.	Nbre logts indiv.	Nbre logts total	Nbre logts PLUS	Nbre logts PLA-I	Nbre logts PLS (PLI, FP,...)	Autres logts
2009	38	16	54	22		32	
2010	1	49	50	34		15	1
réalisé CUS :							
2011	16	32	48	25	3	19	1
2012	15	20	35	25	10		
2013	38	8	46	28	8	10	
2014	33	25	58	33	8	13	4
Total CUS en nombre	102	85	187	111	29	42	5
Total CUS en %			100 %	59,36 %	15,51 %	22,46 %	2,67 %

Le rythme foyers mis en service et des ventes s'établit comme suit :

Constructions vendues en	2009	2010	2011	2012	2013	début décembre 2014
Nombre de logements vendus	1	2	3	4	1	3
Nombre de logements foyer mis en service	0	0	0	9	0	0

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

Pour permettre le respect de ses objectifs, Eure-et-Loir Habitat a procédé, en 2013, au recrutement d'un ingénieur bâtiment. L'équipe Construction et Réhabilitation se compose ainsi de trois personnes.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Les travaux de réhabilitations sont principalement orientés vers la recherche de la performance énergétique. En 2013, ils ont concerné 109 logements pour un coût total TTC d'environ 1,7 millions d'euros TTC. Le descriptif des travaux renvoie principalement à des remplacements de menuiseries extérieures et à la pose de double vitrage. À ce chiffre, s'ajoute celui de 244 k€ TTC pour des containers enterrés concernant 501 logements.

Sur 2014/2015, l'organisme poursuit son exigence de performance énergétique. 15 projets de travaux à caractère thermique sur le patrimoine existant, concernant 880 logements, ont ainsi été retenus pour un coût proche de 6 millions d'euros.

Le patrimoine comprend 24 ascenseurs. Les travaux pour leur mise en conformité avec les exigences de l'article R. 123-1-2-I du CCH (échéance au 31 décembre 2010) et de l'article R. 123-1-2-I du CCH (échéance au 3 juillet 2014) ont été réalisés sur la période du marché en cours du 1^{er} janvier 2011 au 3 juillet 2014.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Le conseil d'administration a approuvé successivement trois listes de biens à mettre en vente : une liste de 21 logements en juin 2008, de 23 logements en juin 2010 et de 61 logements en juin 2014.

À la date du contrôle, 62 logements ont été effectivement mis en vente. 16 de ces logements ont été vendus (cf. détail dans le tableau du § 4.3.1). De 2009 à 2014, 14 ventes ont été effectuées à ce jour.

La société a, par la suite, défini une hypothèse de commercialisation de 5 à 10 logements par an, de 2014 à 2019, pour constituer des moyens financiers supplémentaires. L'objectif peut paraître peu ambitieux mais traduit la volonté de vendre des logements dans l'individuel, pour ne pas créer de copropriété.

Sur la période écoulée de 2010 à fin 2014, les ventes de logement ont entraîné des plus-values comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

Évolution des ventes de logements :

Année	Nombre de ventes	Montant de prix de cessions par an (en k€)	Montant de plus-value de cessions par an (en k€)	Taux de plus-value (en %)
2009	1	72	39	54,8 %
2010	2	148	66	44,6 %
2011	3	380	161	42,4 %
2012	4	650	434	66,8 %
2013	1	77	41	52,8 %
2014 à la date de début décembre 2014	3	341	296	86,8 %
Total	14	1 688	1 038	62,2 %

Sur la période de 2010 à 2014, la plus-value dégagée représente 62,2 % de la valeur de cession.

Les ventes aux locataires et aux particuliers respectent la règle concernant la fourchette de + ou - 35 % par rapport à l'estimation des Domaines.

Les ventes de deux logements à deux mairies ont été effectuées dans des conditions critiquables.

- **Vente du logement situé dans l'enceinte de l'Espace Soutine à Lèves**

Pour vendre ce pavillon, une estimation des Domaines a été demandée par la société, en date du 5 janvier 2012.

Après négociation, la SA a proposé un crédit-vente, avec un paiement initial de 70 000 €, et un prêt de 80 000 € avec un taux annuel de 5 % sur 12 ans. Cette pratique est peu conforme à l'objet social d'une ESH et aux principes applicables à la vente HLM. En effet, suivant l'article L. 443-13 du CCH, « En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré, la fraction correspondante des emprunts éventuellement contractés, pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'ensemble auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible » or au moment de la vente, il restait à rembourser 47 k€, d'un emprunt initial de 70 k€. Les conditions de remboursement de cet emprunt se sont poursuivies. Cet emprunt date de 1997 et avait été contracté auprès d'une banque commerciale, pour construire le logement de Lèves non conventionné. La société dispose ainsi à la fois d'une créance à recevoir et d'une dette à rembourser, relatives à cet élément de patrimoine qu'elle n'a plus à son actif.

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, invoque les conditions particulières de cette opération et indique qu'elle n'utilisera pas le crédit-vente pour ses ventes futures.

- **Vente du logement et d'une salle d'activité à la SA d'HLM, 9 chemin de Paris à Gallardon**

La maison des gardiens du gymnase et la salle d'activité sont louées à la commune de Gallardon par la SA d'Eure-et-Loir, pour un loyer mensuel de 2 434 €. Un bail emphytéotique lie les deux parties depuis 1996 jusqu'en fin décembre 2055, date à laquelle le bien sera restitué à la commune. Après négociation avec la SA Eure-et-Loir, la commune a acquis le logement pour un montant de 140 000 € alors que l'estimation des Domaines en date du 2 août 2010 atteignait 300 000 €, soit - 53,33 % en dessous de l'estimation des Domaines. La cession du logement à la mairie de Gallardon n'a pas respecté l'estimation des Domaines. En contradiction avec l'article L. 443-12 du CCH qui indique que « le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des Domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte ».

La société, dans sa réponse au rapport de contrôle, indique que, compte tenu de la réalité du bien et de sa situation, l'estimation des domaines n'était pas réaliste, et que l'État, interrogé à deux reprises (juin 2010 et août 2010), n'a pas répondu.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le patrimoine est de bonne qualité et bien entretenu. La SA d'HLM prévoit la poursuite des travaux pour l'amélioration de la performance énergétique. Avec un objectif de 291 logements sur la période de la CUS, Eure-et-Loir Habitat contribue à la production d'offre nouvelle de logements sociaux.

5. RÉNOVATION URBAINE

Le projet de rénovation urbaine concerne le quartier Beaulieu à Chartres. La convention, signée le 26 janvier 2007, prévoit des engagements spécifiques à la SA Eure-et-Loir Habitat se limitant à deux programmes de construction, hors site de démolition, dans la zone Les Larris Sud de la commune de Le Coudray :

- ⇒ 9 pavillons BBC (1 PLAI, 4 PLUS et 4 PLS), démarrés en juin 2014 pour une livraison au second semestre 2015 ;
- ⇒ un collectif de 22 logements (11 PLAI, 9 PLUS et 2 PLS) dont la livraison est prévue en 2016.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le délai global de paiement a été respecté sur la période de contrôle de 2009 à 2013.

Le commissaire aux comptes n'a pas été renouvelé régulièrement.

Le montant annuel de la prestation représente 20 k€, deux commissaires assument cette obligation comptable. Aucun contrat n'a été rédigé, ni aucune mise en concurrence simple effectuée, le mandat d'un des deux commissaires remonte à 1992.

La société, dans sa réponse, indique qu'elle procédera « au plus tôt » à une consultation de plusieurs prestataires.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse de la rentabilité est menée à partir de l'évolution de l'autofinancement net. Le tableau ci-dessous résume sa formation.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	4				
Marge sur prêts					
Loyers	17 150	17 780	18 324	18 987	19 487
Coût de gestion hors entretien	- 3 252	- 3 468	- 3 526	- 3 492	- 3 576
Entretien courant	-552	-741	-763	-729	-799
GE	- 2 914	- 3 349	- 4 046	- 3 429	- 3 815
TFPB	- 1 963	- 1 927	- 1 905	- 1 725	- 1 972
Flux financier	358	- 16	- 252	- 340	- 396
Flux exceptionnel	6	23	-50	6	-6
Autres produits d'exploitation	260	309	572	222	445
Pertes créances irrécouvrables	- 65	- 34	- 58	- 51	- 102
Intérêts opérations locatives	- 3 081	- 2 343	- 2 482	- 2 656	- 2 665
Remboursements d'emprunts locatifs	- 3 156	- 3 615	- 3 844	- 2 015	- 1 889
Autofinancement net²	2 793	2 621	1 970	4 778	4 712
% du chiffre d'affaires	16,05 %	14,69 %	10,70 %	25,16 %	24,18 %

Le parc a progressé de 229 logements de 2009 à 2013, soit annuellement 1,23 %. Le taux d'autofinancement est très fort : (24,18 % en 2013), alors que la médiane 2012 de province est de 10 %. La croissance du parc a entraîné une augmentation du montant des loyers, sans augmentation significative des coûts de gestion, ce qui explique en grande partie ce bon autofinancement.

Le montant financier de la vacance sur loyers et charges est stable sur la période de contrôle autour de 35,3 k€.

² 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).

6.2.1 Les produits

6.2.1.1 Les loyers

Le montant des loyers des logements conventionnés sur les loyers totaux a progressé de 2 pts de 2010 à 2013, au détriment du montant des loyers des logements non conventionnés.

6.2.1.2 Les flux financiers

Les flux financiers deviennent négatifs en fin de période pour atteindre - 397 k€ en 2013. Les annuités d'emprunt liées à un prêt du département sur un programme à Thyron, évoluent de 299 k€ en 2010 à 671 k€ en 2013. Les produits et les rendements sur les valeurs mobilières chutent fortement, la trésorerie n'est plus constituée que de comptes à terme.

6.2.1.3 Les flux exceptionnels

Les flux exceptionnels se stabilisent sur l'ensemble de la période de 2009 à 2013. Les montants des pénalités et les indemnités sur les travaux ou les dommages, connaissent un repli lié à la baisse des accidents. Cette baisse des produits est compensée, en partie, par une diminution du nombre d'annulations d'opérations ou de projets, en charges exceptionnelles, de 29,9 k€ en 2009 à 25,7 k€ en 2013.

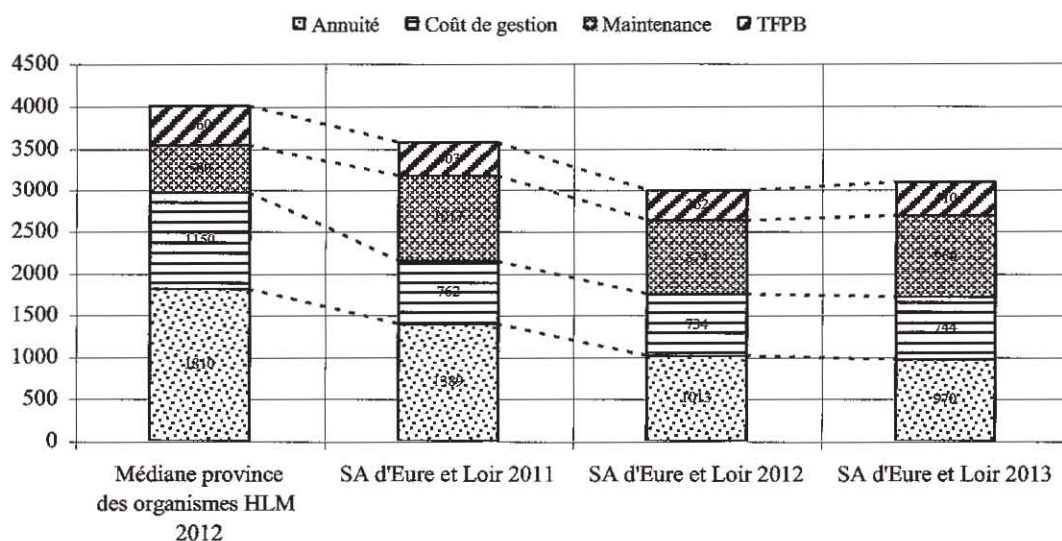
6.2.1.4 Les autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation progressent fortement avec le développement des certificats d'économie d'énergie et des transferts de charges d'une année comptable vers l'année suivante.

6.2.2 Les charges

L'évolution des principaux postes de dépense (selon la nomenclature « BOLERO ») est retracée dans le tableau ci-dessous et comparée à la médiane des organismes de province.

En €/logement	Médiane province des organismes d'HLM 2012	SA d'Eure-et-Loir 2011	SA d'Eure-et-Loir 2012	SA d'Eure-et-Loir 2013
TFPB	460	403	362	410
Maintenance	580	1017	874	960
Coût de gestion	1150	762	734	744
Annuité	1810	1389	1013	970



6.2.2.1 La TFPB

La TFPB atteint 410 €/logt en 2013, soit 10,86 % en dessous de la médiane de province 2012 des organismes HLM, de 460 €/logt. Les exonérations de TFPB suite à des travaux sur les logements pour les adapter aux personnes à mobilité réduite expliquent en grande partie ce bon ratio. Cependant de 2010 à 2013, le nombre de logements soumis à la TFPB a progressé de 4 042 logements en 2010 à 4 190 logements en 2013.

6.2.2.2 Maintenance

La maintenance se situe au-dessus de la médiane 2012 des ESH : 960 € / logt en 2013 pour une médiane 2012 des ESH de 580 €/logt. La société, durant la période de contrôle, a entrepris beaucoup de travaux de réhabilitations et un plan de développement conséquent. Un plan de travaux est élaboré, financé par une provision pour gros entretien, pour la partie non immobilisable. Le montant de l'entretien courant a progressé de 42,9 %, de 552 k€ en 2009 à 789 k€ en 2013, un effort tout particulier a été réalisé sur les travaux à la relocation et pour favoriser l'accessibilité.

6.2.2.3 Annuité

L'annuité est faible par rapport à la médiane 2012 des organismes HLM au niveau national. L'annuité de l'ESH se situe à - 46,4 % par rapport à la médiane des organismes 2012. Les intérêts des opérations locatives et des remboursements d'emprunts diminuent fortement. Une grande partie de la dette est indexée sur le livret A, avec l'augmentation du parc conventionné. Les anciens emprunts, à taux fixe, généraient des taux d'intérêts importants.

6.2.2.4 Coût de gestion

Le coût de gestion progresse, de 716 €/logt en 2009, à 744 €/logt en 2013. Le coût de gestion 2013 se situe à - 35,5 % par rapport à la médiane 2012. Les charges de personnel, non récupérables, ramenées au logement, expliquent ce bon ratio. Ramenées au logement, elles s'élèvent à 454 €/logt, soit - 37,8 % par rapport à une médiane 2012 de 730 €/logt. Depuis 2009, la masse salariale a progressé de 21,3 % de 374 €/logt en 2009 à 454 €/logt, en liaison avec l'embauche de 8 salariés supplémentaires, en grande partie dans le service maîtrise d'ouvrage.

Cet accroissement est compensé, en partie, par la baisse des frais généraux. Le montant des frais généraux a baissé de 7,8 % de 1,5 M€, en 2009, à 1,39 M€ en 2013.

Les rémunérations d'honoraires ont baissé. À titre d'exemple, la gestion des certificats d'économie d'énergie est traitée en interne ce qui réduit les coûts. Le montant des cotisations de CGLLS a également baissé. Enfin sur la période, la récupération des charges s'est améliorée. À contrario certaines charges ont augmenté, comme les frais informatiques avec l'utilisation du logiciel SAGE, ou les primes d'assurance.

Le parc automobile est composé de dix voitures, en pleine propriété. Un carnet de bord, avec le kilométrage des voitures, nominatif par période d'utilisation, permettrait d'optimiser la gestion du parc, même si le coût global d'utilisation des véhicules reste réduit.

Une personne en régie, multitâches, assure les réparations sur l'ensemble du parc immobilier.

6.3 BILANS FONCTIONNELS

Pour déterminer la solvabilité de la société, des bilans fonctionnels ont été élaborés. L'étude porte sur le FRNG, le BFR et la trésorerie.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	37 710	40 231	42 367	45 102	47 601
Provisions pour risques et charges	2 077	2 094	1 986	2 106	2 113
<i>Dont PGE</i>	<i>1 984</i>	<i>2 001</i>	<i>1 890</i>	<i>1 995</i>	<i>2 000</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	67 422	71 230	75 218	79 416	84 036
Dettes financières	72 345	73 658	74 318	77 225	80 744
Actif immobilisé brut	- 170 750	- 179 553	- 188 698	- 195 187	- 208 343
Fonds de Roulement Net Global	8 804	7 660	5 191	8 662	6 151
FRNG à terminaison des opérations³					
Stocks (toutes natures)	313	283	349	301	328
Autres actifs d'exploitation	2 136	2 241	2 264	2 370	3 009
Provisions d'actif circulant	- 655	- 749	- 827	- 963	- 990
Dettes d'exploitation	- 2 475	- 3 005	- 3 150	- 2 481	- 3 295
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 680	- 1 230	- 1 366	- 773	- 948
Créances diverses (+)	3	6	20	208	226
Dettes diverses (-)	- 1 994	- 2 262	- 3 092	- 2 355	- 3 414
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 1 991	- 2 256	- 3 072	- 2 147	- 3 188
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 2 671	- 3 486	- 4 438	- 2 920	- 4 136
Trésorerie nette	11 475	11 146	9 629	11 582	10 287

6.3.1 Le fond de roulement net global

Le FDRNG ramené en mois de dépenses atteint 2,14 mois, et se situe en dessous de la médiane 2012 des organismes d'HLM de 3,8 mois.

Le FDRNG a fortement chuté (- 30 %) de 2009 à 2013. Le fort développement du parc de la SA Eure-et-Loir explique pour l'essentiel cette baisse. Les emprunts contractés, l'affectation des résultats en réserves et l'accroissement des subventions d'investissement, ont compensé, en partie, ce besoin de financement, en augmentant les ressources stables.

³ 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.

Comme il était indiqué dans le dernier rapport de la MILOS, la société n'impute toujours pas de coûts internes de maîtrise d'ouvrage aux opérations de construction ou d'amélioration.

Cette pratique n'est pas conforme à l'instruction comptable qui prévoit que la comptabilité « respecte le principe de l'imputation rationnelle et effectue les imputations des coûts internes ».

L'Ancols rappelle qu'en toute rigueur, l'imputation des coûts réels internes de maîtrise d'ouvrage constitue une obligation, et non une simple possibilité, comme le prétend la société dans sa réponse.

La société n'a pas contracté d'emprunt toxique durant la période mais des prêts à taux variables à différentes banques pour les logements non conventionnés.

6.3.2 Le BFRNG

Le fonds de roulement d'exploitation évolue de 39,4 % de 2009 à 2013. Les créances d'exploitation ont progressé avec le développement du parc et l'augmentation des impayés. Corrélativement, les provisions pour la couverture des impayés locataires ont également progressé, ainsi que les dettes d'exploitation.

Les subventions à recevoir sont enregistrées à la notification mais prennent du temps à être encaissées, parfois plus d'un an.

Le compte de stock traduit l'évolution des commandes de fioul.

Le fonds de roulement hors exploitation explique principalement l'évolution de besoin de fonds de roulement global. En effet, les dettes diverses sur immobilisations se sont accentuées depuis 2009. Il est à noter que les créances diverses se sont accrues avec la mise en service d'une chaufferie commune à St-Rémi entre l'Habitat Eurélien et la SA Eure-et-Loir.

6.3.3 La trésorerie

La trésorerie se situe, en 2013, à 3, 58 mois de dépenses, au-dessus de la médiane 2012 des organismes d'HLM qui était de 3,10 mois. Elle est constituée de soldes de comptes bancaires et de livrets.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

Les analyses prévisionnelles sont réactualisées périodiquement.

Les hypothèses économiques sont cohérentes.

L'analyse prévisionnelle 2014-2019 a été réalisée en septembre 2013, sur la base d'un exercice comptable 2012 et d'un budget prévisionnel 2013. Les données réelles pour 2013 ont été plus favorables que prévu (en particulier en termes d'autofinancement), en raison notamment du contexte général de taux d'intérêt faibles qui a entraîné des effets favorables du réaménagement de la dette (passage d'une partie des taux fixes en taux variables sur livret A).

6.4.1 Les hypothèses de développement

Il est prévu la livraison de 270 logements de 2014 à 2019. Le nombre de logements varie de 4 910 en 2014 à 5 180 en 2019, soit 1,08 % par an.

Les augmentations des loyers et des prestations de service sont estimées à 1,5 % par an.

L'inflation serait de l'ordre de 1,5 % par an.

Les charges de personnel varieraient de 2,5 % par an.

Le taux d'emprunt dans le neuf atteindrait 3 % par an, sur les réhabilitations 3,5 % par an.

Le chiffre de 5 à 10 ventes par an sur la période de la simulation a été retenu.

6.4.2 L'analyse de l'autofinancement

De 2014 à 2019, l'autofinancement est globalement stable passant de 2 460 k€ en 2014 à 2 489 k€ en 2019. Le taux d'autofinancement sur les loyers évolue de 12,6 % en 2014 à 10,8 % en 2019. À terminaison de la simulation, l'autofinancement se situe approximativement au niveau de la médiane 2012 des organismes d'HLM qui était de 10 %. L'autofinancement est d'un niveau correct et permet de financer les fonds propres nécessaires au développement de la société.

6.4.3 L'analyse des principaux ratios

Les principaux ratios de gestion se situent en deçà des médianes 2012. Le coût de gestion évolue de 4,2 % de 683 € par logement en 2014 à 712 € au logement en 2019. L'annuité rapportée aux loyers évolue de 19,4 % en 2014 à 21,4 % en 2019.

6.4.4 L'analyse du potentiel financier

De 2014 à 2019, le FRNG diminue de 4,4 % passant de 8 083 k€ à 7 726 k€. Le financement des opérations et des réhabilitations nécessite la mobilisation des fonds propres. Néanmoins le FDRNG est d'un niveau important qui permet de conserver une bonne solvabilité de la société. Le niveau de la trésorerie en mois de dépenses est globalement stable et passe de 5,6 mois en début de période à 5,8 mois en fin de période.

6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La SA Eure-et-Loir connaît un fort développement et une gestion saine, de bons indicateurs en terme d'autofinancement et de solvabilité. L'analyse prévisionnelle suit la tendance de la période écoulée. Les ratios de gestion sont meilleurs que les médianes 2012 nationales. Des régularisations doivent être effectuées sur le renouvellement régulier du commissaire aux comptes, ou sur l'imputation de la conduite de maîtrise d'ouvrage.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification a porté sur les années 2011 à 2013 pour la taxe de base et la taxe additionnelle, et sur les années 2011 et 2012 au titre du prélèvement sur le potentiel.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Les cotisations sur la taxe de base, additionnelle et les prélèvements sur le potentiel financier n'appellent pas de remarque particulière.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La SA Eure-et-Loir s'est acquittée correctement de ses cotisations.

8. CONCLUSION

La SA d'HLM Eure-et-Loir Habitat bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle mène une politique active d'entretien et de réhabilitation de son parc, pour le rendre attractif malgré sa situation en zone détendue ou peu tendue. La situation financière de la société est confortable, et les coûts de gestion sont particulièrement maîtrisés.

On note cependant que, malgré les progrès récents, la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale, une faible proportion du parc étant conventionnée.

Le contrôle a mis en évidence des irrégularités et insuffisances ponctuelles diverses, notamment dans le respect des règles relatives à la gouvernance des organismes de logement social et dans la gestion locative, qui nécessitent la mise en œuvre des correctifs appropriés.

Le Directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-091 SA EURE & LOIR HABITAT - 28

9. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Courrier du 10 juillet 2013 du service Logement Hébergement de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
- 1.5 Infractions au titre de l'article L. 451-2-1, 2^e al. du CCH
- 1.6 Cotisations CGLLS
- 1.7 Analyse prévisionnelle simulation
- 1.8 Sigles utilisés

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-091 SA EURE & LOIR HABITAT - 28

1. ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-091 SA EURE & LOIR HABITAT - 28

Présentation générale de l'organisme	<i>La SA d'HLM Eure-et-Loir Habitat gère un patrimoine de près de 5 000 logements répartis sur plus de 70 communes du département d'Eure-et-Loir. L'organisme se caractérise par une faible proportion de parc conventionné : 32 %. Il loge en conséquence une population moins sociale que la moyenne des organismes HLM. La CUS prévoit un renforcement du parc à destination des populations sociales et démunies.</i>
Points forts	<ul style="list-style-type: none">• Gestion d'ensemble satisfaisante• Parc attractif et dans l'ensemble bien entretenu• Situation financière satisfaisante• Coûts de gestion maîtrisés
Points faibles	<ul style="list-style-type: none">• Contribution limitée au logement des populations à ressources très modestes et démunies• Orientations en matière d'attribution non définies par le Conseil d'administration
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none">• Irrégularités ponctuelles diverses dans le respect des règles relatives à la gouvernance des organismes de logement social• Irrégularités ponctuelles diverses dans la gestion locative• Locations irrégulières (personnes morales, logement de fonction)• Absence de renouvellement du mandat du commissaire aux comptes• Rapport Miilos non distribué aux administrateurs

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SA D'HLM EURE ET LOIR HABITAT

RAISON SOCIALE : SA EURE & LOIR HABITAT

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	2, rue du 11 novembre	Téléphone : 02 37 91 24 80
Code postal, Ville :	28 111 LUCÉ	Télécopie : 02 37 91 24 88

PRÉSIDENT DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Jean-François Manceau

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 30/06/2014

*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres*

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Jean-François Manceau	Conseil Général	Retraité, Conseiller Général, Maire de Magny
Vice-président	Jean-Pierre Burtin	Conseil Général	Retraité
	Jean Cosson	Conseil Général	Retraité
	Bernard Watteau	Conseil Général	Retraité
	Denise Billarand Dauphin	Conseil Général	Retraité
	Jean-Paul Franchet	Conseil Général	Retraité
	Jean Lorillard	Conseil Général	Retraité
	Gérard Sourisseau	Conseil Général	Conseiller Général, Maire de Magny
	Jean Paul Mallet	Conseil Général	Conseiller pédagogique Conseiller Général, Maire de Nogent-le-Roi
	Marc Guerrini	Conseil Général	Gérant de société Conseiller Général, Maire de Voves
	Olivier Marleix	Conseil Général	Député-Maire d'Anet
	Elisabeth Fromont	représentant Chartres Métropole	Conseillère Générale, 1 ^{re} Adjointe maire de Chartres
	Christine Goimbault	représentant Chartres Métropole	Infirmière, Maire St-Georges-s/Eure
	Hubert Hervet	représentant PROCILIA	Directeur PROCILIA Eure-et-Loir
Représentants des locataires	AFOC (attente nomination représentant)		
	Jean-Paul Patrix	Représentant des locataires	Retraité
	Jean-Claude Lefèvre	Représentant des locataires	Employé hospitalier
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/01/2013	Cadres :	9	Total administratif et technique : 27
	Maîtrise :	9	
	Employés :	9	
	Gardiens :	0	Effectif total : 46
	Employés d'immeuble :	17	
	Ouvriers régie :	2	



PREFET D'EURE-ET-LOIR

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE LA COHESION SOCIALE
ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS
Service Logement Hébergement
Affaire suivie par :
C.PORRE.
Tél : 02 37 20 51 18
FAX : 02 37 20 55 00

Chartres, 10/07/2013

Monsieur le Directeur,

Par courrier du 29 mai 2013, je vous proposais dans le cadre de la mobilisation du contingent préfectoral, le dossier de M.et Mme hébergés au Foyer d'Accueil Chartrain.

La composition familiale, un couple et six enfants, requiert un logement de type 5.

Ce dossier a été présenté lors de la commission d'attribution de logement du 20 juin dernier.

Vous m'informez par courriel du 27 juin que la commission n'a pas retenu ce dossier au motif que les ressources sont insuffisantes pour le montant du loyer et des charges annexes liées à l'entretien correcte d'un pavillon, ainsi que de l'éloignement géographique du lieu de travail de M. et du coût de transport généré.

Je ne peux retenir cette argumentation justifiant ce refus.

Je vous rappelle, qu'en application de l'article R 441-5 du code de la construction et de l'habitation, une convention entre l'Etat et les bailleurs sociaux, dont vous êtes signataire, a défini les conditions et les modalités de mise en œuvre de la réservation de logement par l'Etat.

La réservation préfectorale s'applique sur 25% des logements sociaux qui se libèrent dans l'année, et 25% des logements sociaux neufs mis en service dans l'année et qui ont bénéficié d'un financement de l'Etat.

Je constate qu'au cours de cette année 2013, la SA Eure-et-Loir Habitat a attribué 1 logement au titre du droit au logement opposable, sur 270 logements passés en commission d'attribution.

Je vous demande en conséquence de réexaminer cette situation.

Par ailleurs, j'appelle votre attention sur le dossier de Mme , dont la demande a été étudiée à deux reprises par votre commission de logement, et refusée au motif de ressources insuffisantes.

La commission de médiation, à l'occasion du recours de Mme a souhaité connaître vos modalités d'appréciation du taux d'effort mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Vous concluez à un taux d'effort de 37% jugé excessif par la commission d'attribution de logements.

Je vous renvoie à l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode du calcul du taux d'effort mentionné au dit article R 441-3-1, concluant au cas d'espèce, à un taux d'effort de 21,66 %.

Il est regrettable que cette appréciation erronée ait conduit l'intéressée à saisir la commission de médiation, amplement sollicitée, tandis qu'il s'agissait d'une mutation interne pouvant trouver une issue rapide.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à ces situations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération très distinguée.

Pour le Préfet,
Le Préfet,
Le Secrétaire Général



Jean-Paul VICAT

M. Benoît PICHARD
Directeur de la SA Eure et Loir Habitat
2, rue du 11 novembre
28111 LUCE Cedex

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

Identification du logement	Montant du loyer mensuel	Date de la signature du bail	Nature de l'infraction	Maximum de la sanction
1, rue de la Pointe à l'Hermitte à Lèves ; réf module 0142-01-3671	465,93	17 avril 2012	Location à personne morale (logement de fonction Ville de Lèves)	8 386,74 €
2, rue Renaudon à La Loupe, réf module logement 8	302,67	6 octobre 2014	Location à personne morale (Communauté de Communes des Portes du Perche)	5 448,06 €
2, rue Wood Bliss à La Loupe, réf module logement 8	303,31	6 octobre 2014	Location à personne morale (Communauté de Communes des Portes du Perche)	5 459,58 €
2, rue Kennedy à La Loupe, réf module logement 6	303,30	6 octobre 2014	Location à personne morale (Communauté de Communes des Portes du Perche)	5 945,40 €
5, rue Wood Bliss à La Loupe, réf module logement 8	306,08	6 octobre 2014	Location à personne morale (Communauté de Communes des Portes du Perche)	5 509,44 €
35, rue Hubert Baraine à Anet, réf module 1 280 0 739	719,07	19 avril 2010	Location à personne morale (Gendarmerie Brigade d'Anet)	12 943,38 €
35, rue Hubert Baraine à Anet, réf module 1 280 0 740	8 626,92	19 avril 2010	Location à personne morale (Gendarmerie Brigade d'Anet)	12 943,38 €
35, rue Hubert Baraine à Anet, réf module 1 280 0 741	8 626,92	19 avril 2010	Location à personne morale (Gendarmerie Brigade d'Anet)	12 943,38 €
35, rue Hubert Baraine à Anet, réf module 1 280 0 742	688,45	19 avril 2010	Location à personne morale (Gendarmerie Brigade d'Anet)	12 392,10 €

VERIFICATION DES COTISATIONS CGLLS DECLAREES DE 2012 A 2014			15/12/2014
SA d'Eure et Loir			
ANNEE DE LA DECLARATION :	2012	2013	2014
Date de la déclaration :	04/05/2012	13/05/2013	01/03/2014
Date limite réglementaire de versement :	20/05/2012	13/05/2013	11/04/2014
Exercice comptable de référence :	2011	2012	2013
P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme	4 729 Lgt.	4 760 Lgt.	4 805 Lgt.
P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme	42 Lgt.	51 Lgt.	51 Lgt.
Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convent. et SLS)	17 413 202 €	18 038 759 €	18 495 890 €
Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable à des loyers)	0 €	0 €	0 €
Déductions (valeur absolue):	0 €	0 €	0 €
Total A	17 413 202 €	18 038 759 €	18 495 890 €
Loyers des Logements-Foyers (C/7046)	19 909 €	29 178 €	35 893 €
Déductions (valeur absolue) :	0 €	0 €	0 €
Total B	19 909 €	29 178 €	35 893 €
Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) :	17 433 111 €	18 067 937 €	18 531 783 €
Taux de cotisation	1,31%	1,27%	1,27%
Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) :	228 374 €	229 463 €	235 354 €
REDUCTIONS :			
Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers	1 412 Loc.	1 413 Loc.	1 481 Loc.
Taux unitaire	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.	36 €/ Loc.
Montant réduction APL/AL :	50 832 €	50 868 €	53 316 €
Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS	4 Lgt.	4 Lgt.	4 Lgt.
Taux unitaire	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.	29 €/ Loc.
Montant réduction ZUS :	116 €	116 €	116 €
Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année	48 Lgt.	44 Lgt.	46 Lgt.
Taux unitaire	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.	720 €/ Loc.
Montant réduction mises en service :	34 560 €	31 680 €	33 120 €
Montant total des réductions (E) :	85 508 €	82 664 €	86 552 €
MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) :	142 866 €	146 799 €	148 802 €
Montant réglé à la CGLLS par l'organisme	142 866 €	146 799 €	148 802 €
COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : comptes de l'avant dernier exercice clos)			
	DECLARATION 2012 (Ref. 2010)	DECLARATION 2013 (Ref. 2011)	
Date de règlement :	03/01/2013	09/12/2013	
Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télédéclaration) :	15/02/2013	19/12/2013	
Taux Partie fixe :	6 €/ Lgt.	3,5 €/ Lgt.	
Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) :	4 683 Lgt.	4 729 Lgt.	
Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) :	42 Lgt.	42 Lgt.	
Montant partie fixe:	28 350 €	16 699 €	
(Voir informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités)			
Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) :	2 351 377 €	1 657 864 €	
+ Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) :	5 074 725 €	5 404 574 €	
- Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) :	-663 927 €	-903 652 €	
+ Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) :	165 690 €	264 141 €	
- Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) :	-149 250 €	-382 858 €	
- Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative :	-277 899 €	-292 253 €	
- Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A. :	-3 615 424 €	-3 844 470 €	
- Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS :	0 €	0 €	
- Subventions de l'ANRU notifiées pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition	0 €	0 €	
- Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles	0 €	0 €	
+/- Variation du compte 16883 :	-286 502 €	-242 059 €	
- Transfert de charges financières C/7963 :	0 €	0 €	
Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable :	2 599 340 €	1 661 314 €	
Plafond d'autofinancement :	1 778 065 €	1 465 971 €	
Montant de l'autofinancement net au delà du plafond :	821 275 €	195 343 €	
Montant partie variable :	139 199 €	22 464 €	
TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS :	167 549 €	39 163 €	
Montant additionnel réglé à la CGLLS par l'organisme :	167 549 €	39 163 €	

Analyse de l'autofinancement de 2014 à 2019

évolution de l'autofinancement prévisionnel de 2014 à 2019						
(k€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
résultat net	1 700	1 801	1 699	1 798	1 909	1 740
+ dotations amortissements (68)	5 853	6 084	6 484	7 224	6 982	7 436
- reprises amortissements (78)	-966	-757	-761	-765	-769	-772
+ VNC (675)	86	335	385	435	485	585
- (prdt 775)	-139	-645	-770	-895	-1 020	-1 270
- (subv 777)	-290	-280	-280	-280	-280	-280
- remboursement des emprunts	-3 784	-4 165	-4 404	-4 566	-4 854	-4 950
Autofinancement net HLM	2 460	2 373	2 353	2 951	2 453	2 489
produits d'exploitation	19 487	20 605	21 221	21 842	22 467	23 092
% autofinancement / CA	12,6%	11,5%	11,1%	13,5%	10,9%	10,8%

évolution du coût de gestion de 2014 à 2019						
(k€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
nombre de logements	4 856	4 962	5 020	5 076	5 130	5 180
charges de fonctionnement (k€)	3 318	3 346	3 418	3 513	3 613	3 690
coût de gestion € / logt	683,28 €	674,32 €	680,88 €	692,08 €	704,29 €	712,36 €

charges de personnel (k€)	2 096	2 106	2 159	2 236	2 316	2 374
autres services extérieurs (k€)	1 222	1 240	1 259	1 277	1 297	1 316
total charges de fonctionnement (k€)	3 318	3 346	3 418	3 513	3 613	3 690

(k€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
loyers en (k€)	19 487	20 605	21 221	21 842	22 467	23 092
charges de fonctionnement (k€)	3 318	3 346	3 418	3 513	3 613	3 690
coût de gestion € / (CA) en (k€)	17,0%	16,2%	16,1%	16,1%	16,1%	16,0%

évolution de la trésorerie de 2014 à 2019						
(k€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
dépenses mensuelles 2013	1 592	1 592	1 592	1 592	1 592	1 592
trésorerie (k€)	8 914	8 829	8 901	8 811	8 845	9 181
trésorerie en mois de dépenses	5,6	5,5	5,6	5,5	5,6	5,8

trésorerie (k€)	8 914	8 829	8 901	8 811	8 845	9 181
BFRNG (k€)	-831	-978	-1 031	-1 236	-1 348	-1 455
FDRNG (k€)	8 083	7 851	7 870	7 575	7 497	7 726
FDRNG en mois de dépenses	5,1	4,9	4,9	4,8	4,7	4,9

évolution de l'annuité de 2014 à 2019						
(k€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
nombre de logements	4 856	4 962	5 020	5 076	5 130	5 180
annuités (k€)	3 784	4 165	4 404	4 566	4 854	4 950
annuités € / logt	779,24 €	839,38 €	877,29 €	899,53 €	946,20 €	955,60 €

remboursement emprunts (k€)	3 784	4 165	4 404	4 566	4 854	4 950
charges financières (k€)						
total annuités (k€)	3 784	4 165	4 404	4 566	4 854	4 950

(k€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
loyers en (k€)	19 487	20 605	21 221	21 842	22 467	23 092
annuités (k€)	3 784	4 165	4 404	4 566	4 854	4 950
annuités € / (CA) (en %)	19,4%	20,2%	20,8%	20,9%	21,6%	21,4%

SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible

