

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-199 Octobre 2016

**Société anonyme de construction et de gestion
immobilière de l'Ardèche (SACOGA)**

Privas (07)

Privas (07)



Rapport définitif de contrôle n°2015-199 Octobre 2016

**Société anonyme de construction et de gestion
immobilière de l'Ardèche (SACOGA)**

Privas (07)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-199

SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE L'ARDECHE (SACOGA) – 07

Président : Michel VALLA

Directeur général : Hervé GHIO

Adresse : Hôtel du département – rue Pierre Fillat – 07000 PRIVAS

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	94
	nombre de logements familiaux en propriété :	0
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	22,3 %	3,0 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	20,2 %	1,7 %	2,0 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	33,9 %	10,0 %	10,0 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	ns	ns	ns	
Age moyen du parc (en années)	22 ans	ns	ns	
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	32,3 %	17,9 %	19,3 %	
< 60 % des plafonds (%)	76,9 %	58,5 %	59,9 %	
> 100% des plafonds (%)	0,0 %	10,6 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	67,7 %	49,0 %	50,6 %	
Familles monoparentales (%)	29,2 %	18,9 %	20,0 %	
Personnes isolées (%)	33,8 %	36,9 %	37,4 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,6	5,5	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5,1 %	ns	12,8 %	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	8,2	ns	ns	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	13,3	ns	3,6	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	10,4 %	ns	11,4 %	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2013 : ensemble des SAd'HLM

- Points forts**
- Autofinancement net correct
 - Parc non conventionné profitable
- Points faibles**
- Société de petite taille qui n'atteint pas la taille critique nécessaire à sa pérennité (coûts de gestion élevés)
 - Gestion de proximité insuffisante en l'absence de moyens propres
 - Risque de conflit d'intérêts du directeur général de la société, qui est également administrateur et dirigeant du GIE Gicem qui en assure la gestion
 - Organisation de gouvernance faisant obstacle à l'exercice du contrôle du CA sur la gestion de la société
 - Taux de vacance et de rotation anormalement élevés sur le site "Côte de Baza" à Aubenas
 - Etat très dégradé du parc
 - Manque de rigueur généralisé en matière de gestion locative
 - Stratégie patrimoniale incohérente
- Irrégularités**
- Nomination du président irrégulière faisant courir le risque juridique de nullité de l'ensemble des décisions prises par depuis le 1er avril 2014
 - Représentation des collectivités locales au conseil d'administration (CA) non conforme à leur participation au capital social
 - Absence de validation des orientations stratégiques par le CA
 - Absence de convention d'utilité sociale et absence d'agrément obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux
 - Délégation de la gestion au GIE Gicem dont l'activité ne présente par ailleurs pas de caractère auxiliaire
 - Rémunération sans contrepartie pour "peine et soins" de la SAS Habitat en Région Services sur le fondement d'un mandat de gestion renouvelé dans des conditions irrégulières
 - Non respect des dispositions applicables en matière de commande publique
 - Non respect de l'augmentation maximale des loyers autorisée au titre de l'exercice 2011
 - Dépassements de loyers-plafonds conventionnels
 - Contrats de location et quittance de loyers non conformes à la réglementation
 - Composition de la commission d'attribution des logements non conforme à la réglementation
 - Retard dans l'établissement des diagnostics techniques obligatoires
 - Recours à un diagnostiqueur non certifié pour l'établissement du DPE

Précédent rapport de contrôle : n°2007-061 d'octobre 2007

Contrôle effectué du 7 octobre 2015 au 6 avril 2016

Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-199
SOCIETE ANONYME DE CONSTRUCTION ET DE GESTION
IMMOBILIERE DE L'ARDECHE (SACOGA) – 07

SOMMAIRE

Synthèse.....	5
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	7
2.1 Présentation générale.....	7
2.2 Contexte socio-economique.....	8
2.3 Gouvernance et management.....	9
2.3.1 Le Conseil d'Administration.....	9
2.3.2 La direction générale.....	10
2.3.3 Les relations avec le groupe HRS.....	13
2.3.4 Les prestations réalisées par le GIE Gicem.....	15
2.3.5 Evaluation de la commande publique.....	15
2.4 Conclusion.....	16
3. patrimoine.....	17
3.1 Caractéristiques du patrimoine locatif social.....	17
3.1.1 Description et localisation du parc.....	17
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	17
3.2 Accessibilité économique du parc locatif social.....	18
3.2.1 Loyers.....	18
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	19
3.2.3 Charges locatives.....	19
3.3 Conclusion.....	20
4. Politique sociale et gestion locative.....	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement.....	20
4.2.1 Connaissance de la demande.....	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	21
4.2.3 Gestion des attributions.....	21
4.2.4 Gestion des contingents.....	21

4.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	22
4.4	Traitement des impayés.....	22
4.5	Conclusion.....	23
5.	Stratégie patrimoniale	23
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	23
5.2	Évolution du patrimoine	24
5.2.1	Offre nouvelle	24
5.2.2	Réhabilitations.....	24
5.2.3	Renouvellement urbain.....	24
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	24
5.3.1	Engagement et suivi de l’opération « Côte de Baza »	25
5.3.2	Analyse de l’opération.....	25
5.4	Maintenance du parc	25
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	25
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	25
5.5	Ventes de patrimoine.....	27
5.6	Conclusion.....	27
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	27
6.1	Tenue de la comptabilité.....	27
6.2	Analyse financière	28
6.2.1	Analyse de l’exploitation.....	28
6.2.2	Résultats comptables.....	30
6.2.3	Structure financière	30
6.3	Analyse prévisionnelle	32
6.4	Conclusion.....	33
7.	Annexes	34
7.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionariat de l’organisme	34
7.2	Organigramme du groupe hrs.....	35
7.3	Fonctions occupées par Hervé Ghio	36
7.4	Sigles utilisés	37

SYNTHESE

La Société Anonyme de Construction et de Gestion immobilière de l'Ardèche (Sacoga) est une société d'économie mixte créée en 1959 à l'initiative de trois communes de ce département, Privas, Aubenas et Annonay. Elle gère un patrimoine locatif de 293 logements collectifs, exclusivement implanté dans les trois villes précitées. Au sein de ce parc, le nombre de logements locatifs sociaux est très limité : il s'élève à 94 unités, dont 59 à Aubenas et 35 à Annonay.

La Sacoga ne dispose pas de moyens humains propres. En vertu d'un mandat conclu et reconduit en méconnaissance des règles de la commande publique, la Sacoga a confié sa gestion à la SAS Habitat en Région Service (HRS) qui en a délégué l'exécution au groupement des sociétés immobilières de construction et d'exploitation de la région Méditerranée (GIE Gicem) constitué avec la Sacogiva, filiale d'HRS. Suivant ce montage, la Sacoga verse irrégulièrement à HRS une rémunération pour un mandat de gestion assorti d'appointements « *peines et soins* » qui, en l'absence de contreparties, sont assimilables à des redevances de groupe.

Le conseil d'administration (CA) de la Sacoga n'exerce pas la plénitude de ses compétences. Il ne délibère pas sur la stratégie patrimoniale, la convention d'utilité sociale, les procédures applicables en matière de commande publique et la politique d'attribution. Il n'a pas délibéré sur la rémunération du directeur général (DG) et n'a pas non plus été tenu informé des rémunérations perçues au titre de son mandat de DG de la Sacogiva depuis le 1^{er} janvier 2016, ni de celles perçues du GIE Gicem en qualité de salarié auparavant. Au surplus, la procédure applicable aux conventions réglementées n'a pas été respectée. Le cumul de fonctions de DG de la Sacoga et d'administrateur du GIE Gicem l'expose à un risque de conflit d'intérêts et ne procure pas à la Sacoga toutes les garanties que ses intérêts propres sont correctement défendus. Une actualisation des statuts de la société est par ailleurs nécessaire pour régulariser la répartition des sièges entre les collectivités actionnaires et procéder à la nomination de son président dans le respect des règles applicables.

La société loge une population très modeste dans des conditions peu satisfaisantes compte tenu du niveau d'insécurité et des dégradations matérielles. L'absence de politique d'occupation du parc, l'insuffisance de la gestion de proximité, ainsi que le manque de rigueur dans l'archivage des dossiers d'attribution et le suivi de la satisfaction des locataires, témoignent des difficultés rencontrées par la société pour assumer les obligations et responsabilités opposables aux bailleurs sociaux dans le cadre des mandats de gestion qui ont été conclus avec le GIE Gicem via HRS de 1970 à 2014 inclus. De même, l'importance de la vacance qui affecte le patrimoine locatif social de la Sacoga, tant à Aubenas qu'à Annonay, ainsi que les nombreux dysfonctionnements et irrégularités relevés en matière d'augmentation annuelle des loyers, de respect des plafonds de loyers des conventions, de rédaction des baux locatifs et de provisionnement des charges mettent en évidence un manque de rigueur dans la gestion de la société. La mauvaise qualité des prestations rendues s'accompagne d'une efficacité médiocre, les frais de gestion rapportés au logement étant supérieurs de 16 % à la médiane des Sa d'HLM.

La société a mis en vente la moitié de son parc sans pour autant formaliser une stratégie patrimoniale de nature à assurer sa pérennité. Si, jusqu'à présent, les ventes réalisées au fil de l'eau ont permis à la société de conserver une situation financière globalement saine, les projections font état d'une dégradation de l'autofinancement net qui devrait être négatif à compter de 2017 faute notamment d'amélioration du taux de vacance. Cette trajectoire financière n'étant pas soutenable, la société doit impérativement réduire ses coûts de gestion afin de dégager les ressources d'exploitation nécessaires pour faire face aux annuités de sa dette et aux charges d'entretien de son

patrimoine. Cependant, en l'absence de compétences propres, et compte tenu de l'ampleur des défaillances relevées en matière de gouvernance, de gestion locative et de stratégie patrimoniale, la capacité de la société à rétablir sa situation sans l'appui d'un partenaire extérieur semble compromise. Dans ces conditions, l'obtention de l'agrément nécessaire à l'activité de bailleur social semble incertaine sauf à ce que la société s'engage dans un rapprochement avec un bailleur professionnel.

Le directeur Général,


Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme de la société anonyme de construction et de gestion immobilière de l'Ardèche (SACOGA) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « *L'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...).* »

Le précédent contrôle (rapport Miilos n°2007-061 d'octobre 2007), présenté au conseil d'administration du 3 décembre 2007, avait mis en évidence un patrimoine correctement entretenu et attractif ainsi qu'une situation financière saine. En revanche, la société n'exerçait plus aucune activité de construction depuis 1962 et son plan stratégique de patrimoine se limitait à un seul programme de maintenance. Ses coûts de gestion apparaissaient trop élevés et les prestations facturées par les membres de son groupe d'appartenance étaient insuffisamment justifiées. Dans ce contexte, la pérennité de l'intervention de l'organisme dans le domaine du logement social n'apparaissait pas assurée.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 PRESENTATION GENERALE

La Société Anonyme de Construction et de Gestion immobilière de l'Ardèche (Sacoga) est une société d'économie mixte (SEM) créée en 1959 à l'initiative de trois communes de ce département, Privas, Aubenas et Annonay, dont l'objet social est de construire et de gérer des logements.

Au 1^{er} janvier 2015, le capital social de la Sacoga s'élève à 480 k€, décomposé en 24 000 actions d'une valeur nominale de 20 €. L'actionnariat public, qui représente 59,6 % du capital, est détenu par les communes d'Annonay, d'Aubenas et de Privas (17,6 % chacune), ainsi que par le département de l'Ardèche (6,8 %). L'actionnariat privé (40,4 % du capital) est principalement détenu par la société Habitat en Région Services (HRS), représenté par M. Pierre Ciccotto jusqu'en juin 2015¹. M. Hervé Ghio, qui occupe par ailleurs les fonctions de directeur général (DG) de la Sacoga depuis le 25 juin 2010, détient une action unique de la société et dispose d'un siège à son Conseil d'Administration (CA) depuis le 28 juin 2012.

Le siège social de la société est situé à l'hôtel du département de Privas, bien que, parmi les collectivités actionnaires, le département détienne la plus faible part du capital.

¹ Habitat en Région Services est une société par action simplifiée, née en janvier 2011 de la fusion de GCE Sem, la filiale des Caisses d'Epargne spécialisée dans le service aux collectivités, aux bailleurs sociaux et aux Entreprises Publiques Locales et de GCE Habitat, l'opérateur de logement social des Caisses d'Epargne.

Dès sa constitution, la SEM a lancé un programme de construction de 309 logements collectifs (88 à Aubenas, 110 à Privas, 111 à Annonay) achevé en 1962. Depuis cette date, aucune offre nouvelle n'a été mise en service en dehors d'un programme de 59 logements collectifs à Aubenas, livré en 2011.

Au 31 décembre 2015, la Sacoga gère un patrimoine locatif de 293 logements, tous collectifs, qui sont exclusivement implantés dans les trois villes précitées. Au sein de ce parc, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 94 unités (59 à Aubenas, 35 à Annonay). Le parc social de la SEM apparaît très limité au regard de celui des deux autres bailleurs sociaux du département de l'Ardèche (l'office public de l'habitat du Vivarais et la société anonyme d'HLM Adis) qui assurent à eux deux la gestion locative d'environ 12 500 logements sociaux.

La Sacoga a confié, depuis mars 1970, sa gestion au GIE Gicem² dont les locaux administratifs sont partagés entre Marseille et Aix en Provence. Elle n'emploie donc pas de personnel salarié à l'exception de quatre gardiens d'immeubles.

N'ayant pas signé de convention d'utilité sociale (Cus) avec l'Etat, la Sacoga ne dispose pas de l'agrément ministériel prévu par la loi « Alur » du 24 mars 2014, exigé pour les Sem ayant une activité de gestion de logements sociaux (cf. § 5.1).

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Avec 318 407 habitants au recensement de 2012, le département de l'Ardèche (5 % de la population régionale) est le moins peuplé des huit départements de la région Rhône-Alpes.

Territoire	Ardèche	Rhône-Alpes
Population en 2012	318 407	6 341 160
Variation annuelle moyenne de la population entre 2007 et 2012	+ 0,6 %	+ 0,9 %
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en 2012)	18 663 €	20 616 €
Part des ménages fiscaux imposés	58,9 %	65,5 %
Part de familles monoparentales	12,3 %	13,4 %
Pourcentage de la population âgée de plus de 75 ans	11,3 %	8,5 %
Taux de chômage	9,2 %	8,4 %
Part des résidences secondaires	20,2%	12,7%
Pourcentage de logements vacants (toutes catégories) en 2012	8,9 %	7,2 %

La population ardéchoise croît moins vite que sur le reste de la région Rhône-Alpes, le taux de chômage y est plus important et le revenu médian par ménage plus faible. La part des habitants âgés de plus de 75 ans (11,3 % de la population) est nettement plus élevée que dans le reste de la région.

Le marché de l'immobilier en Ardèche est très détendu avec des loyers de marché à la relocation qui se situent, selon les territoires, dans une fourchette comprise entre 7,4 € et 7,9 € par m² en 2015. Le nombre de résidences secondaires est important : il représente plus de 20 % du parc total de logements, contre moins de 13 % à l'échelle régionale.

Le parc social de la Sacoga est situé sur deux bassins d'habitat bien distincts, Aubenas et Annonay, qui sont distants de plus de 130 km, ce qui nécessite une gestion de proximité adaptée. La société dispose par ailleurs de logements non conventionnés, principalement sur Privas et Aubenas.

² Groupement d'Intérêt Economique des Sociétés Immobilières de Construction et d'Exploitation Méditerranée. Ce GIE regroupe deux sociétés membres : la Sacoga et la Sacogiva (société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix-en-Provence).

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Le Conseil d'Administration

Jusqu'en décembre 2012, la société a été dirigée par un Président Directeur Général (P-DG). A compter de cette date, elle a fait le choix de scinder les fonctions de Directeur Général (DG) et de Président afin de mieux partager les responsabilités et distinguer les pouvoirs.

La présidence du Conseil d'Administration (CA) est exercée, depuis l'origine, par le maire de Privas, commune où se situe le siège de la société. Depuis le 14 mai 2014, cette fonction est assurée par M. Michel Valla, qui a été élu maire de Privas le 30 mars 2014.

La nomination de M. Valla à la présidence du conseil d'administration a été prononcée alors qu'il avait 65 ans révolus. Cette désignation, qui est intervenue en méconnaissance de l'article 18 des statuts de la société et de l'article L. 225-48 du code de commerce, est entachée de nullité et fait peser d'importants risques juridiques sur l'ensemble des actes adoptés depuis lors. En réponse aux observations provisoires, le DG indique que la société a procédé à la modification de l'article 18 de ses statuts lors de l'AG mixte du 16 juin 2016, en repoussant l'âge limite de désignation du président à 70 ans.

La composition du CA n'est pas conforme à la législation en vigueur. Les sièges dévolus aux administrateurs représentant les collectivités territoriales ne sont pas attribués en proportion du capital détenu par chacune d'entre elles [article L. 1524-5 du code général des collectivités territoriales et article 15 des statuts de la société].

Les statuts de la Sacoga prévoient que la société soit administrée par un CA de dix membres dont cinq représentent les collectivités territoriales. Les deux sièges détenus par le département de l'Ardèche, auxquels s'ajoutent trois sièges attribués aux villes de Privas, Aubenas et Annonay, permettent d'atteindre ce total de cinq représentants.

Cependant, les dispositions communes à l'article 15 des statuts de la société et à l'article L. 1524-5 du CGCT, en vertu desquelles ces sièges doivent être attribués proportionnellement à la participation respective des collectivités, ne sont pas respectées. En effet, le département de l'Ardèche détenant 1 632 actions au capital de la société, et les trois autres collectivités 4 224 chacune, le département ne peut pas disposer de deux sièges. Dans ces conditions, il apparaît nécessaire que la SEM adapte la répartition des sièges au CA ainsi que ses statuts, qui sont devenus inapplicables.³

Faute de candidature aux dernières élections, aucun représentant des locataires ne siège au sein de ce conseil.

Le CA de la Sacoga valide la conduite opérationnelle assurée par son DG, mais ne se prononce pas sur les orientations stratégiques de la société contrairement aux dispositions des articles L. 225-35 du code de commerce et L. 481-1 du CCH ; et des articles 2 et 20 des statuts de la société.

En effet, le CA, qui se réunit deux à trois fois par an, délibère sur les affaires courantes présentées par le DG, notamment les points relatifs aux évolutions réglementaires. En revanche, il n'a pas défini d'orientations stratégiques et ne s'est pas saisi de sujets pourtant majeurs pour le devenir de la SEM,

³ En vertu de l'article 15 des statuts, « la société est administrée par un CA de 10 membres dont 5 représentent les collectivités territoriales et leurs groupements. » Dans la mesure où le capital de la société est détenu à parts égales par trois communes, et pour une part inférieure par le département, et qu'en vertu de l'article L. 1524-5 du CGCT les sièges doivent être attribués proportionnellement au capital détenu, l'article 15 des statuts est inapplicable.

tels que la politique d'attribution, les équilibres socio-économiques des groupes d'immeubles, la contraction du parc locatif ou la procédure d'agrément ministériel.

En particulier, le CA n'a pas arrêté de projet d'entreprise, ni défini de stratégie pour répondre à son objet social, qui est de construire des logements à usage principal d'habitation aux normes HLM et d'en assurer ensuite la gestion, alors que le parc de logements dont elle est propriétaire est en voie d'attrition. Son parc est en effet passé de 309 logements en 1962 à 293 en 2015, et la diminution devrait s'accélérer à brève échéance compte tenu de la mise en vente de 35 logements et de l'absence de nouvelles opérations (cf. § 5.5).

Le CA ne s'est pas non plus saisi du problème posé par l'absence de renouvellement de l'agrément ministériel, qui aurait pourtant dû intervenir au plus tard le 1^{er} juillet 2011. En vertu de l'article L. 481-1 du CCH, ce dernier est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. Ce défaut d'agrément engage la pérennité de l'activité de bailleur social de la société (cf. § 5.1). En réponse aux observations provisoires, le DG indique que « *le CA du 10 décembre 2015 l'a autorisé à [...] solliciter l'agrément auprès du ministre en charge du logement* » sans toutefois préciser comment il parviendra, au préalable, à remédier aux nombreux dysfonctionnements constatés dans la gestion et la gouvernance de la société sur lesquels le comité régional de l'habitat et de l'hébergement rendra un avis.⁴

Enfin, le CA n'a pas défini de politique d'attribution pour les deux ensembles locatifs sociaux. En particulier, il n'a pas fixé d'orientations pour équilibrer le peuplement des 59 logements du site « *Côte de Baza* » à Aubenas à leur livraison en 2011, ni au renouvellement des baux à la faveur des départs. En l'absence de délibération, l'affectation des logements est réalisée au fil de l'eau au risque de fragiliser l'équilibre socio-économique des groupes (cf. § 4.2).

2.3.2 La direction générale

M. Hervé Ghio a été nommé directeur général délégué (DGD) de la Sacoga le 25 juin 2010, puis DG le 6 décembre 2012. Il a exercé ce mandat social à titre non rémunéré jusqu'au 1^{er} janvier 2016, date à laquelle il a bénéficié d'une rémunération de 15 k€ bruts annuels sous réserve de la suspension de son contrat de travail conclu avec le GIE Gicem (cf. infra).⁵

M. Ghio exerce en outre, depuis le 29 juin 2010, le mandat social non rémunéré de DGD de la Sacogiva.⁶ Depuis le 1^{er} janvier 2016, il perçoit, au titre de ce mandat, une rémunération dont le montant n'a pas été communiqué ni au CA de la Sacoga, ni à l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (« *l'Agence* ») en cours d'instruction.

M. Ghio est par ailleurs salarié du GIE Gicem depuis décembre 1990 où il exerce, depuis lors, divers emplois sans discontinuer. En 2008, il a été nommé directeur d'exploitation des deux sociétés membres du GIE, à savoir la Sacoga et la Sacogiva, et disposait à cet effet d'un contrat de travail rémunéré, dont le montant annuel brut, qui était de 122 k€ en 2015, n'a pas été communiqué au CA de la Sacoga. Au 1^{er} janvier 2016, ce contrat aurait été suspendu et la rémunération salariée de M. Ghio aurait été remplacée par une rémunération d'un montant équivalent au titre des deux

⁴ En vertu de l'arrêté du 6 juin 2016 fixant le contenu du dossier de demande de l'agrément des sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux, la société sollicitant ledit agrément doit notamment présenter, à l'appui de sa demande, une copie de l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement ainsi que le projet d'entreprise portant sur l'activité de logement locatif.

⁵ CA du 10 décembre 2015

⁶ Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix en Provence.

mandats sociaux exercés pour le compte de la Sacoga (15 k€ annuels bruts) et de la Sacogiva. Cependant, aucune pièce de nature à confirmer cette évolution n'a été communiquée au CA et à l'Agence.

En qualité de mandataire social de la Sacogiva et de la Sacoga, M. Ghio représente ces deux sociétés à l'assemblée générale des actionnaires du GIE, qui ne compte que deux membres, respectivement depuis le 29 juin 2010 et le 6 décembre 2012. En plus de ces fonctions, M. Ghio a occupé celles d'administrateur-directeur du GIE du 18 mars 2010 au 22 juin 2015, date à laquelle il a été nommé administrateur-président lors de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (AGO) du 22 juin 2015 dans des conditions contestables (cf. § 2.3.4.2).⁷ Les fonctions d'administrateurs du GIE exercées par M. Ghio ne sont pas rémunérées.

Lors de sa séance du 6 décembre 2012, au cours de laquelle il a nommé M. Ghio au poste de DG, le CA de la Sacoga n'a pas arrêté sa rémunération au motif qu'il exerçait ce mandat social à titre gratuit.⁸ Cependant, M. Ghio était rémunéré en qualité de salarié du GIE GICEM et percevait également une rémunération au titre de sa fonction de DGD de la Sacogiva sans que le CA de la Sacoga n'en ait été informé. Cette situation est contraire au formalisme applicable aux conventions réglementées en vertu de l'article L. 225-38 du code de commerce.⁹ Dans sa réponse aux observations provisoires, le DG affirme à tort et en méconnaissance de l'article L. 225-38 du code de commerce, que le CA n'avait pas à connaître de sa rémunération tant qu'il était salarié du GIE Gicem.

Au cas d'espèce, le CA était d'autant plus tenu d'être informé de la rémunération perçue par son DG au titre du contrat de travail conclu avec le GIE Gicem que la Sacoga couvre, par le biais de la convention de gestion conclue avec HRS qui en délègue l'exécution au GIE Gicem, une quote-part de sa rémunération salariée. La part relevant de la rémunération du mandat social aurait donc dû également être distinguée des autres prestations facturées par le GIE, ce qui n'était pas le cas (cf. infra).

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le contrat de travail de M. Ghio est réputé suspendu, mais ni le CA de la Sacoga, ni l'Agence en cours d'instruction, n'ont eu communication des pièces justificatives afférentes. De plus, le montant de la rémunération perçue par M. Ghio au titre de son contrat de mandataire social de la Sacogiva n'a pas été communiqué alors que ce dernier relève également des conventions réglementées.

Par ailleurs, M. Ghio est à la fois salarié (jusqu'au 31 décembre 2015), dirigeant et unique représentant des deux sociétés constitutives du GIE Gicem, à savoir la Sacoga et la Sacogiva. Cette situation place M. Ghio devant un risque de conflit d'intérêts et ne procure pas aux membres du GIE Gicem la garantie de pouvoir exercer leur pouvoir de contrôle de façon satisfaisante.

⁷ En vertu de l'article 11 des statuts constitutifs du GIE, « *Le GIE est administré par deux administrateurs, personnes physiques, prises ou non parmi les membres du groupement. [...] L'un des administrateurs fait fonction de président, l'autre est plus spécialement chargé de la gestion du groupement. [...] Les administrateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom du groupement en toutes circonstances dans le cadre de son objet social.* »

⁸ Aux termes de l'article L. 225-53 du code de commerce « *le conseil d'administration détermine la rémunération du directeur général* ».

⁹ « *Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son directeur général, [...] doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration. [...] Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général [...] est [...] dirigeant de cette entreprise. L'autorisation préalable du conseil d'administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.* »

Les assemblées générales ordinaires (AGO) du GIE Gicem se tiennent au rythme d'une par an. Les deux membres du GIE disposant d'une voix délibérative, à savoir la Sacoga et la Sacogiva, ont été, sur l'ensemble de la période contrôlée (2010-2015), invariablement représentés par leur DG, à savoir M. Ghio. Participent également aux AGO le contrôleur des comptes et / ou le contrôleur de gestion, dont le rôle est néanmoins purement consultatif, ainsi que les deux administrateurs gestionnaires du GIE au nombre desquels M. Ghio.

Si, formellement, la représentation de la Sacoga au sein du GIE est garantie par la présence de son DG à l'AGO des actionnaires, elle n'est en pratique pas satisfaisante compte tenu du cumul de fonctions exercé par ce dernier, qui, en plus d'être le mandataire social de la Sacoga, est également DGD de la Sacogiva depuis juin 2010 et administrateur-salarié du GIE Gicem depuis mars 2010. La gouvernance du GIE Gicem est donc assurée dans des conditions insatisfaisantes.

Ainsi, lors de sa séance du 22 juin 2015, l'AGO a réuni deux personnes : M. Ghio, administrateur-directeur, salarié du GIE Gicem, représentant également les deux sociétés membres (Sacoga et Sacogiva) et un salarié du GIE Gicem. M. Ghio, ès-qualités, a pris neuf résolutions « à l'unanimité des voix » dans la mesure où il était le seul votant. Parmi ces décisions, figure la nomination du salarié du GIE alors présent en qualité d'administrateur ainsi que sa propre nomination en qualité d'administrateur-président du GIE Gicem.

S'il a également renouvelé le mandat du contrôleur des comptes, il n'a, en revanche, pas renouvelé celui des trois contrôleurs de gestion qui, dans un contexte marqué par l'intervention de la brigade financière sur le groupe HRS (cf. § 6.1), n'ont pas établi le rapport de gestion de l'exercice 2014. En l'absence d'autres administrateurs que M. Ghio aux AGO du GIE, le CA de la Sacoga n'a pas été informé de ces événements.

Le cumul des mandats exercés par M. Ghio ne procure donc pas les conditions d'une gouvernance transparente et respectueuse de l'intérêt respectif de chacun des membres du GIE. Dans ces conditions, il apparaît hautement souhaitable que M. Ghio quitte ses fonctions au sein du GIE ou de la Sacoga. En acceptant cette situation dans la durée, le CA de la Sacoga a manqué de vigilance et n'a pas pris les décisions qu'il lui appartenait d'adopter pour mettre fin à ce risque de conflit d'intérêts susceptible de pénaliser la Sem.

Pour l'avenir, une refonte des statuts du GIE Gicem apparaît nécessaire, le contrôle et la défense des intérêts de tous les membres du GIE requérant la mise en place d'une instance collégiale composée d'administrateurs non susceptibles d'être placés dans une situation de conflit d'intérêts. Cette instance, doit être dotée de prérogatives élargies incluant notamment l'adoption du budget et l'approbation des modalités de facturation des services, en particulier quand elle est arrêtée sur la base de clés de répartition.

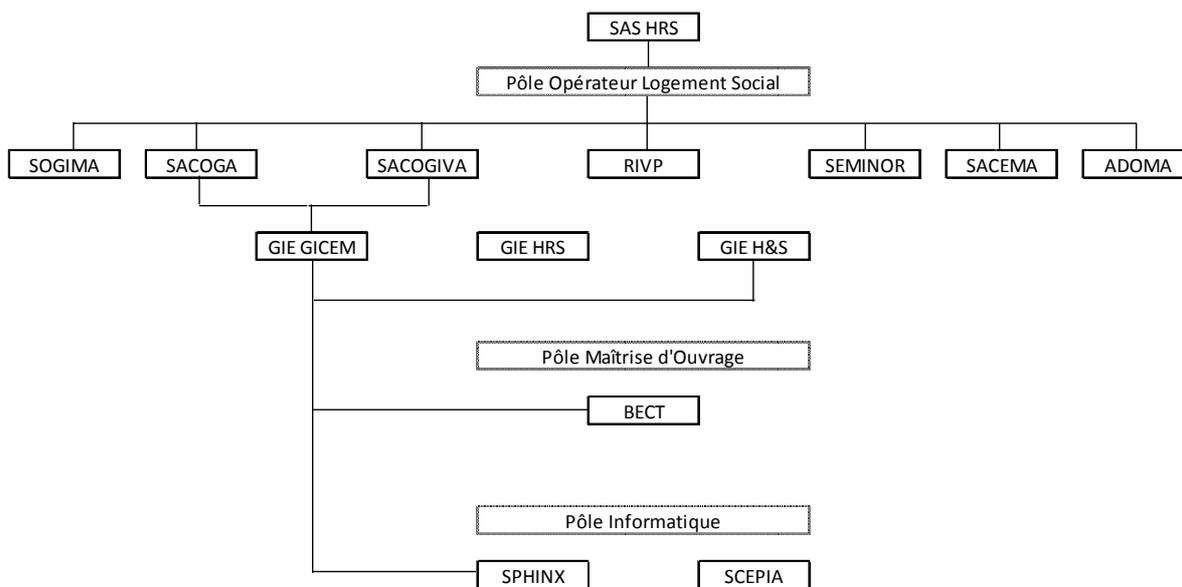
Le contrat constitutif du GIE Gicem ou, à défaut, son règlement intérieur, devra également définir les informations minimales à communiquer au CA de chacun de ses membres. A cet effet, un processus de reporting devra être mis en place afin d'informer efficacement et régulièrement les CA des deux sociétés membres, leur permettant ainsi d'émettre un avis motivé sur le fonctionnement du GIE et d'en apprécier l'utilité.

Dans sa réponse aux observations provisoires, M. Ghio affirme, sans toutefois en expliquer les raisons ni prendre en considération les problèmes de gouvernance et de transparence mis en évidence par l'Agence, que le cumul des fonctions qu'il exerce permet non seulement de mutualiser les coûts, mais également « d'équilibrer et de sauvegarder les intérêts de chacune des structures ». L'Agence rappelle que le souci louable de mutualiser les services ne saurait justifier de placer le

dirigeant de la société dans une situation de conflit d'intérêts potentiels. Elle rappelle que le cumul de fonctions exercé par M. Ghio est de nature à porter atteinte au bon fonctionnement de la gouvernance en raison notamment de l'insuffisante transparence à laquelle il conduit et de l'affaiblissement de la capacité de contrôle qui en résulte.

2.3.3 Les relations avec le groupe HRS

La Sacoga, dont les titres sont détenus à hauteur de 40,4 % par Habitat en Région Services (HRS), est présentée comme suit dans l'organigramme de ce dernier :



Dès l'origine, la Sacoga a confié à l'Immobilière Construction de Paris¹⁰ (ICP), actuellement SAS Habitat en Région Services, son actionnaire privé de référence, le soin de gérer son parc immobilier sur la base d'une convention de « *gérance d'immeubles* » moyennant une redevance forfaitaire annuelle. Une filiale d'ICP, en l'occurrence la Société Marseillaise de Contrôle Technique (SMCT) assurait alors cette gestion courante.

De mars 1970 à décembre 2014, la Sacoga a rémunéré la SAS Habitat en Région Services, au titre d'« *un mandat de gestion* » assorti d'appointements pour « *peines et soins* ». Ces rétributions qui ne font l'objet d'aucune contrepartie, sont assimilables à des redevances de groupe. Elles sont sans objet, et ont, au surplus, été reconduites dans des conditions irrégulières.

En mars 1970, date de sa création, le GIE Gicem s'est substitué à la SMCT sans remise en cause du système organisationnel. Cependant, ce n'est qu'à compter du 25 octobre 1977 qu'une convention a entériné le remplacement de la SMCT par le GIE Gicem sur la base suivante : « *la Sacoga donne à ICP [actuellement Habitat en Région Services], par l'intermédiaire de son GIE Gicem, le mandat général de diriger la gestion et l'entretien des 309 logements* » de son parc, ICP conservant en « *rémunération de ses peines et soins* », une rétribution annuelle forfaitaire.

¹⁰ ICP devenu successivement SICP, puis PEREXIA, puis GCE Immobilière, puis GCE SEM et enfin Habitat en Région Services

En vertu de cette convention, HRS facture à la Sacoga un montant forfaitaire de 71 k€ en moyenne annuelle pour disposer du droit d'utiliser le GIE Gicem au motif que ce dernier serait une filiale du groupe HRS.¹¹ Cette facturation s'avère irrégulière à trois titres :

- D'une part, les modalités de facturation, calculées forfaitairement, sont contestables dans leur principe ;
- D'autre part, la rémunération perçue par HRS ne donne lieu à aucune contrepartie ;
- En dernier lieu, le GIE Gicem, structure indépendante de coopération et de mutualisation de moyens, dotée de la personnalité morale en vertu de ses statuts, de surcroît constituée sans capital, ne peut en aucun cas être considéré comme une filiale de la société HRS.¹²

Cette situation, qui a perduré depuis mars 1970, a finalement été reconsidérée par HRS en décembre 2014. Au cours de la séance du CA du 17 décembre 2014, la société HRS, en l'absence de son représentant a mandaté Hervé Ghio pour faire valider la résiliation de la convention du 25 octobre 1977. Le motif avancé est le suivant : « *HRS souhaite se recentrer sur ses activités régaliennes de holding* ». Cette résiliation a été adoptée à l'unanimité, sans avoir suscité ni débat, ni interrogation. Aucun administrateur n'a notamment posé de question sur les conséquences de la remise en cause de cette convention en vigueur depuis 44 ans et, partant, sur l'objet des redevances versées pendant toutes ces années.

Le CA de la Sacoga est invité à faire le bilan de ce qu'a pu lui apporter cette société qui reste encore aujourd'hui son principal actionnaire privé mais qui ne souhaite désormais plus « *s'immiscer dans la gestion directe de la Sacoga* » et à en tirer toutes les conséquences, en matière de gouvernance et de direction. Sauf à ce que le CA ait été averti et qu'il ait consenti au versement de redevances irrégulières sans bénéficier d'aucune contrepartie, il relève de sa responsabilité de prendre des mesures appropriées pour identifier les responsables et entreprendre les actions requises pour recouvrer les sommes non prescrites.

Pour l'avenir, le retrait de HRS, qui aurait dû intervenir depuis la création du GIE Gicem en mars 1970, va permettre à la Sacoga d'enregistrer des économies annuelles moyennes de 71 k€, ce qui représente environ 16 % de ses frais de gestion, sans occasionner la moindre incidence sur son fonctionnement.

En réponse aux observations provisoires, le DG se contente d'indiquer que « *Le Conseil d'Administration [...] se saisira de la remarque portant sur la bilan des actions mises en œuvre par Habitat en Région Services au travers des dites conventions* ». La société HRS a facturé à la Sacoga des prestations complémentaires d'assistance technique effectuées en partie par du personnel salarié du GIE Gicem en vertu d'un contrat qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du CA.

En effet, en plus du mandat de gestion, la Sacoga a confié à la société HRS, par convention du 5 octobre 2007, un mandat d'assistance technique, dans le cadre de la construction de 59 logements à Aubenas, pour un coût total de 151 294 € (cf. § 2.3.5). Or, cette prestation a été effectuée à la fois par du personnel salarié de HRS, employé au sein du GIE Gicem, mais aussi, en partie, par du personnel salarié du GIE Gicem, dont la prestation a néanmoins été facturée à HRS.

¹¹ En vertu de la convention de gérance d'immeuble conclue le 25 octobre 1977, « *L'ICP recevra en rémunération de ses peines et soins une somme fixée en principe à 0,36 % du coût de reconstruction [...]* »

¹² En vertu de l'article L. 233-1 du code de commerce, une société est une filiale quand son capital social est détenu ou contrôlé par un même groupe à hauteur de 50 %. La constitution initiale du GIE Gicem, à partir de personnels majoritairement issus de différentes filiales de HRS, ne devait pas pour autant conduire cette dernière à considérer ce GIE comme une filiale de son groupe.

Cette situation paradoxale, dans laquelle un marché a été conclu avec un prestataire externe, actionnaire de la Sacoga mais a été en grande partie exécuté par le GIE dont la Sem est membre, a nécessairement eu pour conséquence de renchérir le coût de la prestation du montant de la marge prélevée par HRS. En outre, ce contrat a été conclu par le DG sans faire l'objet d'une autorisation préalable du CA en méconnaissance de l'article L. 225-38 du code de commerce.

2.3.4 Les prestations réalisées par le GIE Gicem

La gestion de la Sacoga est assurée par le GIE Gicem, qui emploie 28 personnes et dont les bureaux sont situés à Marseille et à Aix en Provence. Ce GIE regroupe deux sociétés membres : la Sacoga, située en Ardèche et dont un tiers des 293 logements sont conventionnés, et la Sacogiva, qui compte 2 204 logements conventionnés à 70%, qui sont principalement situés à Aix en Provence.

L'activité du GIE Gicem ne présente pas le caractère auxiliaire qu'elle devrait avoir par rapport à l'activité de ses membres [article L. 251-1 du code de commerce].

L'objet social du GIE consiste à exécuter « *sans but lucratif des travaux à caractère administratif, technique ou social communs aux diverses sociétés membres, en vue de diminuer les frais de gestion et d'en améliorer l'efficacité* ». En vertu de cette disposition, le GIE Gicem peut se voir confier de multiples activités concourant à la réalisation des missions de ses membres.

Cependant, en vertu de l'article L. 251-1 du code de commerce,¹³ le GIE ne peut pas se substituer à ses membres pour l'exercice de leurs missions, ni regrouper l'intégralité de leurs moyens. Or, en regroupant l'intégralité des moyens et des ressources humaines de la SACOGA, le GIE Gicem exerce indirectement un pouvoir de direction à la place de cette dernière au risque de déposséder la SEM de ses prérogatives.

Par ailleurs, l'activité du GIE n'est pas entièrement rattachée à l'objet social de ses membres. En effet, sur la période 2010-2014, environ 20 % de son activité est dédiée à des facturations de personnel à l'adresse d'autres sociétés dont HRS. En 2013 et 2014, ce taux a atteint respectivement à 21,4 % et 20,3 %¹⁶.

2.3.5 Evaluation de la commande publique

En application de l'article L. 481-4 du CCH, les marchés conclus par les Sem exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Dans ce cadre, la commission d'appel d'offres (CAO) prévue à l'article R. 433-6 du CCH, a été constituée le 25 juin 2010. Sa composition¹⁷ a été actualisée lors du CA du 14 mai 2014. Cependant,

¹³ « *Le but du groupement est de faciliter ou de développer l'activité économique de ses membres, d'améliorer ou d'accroître les résultats de cette activité. Il n'est pas de réaliser des bénéfices pour lui-même. Son activité doit se rattacher à l'activité économique de ses membres et ne peut avoir qu'un caractère auxiliaire par rapport à celle-ci.* »

¹⁶ L'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 fixe trois conditions pour qu'une situation de quasi-régie soit établie dont celle autorisant l'entité « *in house* » à réaliser des activités annexes dans le champ concurrentiel jusqu'à 20 % de son chiffre d'affaires.

¹⁷ Composition : cinq membres dont trois avec voix délibérative (Michel Valla, maire de Privas, Président du CA ; Jean-Pierre Constant, conseiller général, administrateur ; Hervé Ghio, Directeur Général, administrateur) et deux avec voix consultative (DDPP ; DDT).

mais elle ne dispose pas d'un règlement intérieur qui en fixe les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.

La Sacoga a, par ailleurs, établi un guide à usage interne définissant les modalités de passation des marchés à procédures librement définies dont les montants sont inférieurs aux seuils des procédures formalisées. Ce guide a été approuvé par le CA en cours de contrôle, le 10 décembre 2015.

La Sacoga ne respecte pas les dispositions applicables en matière de commande publique [ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005]. En effet, les contrats d'entretien et d'exploitation en cours, au nombre de cinq, ont tous été passés postérieurement à l'ordonnance précitée. Or, aucun d'entre eux n'a fait l'objet d'une mise en concurrence. Les principes fondamentaux de la commande publique, qui supposent la mise en œuvre de mesures de publicité et de procédures de mise en concurrence appropriées aux caractéristiques du marché, n'ont donc pas été respectés.

Par ailleurs, la durée de quatre de ces contrats n'est pas déterminée. La durée d'un marché ainsi que, le cas échéant, le nombre de ses reconductions doivent être fixés en tenant compte de la nature des prestations et de la nécessité d'une remise en concurrence périodique (article 20 de l'ordonnance du 6 juin 2005 et article 5 du décret du 30 décembre 2005).

Toutes les conventions passées avec la société HRS ont été conclues dans des conditions irrégulières :

- Mandat général de gestion signé le 25 octobre 1977 (cf. § 2.3.3) : le renouvellement chaque année par tacite reconduction n'a pas été remis en cause après l'ordonnance du 6 juin 2005 ;
- Mandat de commercialisation de logements signé le 10 février 1997 : le renouvellement chaque année par tacite reconduction jusqu'à sa résiliation le 31 décembre 2014 n'a pas été remis en cause après l'ordonnance du 6 juin 2005 ;
- Mandat d'assistance technique dans le cadre de la construction de 59 logements à Aubenas signé le 5 octobre 2007 : absence de procédure de mise en concurrence (montant de la rémunération finale : 151 294 €).

L'ensemble des conventions passées avec HRS a donc été adopté en méconnaissance du principe et des procédures de mise en concurrence. Par leur ampleur et leur récurrence, les irrégularités relevées sont susceptibles d'avoir créé un traitement de faveur à l'égard de l'actionnaire de référence.

Par ailleurs, la société a recours au même commissaire aux comptes depuis plus de vingt ans. Depuis 1993, trois renouvellements sont intervenus sans mise en concurrence, en méconnaissance des dispositions de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et de l'ordonnance n°2005-949 du 6 juin 2005 (cf. § 6.1).

A partir de 2016, la société s'engage à mettre en place des procédures de consultation et de mise en concurrence pour ses marchés d'entretien courant, de gros entretien ainsi que pour le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes.

2.4 CONCLUSION

La gouvernance de la Sacoga présente de nombreuses irrégularités et défaillances. En particulier, le conseil d'administration n'exerce pas la plénitude de ses compétences faute de délibérer sur la

stratégie patrimoniale, la convention d'utilité sociale, les procédures applicables en matière de commande publique et la politique d'attribution. Il n'a pas été tenu informé des rémunérations versées à son DG par des tiers en méconnaissance de la procédure applicable aux conventions réglementées. Par ailleurs, une actualisation des statuts de la société est nécessaire pour régulariser la répartition des sièges entre les différentes collectivités actionnaires et procéder à la nomination de son président dans le respect des règles applicables.

En l'absence de moyens humains propres, la Sacoga est entièrement tributaire du GIE Gicem constitué avec la Sacogiva, filiale du groupe HRS. En vertu du mandat conclu en méconnaissance des règles de la commande publique, la Sacoga a confié l'intégralité de sa gestion à HRS qui en a délégué l'exécution au GIE Gicem. Suivant ce montage, la Sacoga verse irrégulièrement à HRS des appointements pour « *peines et soins* » qui, en l'absence de contreparties, sont assimilables à des redevances de groupe.

La capacité du DG en fonction à représenter la Sacoga et à défendre les intérêts propres de la Sem n'est pas établie, compte tenu des autres fonctions exercées pour le compte de la Sacogiva et du GIE Gicem dans des conditions irrégulières faute d'autorisation préalable du CA de la Sacoga. L'Agence recommande au CA de prendre les mesures adaptées pour prévenir les risques de conflit d'intérêts engendrés par cette situation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine locatif de la Sacoga s'élève à 293 logements. Parmi ces logements, 94 d'entre eux ont bénéficié de financements aidés de l'Etat et relèvent de la catégorie « *logement locatif social* ».

Les logements sociaux sont répartis en deux opérations situées sur deux sites distincts. L'une est constituée de 35 logements livrés en 1962, situés à Annonay et conventionnés en 1991 suite à une réhabilitation Palulos¹⁸. L'autre, plus récente, se compose de 59 logements (41 logements Plus et 18 Plus-CD¹⁹) situés à Aubenas, livrés en 2011. Aucun logement n'est situé en Zus²⁰. Ce parc est exclusivement composé de logements collectifs et ne comporte aucun logement classé très social.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance et la rotation anormalement élevées sur le site « *Côte de Baza* » à Aubenas résultent pour partie d'une gestion de proximité défailante.

En décembre 2015, lors de la visite de patrimoine, le tiers du parc social de la Sem était vacant.

L'opération « *Côte de Baza* » à Aubenas comporte 59 logements de type intermédiaire, tous accessibles depuis l'extérieur et répartis en 9 bâtiments implantés dans un parc entièrement clôturé.

¹⁸ Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale.

¹⁹ Plus Construction-Démolition

²⁰ Zone urbaine sensible.

Ce programme neuf, dispose des technologies les plus récentes²¹. Au 31 décembre 2015, soit quatre ans après sa mise en service, cet ensemble de 59 logements en compte 21 de vacants (dont 19 de plus de trois mois), soit un taux de vacance de 36%. Cette vacance commerciale résulte à la fois de la carence de la politique de peuplement au moment de l'attribution initiale des logements, et d'une gestion de proximité très insuffisante. La distance entre les instances dirigeantes opérationnelles basées à Marseille et le site d'Aubenas (204 km) n'est pas étrangère aux défaillances relevées. Aujourd'hui, ce groupe est perçu par les acteurs locaux comme un foyer d'insécurité. En réponse aux observations provisoires, le DG annonce avoir logé six familles de réfugiés syriens à compter du 13 juillet 2016, ce qui a pour effet de ramener le taux de vacance de cette opération à 24%.

Sur l'opération « *Font Chevalier* » à Annonay, la vacance constatée, de 26 %, est principalement technique. En effet, par décision du CA en date du 6 décembre 2012, la société a décidé de mettre en vente cette opération. Les logements libérés ne sont donc plus proposés à la location, ce qui pénalise fortement la société sur le plan financier (cf. § 5.5).

En l'absence de statistiques précises apportées par la SEM, le taux de rotation a été estimé à partir des attributions prononcées. Il ressort ainsi à 37 % en 2013 et 34 % en 2014. Des taux de vacance et de rotation aussi élevés dénotent à l'évidence le manque d'attractivité du parc.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC LOCATIF SOCIAL

3.2.1 Loyers

La structure des loyers mensuels au m² de surface habitable en 2014, comparée à l'ensemble des bailleurs sociaux, figure dans le tableau ci-après :

Année 2014	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
	nombre de logements	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
SACOGA	97	4,5	5,6	6,0
Références Ardèche	11 223	4,1	4,9	5,7
Références Rhône-Alpes	403 463	4,7	5,5	6,3
Référence France Métropole	3 917 782	4,7	5,4	6,3

Le loyer médian de la société s'élève à 5,6 €/m² de SH. Il est nettement supérieur à la médiane constatée dans le département de l'Ardèche (+14,3 %), et aux médianes régionales et nationales. Cette situation s'explique par l'absence de logements très sociaux dans le parc de la SEM.

3.2.1.1 Augmentation annuelle des loyers

Le patrimoine de la société est situé en zone 3. Les augmentations moyennes pratiquées au cours des cinq dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle moyenne	2011 ²²	2012	2013	2014
SACOGA	1,10 %	1,41 %	2,15 %	0,9 %
Base IRL	0,67 %	1,90 %	2,15 %	1,2 %

²¹ VMC double-flux, eau chaude sanitaire produite par panneaux solaires, toiture terrasse végétalisée, etc.

²² Variation sur 6 mois (janvier à juin) de l'IRL – loi de finances n°2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 IV 2.

La société n'a pas respecté l'augmentation maximale autorisée au titre de l'exercice 2011 (loi de finances n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 article 210 IV 2 et article L. 353-9-3 du CCH).

En 2011, la société a appliqué une hausse de 1,10 % aux loyers de son parc conventionné, alors que l'augmentation maximale autorisée par la loi de finances n°2010-1657 du 29 décembre 2010 (article 210 IV 2) limitait cette hausse à 0,67 % pour chacun des logements conventionnés des Sem. Par ailleurs, cette augmentation n'a fait l'objet d'aucune délibération du CA, mais d'une simple information a posteriori, le 21 avril 2011. La vérification du respect des plafonds de loyers a permis de constater cinq cas de dépassements de loyers-plafonds injustifiés et irréguliers sur un parc de 94 logements. Ces dépassements ont tous été constatés sur l'opération « *Font Chevalier* » à Annonay et s'échelonnent entre 3,09 % et 6,64 % du maximum autorisé. Sur la quittance des locataires concernés, ces dépassements représentent, au 31 décembre 2014, entre 7 et 17 centimes d'euros de dépassement par m² de surface utile.

En réponse aux observations provisoires, le DG de la société s'est engagé, en juillet 2016, à remédier à cette situation et à rembourser les locataires concernés.

3.2.1.2 Transparence et régularité des modalités de liquidation des loyers

Le contrat de location et la quittance de loyer utilisés par la société doivent être mis en conformité avec les dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La société ne respecte que partiellement ses obligations de bailleur social à l'égard des locataires. En particulier :

- les décomptes de surface corrigée et/ou de surface utile ne sont pas remis aux locataires (article R. 353-19 du CCH) ;
- la société ne notifie pas systématiquement au locataire entrant la totalité des diagnostics techniques obligatoires ;
- le bailleur s'affranchit de remettre systématiquement une quittance au locataire ;
- L'organisme ne mentionne pas le montant du loyer maximum applicable sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL (article 15 du III de l'annexe 1 à l'article R 353-59 du CCH) ;
- La clause pénale n°11 du contrat de location, relative à l'application de pénalités pour retard de paiement de loyer supérieur à 5 jours, est irrégulière (article 4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée).

En réponse aux observations provisoires, le DG de la société s'est engagé, en juillet 2016, à mettre ses contrats locatifs et ses quittances en conformité avec la réglementation.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La société applique le barème de droit commun fixé à l'article R. 441-21 du CCH. En 2015, seuls les trois locataires qui n'ont pas répondu à la dernière enquête annuelle ont été concernés et ont fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS suivant le taux maximum.

3.2.3 Charges locatives

L'examen des régularisations de charges locatives de l'année 2014 par programme a permis de constater des écarts faibles avec les provisions appelées sur le programme « *Côte de Baza - 59 logements* » à Aubenas (3 %).

En revanche, des excédents de provisions de charges locatives de près de 57 %, soit 498 € par logement, ont été constatés en 2014 sur l'opération « *Font Chevalier* » à Annonay (37 logements au

31/12/2014). Pour justifier les excédents de provisions constatés par l'Agence, la société invoque le licenciement d'un gardien par la copropriété en avril 2014. Pour autant, la gestion de cet immeuble en copropriété, confiée à un syndic, ne doit pas dispenser la société d'afficher davantage de réactivité dans la régularisation de ses charges récupérables, afin de ne pas pénaliser une population fragile économiquement.

3.3 CONCLUSION

L'importance de la vacance qui affecte le patrimoine locatif social de la Sacoga, ainsi que les nombreux dysfonctionnements et irrégularités relevés dans les contrats de location, la gestion des loyers et les acomptes de charges révèlent le manque de professionnalisme de la gestion confiée au GIE Gicem, via HRS jusqu'en 2014, puis directement depuis lors. HRS a pourtant été systématiquement renouvelée dans ses fonctions sans discontinuité de 1970 à 2014.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « *Occupation du Parc Social* » (OPS) réalisée en 2014, comparés à l'ensemble des bailleurs sociaux figurent dans le tableau suivant :

En %	Personnes isolées	Familles mono-parentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL et AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	33,8 %	29,2 %	32,3 %	76,9 %	67,7%	20,0 %
Enquête OPS 2012	25,0 %	30,8 %	42,3 %	82,7 %	35,7 %	12,5 %
Département	43,7 %	18,9 %	20,3 %	67,2%	55,3 %	13,3 %
Région	36,9 %	18,9 %	18,2 %	59,2 %	49,0 %	12,5 %

*revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

L'enquête « OPS » 2014 concerne seulement 80 logements sociaux occupés. Les 65 ménages ayant répondu à l'enquête présentent un profil plus social que les locataires des autres bailleurs ardéchois. Près du tiers d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 20 % des plafonds Plus, contre 20 % au niveau départemental. Le nombre de bénéficiaires de l'APL et des minima sociaux est également bien supérieur aux taux constatés à l'échelle départementale et régionale.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Compte tenu du faible nombre d'attributions prononcées dans l'année (vingt par an en moyenne), la société n'effectue aucune analyse de la demande et procède aux attributions au cas par cas. Le service gestion locative, situé à Aix en Provence, prend connaissance des demandes de logements formulées par les candidats locataires ayant effectué leur demande via le SNE²³. Il contacte alors le candidat locataire dont la demande semble compatible avec l'offre de logement existante. Lorsque l'entretien est positif, il est demandé au candidat de se rendre sur site et de contacter un gardien

²³ Système National d'Enregistrement.

qui s'occupe de la première visite avant attribution. Une fois l'attribution prononcée, le personnel dédié du GIE Gicem à Aix, se rend sur place pour les formalités d'état des lieux et de remise des clés.

L'éloignement du GIE constitue un handicap plus particulièrement pénalisant dans un marché détendu où il appartient à la société de prendre des initiatives pour louer ses logements vacants.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Au 31 décembre 2014, 44 ménages sur 65 bénéficient de l'APL pour un montant moyen de 275 €. Compte tenu de la vacance qui affecte le seul groupe encore proposé à la location (« Côte de Baza » à Aubenas), la société n'a pas défini de politique d'occupation de son patrimoine, l'essentiel consistant pour elle à relouer, dans les meilleurs délais, les logements en vacance chronique.

4.2.3 Gestion des attributions

Jusqu'en mai 2014, deux commissions d'attributions (Cal), statuant exclusivement sur les logements conventionnés, avaient été constituées au sein de la société, l'une intervenant sur les logements situés à Annonay, l'autre sur le patrimoine d'Aubenas. Depuis le 14 mai 2014, la société a décidé de ne maintenir qu'une seule Cal, celle d'Aubenas, suite à la décision du CA du 6 décembre 2012 de mettre en vente le patrimoine conventionné d'Annonay (cf. § 3.1.2) qui, en conséquence, n'est plus proposé à la location.

La composition de la commission d'attribution des logements ne respecte pas les dispositions des articles R 441-9-III et R 481-1 du CCH. De plus, les carences constatées dans l'archivage de certains dossiers (pièces égarées et dossiers introuvables) ne permettent pas de s'assurer de la régularité des attributions prononcées. Contrairement à ce qu'indique le DG de la société dans ses réponses aux observations provisoires, la Sacoga est tenue, en vertu du décret n°92-726 du 29 juillet 1992 portant application de la loi d'orientation pour la ville, de constituer une commission d'attribution des logements.

La commission d'attribution des logements comporte six membres auxquels s'ajoute le maire de la commune où se situent les logements à attribuer. Aux termes de l'article R 441-9-III du CCH, les six membres doivent être désignés parmi les membres du CA. Or, on relève à la Sacoga, trois membres non issus du CA : un directeur technique, un chargé de mission et un salarié chargé de la gestion locative. De plus, la société n'a pas établi de règlement intérieur pour sa commission d'attribution.

En 2014, la Cal d'Aubenas s'est réunie à trois reprises pour procéder à 20 attributions sur le programme « Côtes de Baza » mis en service en 2011. Sur ces 20 attributions, 16 ont été prononcées au profit de ménages dont les ressources étaient inférieures à 60 % des plafonds Plus. Les PV de la Cal se bornent à mentionner les références du logement attribué, le numéro unique d'enregistrement de la demande et l'identité du candidat retenu.

L'analyse des 105 attributions prononcées sur la période 2010-2014 n'a révélé aucun dépassement de plafonds de ressources. Cependant, 14% des dossiers se sont avérés inexploitable : dix dossiers étaient incomplets (absence d'avis d'imposition) et cinq n'ont pu être produits par la SEM. La Cal rend compte de son activité de manière très succincte, une fois par an, lors d'une réunion du CA.

4.2.4 Gestion des contingents

Les réservations sont gérées en stock. Compte tenu de la vacance chronique constatée sur le parc, la société répond généralement aux demandes des organismes réservataires (Préfet, CIL et mairie

d'Aubenas). En 2014, six attributions ont été prononcées au titre du contingent préfectoral et quatre au bénéfice des collecteurs²⁴.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

En 2005, la société a décidé de réaliser une enquête de satisfaction qui devait ensuite être renouvelée tous les 3 ans. En pratique, toutefois, aucune nouvelle enquête n'a été réalisée depuis lors. Cette absence de suivi est caractéristique des difficultés rencontrées par la société pour assumer les obligations et responsabilités opposables aux bailleurs sociaux.

Aux termes de cette première enquête de satisfaction, seuls 65 % des locataires des 41 logements locatifs sociaux qui existaient à l'époque se déclaraient satisfaits. Ce taux est nettement inférieur au taux global (y compris logements non conventionnés) de satisfaction enregistré sur l'ensemble du parc de la Sem (82 %). Si les locataires appréciaient particulièrement la présence d'un gardien, ils étaient en revanche nombreux à faire part de problèmes liés à la « tranquillité » et la « sécurité ».

Le patrimoine de la société souffre d'une gestion de proximité insuffisante. L'état global du parc n'est pas à la hauteur de ce qui est attendu d'un bailleur social.

Des visites de patrimoine ont été effectuées sur l'ensemble des logements conventionnés de la Sacoga (59 à Aubenas et 35 à Annonay). Elles révèlent de graves lacunes dans la gestion patrimoniale.

A Aubenas, les 59 logements de l'opération « Côte de Baza », dont une vingtaine étaient vacants au moment de la visite, font l'objet de dégradations récurrentes. Sont plus particulièrement touchés les éléments de sécurité (matériel incendie volé, portails et portes de garage arrachés, etc.) et le mobilier urbain (luminaires extérieurs cassés, boîtes aux lettres arrachées, espaces extérieurs et façades des immeubles dégradés, tags, etc.). La présence d'un agent de proximité retraité, employé par la société quelques heures par jour, est très insuffisante.

Consciente des insuffisances de sa gestion de proximité, la société déclare avoir entamé, depuis juillet 2016, un travail de fond sur ce site, en lien avec les services sociaux de la ville. L'emploi de personnel de proximité à mi-temps est également envisagé.

A Annonay, où la société gère encore 35 logements collectifs (sur 41 à l'origine) répartis dans deux bâtiments R+4 sans ascenseurs, la gestion de proximité est insuffisante, notamment depuis avril 2015 où il n'y a plus aucun agent de proximité. Les halls d'entrée sont mal entretenus (absence de panneaux d'affichage, rampes d'escalier arrachées, odeurs nauséabondes, tags, etc.) et certains logements proposés à la vente présentent un état de dégradation inacceptable (humidité, saleté, détériorations importantes, etc.). Certains logements semblent même avoir été squattés.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le volume des impayés sur le parc conventionné au 31 décembre 2014 est globalement faible. La situation est néanmoins très différente selon les groupes. Alors qu'aucun dossier d'impayé significatif n'est signalé sur Annonay²⁵, la situation est critique sur le groupe « Côte de Baza » à

²⁴ Le parc d'Annonay n'étant plus proposé à la location dans l'attente de sa cession, il ne fait plus l'objet de droits de réservation.

²⁵ Neuf locataires cumulent une dette totale de près de 2 500 € s'échelonnant de 58 € à 447 €.

Aubenas où la dette nette a doublé en un an, passant de 13,7 k€ au 31 décembre 2014 à 26,5 k€ au 31 décembre 2015²⁶.

En phase pré-contentieuse, les locataires présents en situation d'impayés sont gérés par deux salariées chargées de patrimoine au sein de l'agence d'Aix en Provence. En dehors des contacts téléphoniques visant, en début de procédure, à apurer la dette à l'amiable, la société ne pratique pas de réel accompagnement social. Une première relance par courrier simple est effectuée dès le 15 du mois n+1. En cas d'absence de réponse du locataire, un courrier en recommandé avec date butoir lui est adressé, des contacts téléphoniques étant simultanément effectués. Au-delà de deux mois d'impayés, le dossier passe en instruction au sein du service juridique et contentieux de la Sem à Marseille. Les dossiers des locataires partis sont traités directement par ce même service contentieux. Parmi les locataires présents, seuls 12 % d'entre eux ont opté pour le prélèvement automatique, les autres locataires réglant leur loyer par virement.

Si le suivi administratif des impayés, adapté à la taille de la société, est correctement effectué, l'éloignement du GIE ne permet pas de gérer correctement les phases précontentieuses.

4.5 CONCLUSION

La société loge une population très modeste dans des conditions peu satisfaisantes compte tenu du niveau d'insécurité et des dégradations matérielles. L'absence de politique d'occupation du parc, l'insuffisance de la gestion de proximité, le manque de rigueur dans l'archivage des dossiers d'attribution et l'absence de suivi de la satisfaction des locataires, témoignent des difficultés rencontrées par la société pour assumer les obligations et responsabilités opposables aux bailleurs sociaux dans le cadre du mandat de gestion confié au GIE Gicem, via HRS jusqu'en 2014, puis directement depuis lors.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) prévu par l'article L. 411-9 du CCH a été validé par le CA de la Sacoga le 27 novembre 2009. Ce plan ne prévoit aucune perspective chiffrée de développement à moyen et long terme. Par ailleurs, la société n'a pas actualisé son PSP chaque année comme elle s'y était engagée bien qu'elle essaie, depuis 2012, de céder les 41 logements détenus sur 100, soit près de la moitié de son patrimoine social (cf. § 5.5).

La convention d'utilité sociale (Cus), valant agrément, n'a pas été conclue alors qu'elle devait être signée avec l'Etat avant le 1^{er} juillet 2011. La Sem ne bénéficie plus de l'agrément obligatoire pour exercer son activité de construction et de gestion de logements sociaux tel que prévu par les articles L. 445-1 et L. 481-1 du CCH.

La Sacoga s'est engagée dans le processus visant à conclure avec l'Etat une convention d'utilité sociale (Cus) pour une durée de 6 ans couvrant la période 2011-2017. Cette démarche, prévue à l'article L. 445-1 du CCH, n'a pas abouti avant la date limite du 1^{er} juillet 2011, le projet porté par la

²⁶ Sur le total de la dette de 13,7 k€ constaté au 31 décembre 2014, cinq ménages représentent à eux seuls 60 % du montant (soit 8,4 k€).

société présentant des insuffisances et ne répondant pas aux attentes de l'Etat, notamment en matière de développement de l'offre, de gestion sociale et de réhabilitation du parc existant.

A la lecture des PV du CA, il apparaît que cette situation n'a pas été traitée de manière suffisamment approfondie par les dirigeants de la société. Ainsi, bien qu'il ait été évoqué à deux reprises, le sujet n'a suscité aucun débat. Pourtant, depuis l'entrée en vigueur de la loi « Alur » du 24 mars 2014, l'absence de Cus a pour effet de remettre en cause la fonction de bailleur social de la Sem.²⁷

En juillet 2016, le DG de la société a déclaré vouloir solliciter l'agrément auprès du ministre en charge du logement (cf. § 2.3.1).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

En 2011, un programme de 59 logements répartis en 41 Plus et 18 Plus-CD dénommé « Côte de Baza » a été mis en service à Aubenas. Aucun nouveau projet n'était envisagé au moment du contrôle.

5.2.2 Réhabilitations

En 1991, une opération de réhabilitation de type PALULOS a conduit au conventionnement APL du groupe de 41 logements à Annonay (« Font Chevalier »). Les travaux réalisés ont consisté en une simple rénovation des façades sans réhabilitation thermique. Depuis lors, cette opération a fait l'objet d'une mise aux normes électriques et d'un remplacement de l'ensemble des menuiseries par du double vitrage PVC en 2009.

Ces logements faisant partie d'une copropriété, le syndic a confié à un prestataire externe la conduite d'un audit thermique complet (méthode TH-CE-ex), tel qu'exigé par les dispositions de l'article R. 134-14 du CCH. Cet audit, réalisé en 2011, a mis en exergue de gros besoins en matière d'isolation thermique (extérieure et intérieure) ainsi que la nécessité de mettre en place un dispositif de régulation et de compteurs de calories.

Par ailleurs, les résultats des diagnostics de performance énergétique (DPE) font état d'une qualité thermique des logements médiocre : ils sont classés E pour leur consommation énergétique et F pour les émissions de gaz à effet de serre. Cependant, les logements étant désormais proposés à la vente, la société ne prévoit plus aucune intervention sur cette opération.

5.2.3 Renouvellement urbain

La Sacoga est partie prenante dans le projet de renouvellement urbain du quartier des « Oliviers » à Aubenas. La convention Anru de 2010 avait fixé à la Sacoga l'objectif de produire 18 logements Plus-CD²⁸ hors site. Ces logements ont été réalisés dans le cadre de l'opération « Côte de Baza ».

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

L'exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage est confié au département Direction des opérations nouvelles du GIE Gicem. Ce service de cinq personnes assure une production moyenne de 40 à

²⁷ L'article L. 481-1 du CCH conditionne désormais l'exercice de l'activité de construction et de gestion de logements sociaux des Sem à l'obtention d'un agrément dont bénéficient automatiquement les Sem liées avec l'Etat par une Cus.

²⁸ Prêt locatif à usage social – construction démolition.

50 logements par an au bénéfice quasi exclusif de la Sacogiva, qui est le second membre du GIE Gicem.

5.3.1 Engagement et suivi de l'opération « Côte de Baza »

Pour réaliser la construction des 59 logements du site « Côte de Baza » à Aubenas, la Sacoga a fait appel à la société HRS pour l'assister dans la conception et la conduite d'opération. Cette prestation a été confiée à HRS dans des conditions irrégulières, en l'absence de procédure formalisée : une simple convention conclue par les directeurs de chacune des sociétés en a fixé les modalités (cf. § 2.3.5).

5.3.2 Analyse de l'opération

L'analyse du dossier technique de cette opération n'a révélé aucune anomalie dans les différentes étapes portant sur la dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, et le suivi des opérations de construction.

Si cette opération est de bonne qualité générale sur le plan technique (label THPE, VMC double flux, ECS solaire, etc.), elle présente toutefois une défaillance : la visite de l'un des trois logements censés être adaptés aux personnes à mobilité réduite a montré en réalité un défaut d'accessibilité (dimensionnement des portes et des espaces de retournement insuffisants). Mais surtout, elle s'est révélée inadaptée à la population logée sur le plan architectural : sa structure, composée de nombreux recoins et impasses, contribue en effet à créer un sentiment d'insécurité.

Le prix de revient définitif de cette opération apparaît légèrement supérieur au coût moyen constaté dans la région Rhône-Alpes.²⁹ Il s'élève en moyenne à 1 992 €/m²SH TTC. Ce montant peut toutefois s'expliquer par les caractéristiques techniques de l'opération constituée de neuf bâtiments avec toiture terrasse végétalisée et panneaux solaires ainsi que deux parkings couverts. L'équilibre prévisionnel de l'opération est globalement respecté et adapté à la durée d'amortissement des emprunts.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien courant est globalement assuré, même s'il souffre de l'éloignement géographique du service technique. Le locataire doit en effet contacter l'agence du GIE Gicem à Aix en Provence pour toute réclamation relevant des réparations courantes.

L'opération « Côte de Baza », récemment livrée, pâtit de dégradations récurrentes auxquelles la société tente de remédier au fur et à mesure. Quelques problèmes d'infiltration, à partir de la toiture terrasse, ont par ailleurs été constatés. Le traitement de ces désordres tarde à être résolu.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

La société gère cinq contrats d'exploitation, tous relatifs à l'opération « Côte de Baza » à Aubenas. L'opération « Font Chevalier » à Annonay, étant en situation de copropriété, la Sem n'a pas la main sur les contrats d'exploitation de ce site géré par un syndic privé. Les contrats d'exploitation de « Côte de Baza » concernent l'entretien et le bon fonctionnement de la VMC double flux, la production d'eau chaude solaire, l'entretien des réseaux sanitaire, la maintenance des portes, grilles, portails, et barrières, ainsi que le contrat classique 3D (désinfection, dératisation, désinsectisation).

²⁹ Source DGALN-Infocentre SISAL

La réalisation des diagnostics techniques obligatoires manque de rigueur. En effet, les dossiers amiante sur parties privatives (DAPP) n'ont été réalisés qu'à hauteur de 22 % alors qu'ils auraient dû être entièrement réalisés avant le 1^{er} février 2012. Les obligations en la matière ne sont donc pas respectées.

En revanche, les dossiers techniques amiante (DTA), obligatoires pour toutes parties communes intérieures d'immeubles collectifs dont le permis de construire date d'avant le 1^{er} juillet 1997 ont été réalisés en octobre 2005, soit juste avant la date butoir fixée au 31 décembre 2005.

En ce qui concerne les détecteurs avertisseurs autonomes de fumées (DAAF), après une procédure de mise en concurrence passée en bonne et due forme fin 2014, la société a confié le marché d'installation des DAAF à une entreprise avec pour objectif d'équiper tous les logements avant le 8 mars 2015. En fin d'année 2015, 90 % des logements étaient équipés de DAAF.

En réponse aux observations provisoires, le DG de la société s'est engagé, en juillet 2016, à améliorer cette situation.

Le diagnostic de performance énergétique collectif effectué sur les 2 bâtiments « *Font Chevalier* » à Annonay (41 logements) a été réalisé par un diagnostiqueur non certifié en méconnaissance des articles L. 271-6 et R. 271-1 du CCH. En outre, la société ne s'est pas fait remettre les documents attestant que le diagnostiqueur retenu pour l'établissement des DPE était en règle vis-à-vis de ses obligations comme l'exigent les articles R. 271-3 et R. 271-4 du CCH.

En 2011, la Sacoga a fait réaliser sur les 2 bâtiments à « *Font Chevalier* » à Annonay (41 logements) l'audit énergétique imposé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. La société a ensuite fait réaliser le DPE collectif qui est requis pour mettre en vente ces mêmes logements. Or, il s'avère que ce DPE collectif visé à l'article R. 134-4-3 du CCH a été réalisé par une société dont les compétences n'ont pas fait l'objet d'une certification par un organisme accrédité.

L'Ancols rappelle que le diagnostic de performance énergétique doit être établi par un professionnel satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance couvrant, pour ses interventions, les conséquences d'un engagement de sa responsabilité civile professionnelle. Depuis le 1^{er} novembre 2007, cette personne doit être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC³⁰.

La société a fait preuve d'un manque de vigilance en n'exigeant pas du diagnostiqueur auquel elle avait recours toutes les références professionnelles requises. En particulier, le diagnostiqueur est tenu de remettre à son client un document attestant qu'il est en règle au regard de ses obligations.

Des sanctions pénales sont prévues (amende de 1 500 € au plus portée à 3 000 € en cas de récidive) tant pour la personne qui établit un diagnostic sans respecter les règles de compétences, d'organisation et d'assurance ou les conditions d'impartialité et d'indépendance, que pour le vendeur ou le propriétaire qui, en vue d'établir un diagnostic, fait appel à une personne qui ne remplit pas les conditions requises.

³⁰ Comité français d'accréditation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

Pour répondre à la forte vacance constatée au début des années 1980 sur le site de « *Font Chevalier* » à Annonay, le CA de la Sacoga a, par délibération en date du 21 juin 1982 décidé de mettre en vente la totalité de ce patrimoine composé de 5 bâtiments totalisant 111 logements, soit plus du tiers de son parc immobilier.

En 1991, soit près de dix ans plus tard, alors qu'une vingtaine de ventes avait déjà été réalisée, la société décide de réhabiliter 41 logements non encore vendus, à l'aide d'un financement Palulos. Cette opération lui a alors conféré la qualité de bailleur social. Cependant, dès 2011, la société n'a pas été en mesure de conclure avec l'Etat une Cus sur ces 41 logements sociaux. La Sacoga est déterminée à abandonner la totalité de son patrimoine social situé à Annonay, soit près de 40% de la totalité de son parc social actuel. Cette stratégie d'attrition, qui a pour conséquence de recentrer l'activité sociale de la société sur le seul groupe de logements d'Aubenas, où la vacance est très élevée, est de nature à remettre en cause sa qualité de bailleur social.

La société a décidé, en 2012, de procéder à la cession des 41 logements situés à Annonay (CA du 6 décembre 2012). Les motivations exprimées par le DG au cours de cette séance du CA font état de la nécessité de « *pérenniser l'activité de la société* » sans plus de précisions. Paradoxalement, la société a décidé de se séparer du patrimoine concerné alors qu'elle avait cherché, quelques mois auparavant seulement, à s'engager avec l'Etat pour une durée de six années renouvelable dans le cadre d'une Cus. Ce revirement, qui ne semble pas avoir donné lieu à une redéfinition des grandes orientations stratégiques, ni du projet d'entreprise par le CA, remet pourtant en cause la poursuite de l'activité de la société dans le domaine du logement social.

Au 31 décembre 2015, six logements conventionnés ont été vendus pour un montant moyen de 22 400 € par logement. Aucun des acquéreurs n'était locataire de la Sacoga.

En tout état de cause, la vente de ce patrimoine ne saurait, à elle seule, rétablir la situation financière très dégradée de la société (cf. infra).

5.6 CONCLUSION

Faute d'avoir conclu une Cus, la société a mis en vente la moitié de son parc sans pour autant disposer de stratégie patrimoniale de nature à assurer sa pérennité. Les importantes carences relevées dans sa gestion locative tendent à démontrer son incapacité à poursuivre son activité dans le logement social dans le cadre du mandat de gestion confié au GIE Gicem, via HRS jusqu'en 2014, puis directement depuis lors.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la Sacoga est assurée par deux salariés du GIE Gicem. Des éléments détaillés relatifs aux logements conventionnés ont pu être fournis à l'Ancols en tant que de besoin.

L'assemblée générale ordinaire du 30 juin 2011 a renouvelé pour six ans le mandat du commissaire aux comptes. Il s'agit du troisième

renouvellement qui intervient sans mise en concurrence au bénéfice de ce cabinet³¹ (cf. § 2.3.5). Cette irrégularité avait pourtant déjà été rappelée dans le rapport Miilos d'octobre 2007.

Le commissariat aux comptes a certifié les comptes des exercices 2010 à 2014 sans réserve. En revanche, les comptes du GIE Gicem n'ont pas été approuvés par l'AGO du 22 juin 2015 dans un contexte marqué par l'ouverture d'une enquête de la brigade financière de police judiciaire de Marseille.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires	845	846	1 082	1 105	1 072
Dont loyers	824	824	1 058	1 071	1 049
- Coût de gestion hors entretien	350	316	453	479	437
- Entretien courant	35	45	43	38	41
- Gros Entretien	111	129	150	162	139
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	114	117	119	121	121
+ Flux financiers nets réels	26	32	36	26	30
+ Flux exceptionnels nets réels	-17	-27	9	1	-55
+ Autres produits d'exploitation	22	27	27	41	27
- Pertes créances irrécouvrables	12	11	17	26	12
- Intérêts opérations locatives	51	140	192	182	124
- Remboursements d'emprunts locatifs	34	19	20	51	64
= Autofinancement net³²	146	79	138	81	111
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	<i>17,3 %</i>	<i>9,4 %</i>	<i>12,8 %</i>	<i>7,4 %</i>	<i>10,4 %</i>

6.2.1.1 Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la société est constitué à 97 % du produit des loyers, le solde du produit des activités annexes. Il évolue à la hausse jusqu'en 2013, principalement suite à la livraison des 59 logements de l'opération « Côte de Baza » à Aubenas en 2012. Le mouvement de repli relevé en 2014 (- 3 %) est lié à la perte de loyers et charges due à la vacance (156 k€) conjuguée à une baisse concomitante des produits d'activités annexes (11 k€).

Avec 3 493 € par logement géré, le niveau général des loyers quittancés est largement inférieur à la médiane nationale des SAHLM 2013 (4 290 € en 2013). Cette mauvaise performance financière s'explique par l'importance de la vacance, notamment sur le parc conventionné (cf. § 3.1.2).

³¹ L'exigence de mise en concurrence découlait, jusqu'en 2005, de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques (dite « loi Sapin »). L'article 10 de l'ordonnance n°2005-949 du 6 juin 2005 en actualise les modalités et dispose qu'« après avoir défini ses besoins, le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice procède à une publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes. » Au-dessous des seuils de procédures formalisées, les marchés peuvent être passés selon une procédure librement définie qui n'affranchit pas l'organisme d'une mise en concurrence afin de respecter les principes fondamentaux du droit de la commande publique (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures).

³² 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).

6.2.1.2 Le coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion est présentée dans le tableau ci-après :

Exercice	2010	2011	2012	2013	2014
Coût de gestion hors entretien / logement géré	1 434 €	1 048 €	1 516 €	1 611 €	1 477 €
Coût de gestion / loyers	42,5 %	38,3 %	42,8 %	44,7 %	41,7 %
Médiane nationale des SA HLM	980 €	1 170 €	1 200 €	1 220 €	nc

La société supporte des coûts de gestion historiquement élevés, essentiellement liés à la redevance induite instaurée par HRS.

Sur l'ensemble de la période considérée, le coût de gestion de la Sacoga affiche un niveau particulièrement élevé. A 1 417 € par logement en moyenne sur cinq ans, le coût de gestion est supérieur de 16 % à la médiane nationale des SA HLM, qui s'établit à 1 220 € en 2013. Or, 60 % du coût de gestion est constitué des redevances et rémunérations versées au GIE Gicem et à HRS (cf. tableau infra). La simple neutralisation de la rémunération forfaitaire annuelle versée à HRS pour « gestion » et « peines et soins » (72,5 k€ en moyenne sur cinq ans) conduirait la Sacoga à retrouver un coût de fonctionnement davantage conforme aux ratios habituellement constatés (cf. § 2.3.3). A titre d'exemple, en 2014, ce ratio ainsi redressé s'élèverait à 1 281 € par logement.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Coût total de gestion	349,9	315,5	453,4	478,5	437,1
Redevances Gicem	139,6	174,0	153,3	167,8	182,8
Honoraires HRS « gestion »	92,5	63,9	75,0	65,5	58,0
Honoraires HRS « peines et soins »	1,3	1,3	1,3	1,7	1,8
Honoraires HRS « commercialisation »	1,1	2,5	2,1	2,6	2,2
Total honoraires HRS	94,9	67,7	78,4	69,8	61,9
Part honoraires HRS sur coût total de gestion (%)	27,1 %	21,5 %	17,3 %	14,6 %	14,2 %

6.2.1.3 Les charges de maintenance

L'effort de maintenance conduit par la société sur l'intégralité de son parc (y compris non conventionné) s'élève à 610 € par logement en 2014, pour une médiane nationale qui s'établit à 570 €. Sur les seules opérations conventionnées, l'effort de maintenance s'est élevé à 657 € par logement en moyenne sur la période 2010-2014. Le niveau relativement important des dépenses engagées s'explique par des travaux de réfection réalisés suite à dégradations ou sinistres.

6.2.1.4 La taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2014, la TFPB s'est élevée à 121 k€, ce qui représente une moyenne de 408 € par logement géré, qui est largement inférieure à la médiane nationale des SA HLM (470 € en 2013). Cette charge incompressible a absorbé 11,5 % des loyers. Elle s'est révélée stable au cours des trois derniers exercices.

6.2.1.5 Les flux financiers nets réels

Compte tenu de la quasi-absence de production d'offre nouvelle de la société, le poids de l'annuité de sa dette est très faible. Elle ne représente que 18 % du produit des loyers en 2014 alors que la médiane nationale s'élève à 46,5 %. Le capital restant dû à fin 2014 s'élève à 6,6 M€ et concerne à 98 % les emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au titre de l'opération « Côte de Baza ».

Les intérêts locatifs seuls représentent 12 % des loyers pour une médiane nationale constatée à 19,5 %. La société bénéficie de produits financiers récurrents, d'un montant annuel moyen de 30 k€ environ, qui est principalement constitué des intérêts des comptes à terme.

6.2.1.6 Les flux exceptionnels nets réels

Le flux exceptionnel a un impact quasiment neutre en 2012 et 2013. Il est en revanche négatif sur les trois autres exercices, et plus particulièrement en 2014 du fait de l'impôt sur les bénéfices de 59 k€ acquitté cette année-là.

6.2.1.7 L'autofinancement net

Sur les cinq exercices, la société dégage un autofinancement net moyen encore correct, de 11 % environ. Toutefois, ce résultat s'explique avant tout par un faible montant d'annuité.³³ Bien qu'erratique, l'évolution de l'autofinancement net tend à se contracter (- 24 % en cinq ans) sous l'effet de l'inflation des charges de gros entretien et des coûts de gestion.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	75	-48	- 50	- 17	- 31
dont part des plus-values de cessions	13	29	25	31	16

En 2014, la société affiche un résultat comptable négatif pour la quatrième année consécutive, ce qui vient fragiliser les capitaux propres.

Malgré des plus-values de cessions régulières (23 k€ en moyenne sur la période) imputables à la vente de logements, le résultat comptable devient déficitaire à partir de 2011. Il souffre principalement des pertes de loyers et charges liées à la vacance (cf. § 6.2.1), des pertes sur créances irrécouvrables (16 k€ en moyenne sur cinq ans) et de l'importance des rémunérations de gestion versées à HRS.

En juillet 2016, la société indique que le résultat net 2015 s'élève à 14 k€ grâce aux cessions réalisées sur la groupe d'Annonay.

6.2.3 Structure financière

Le bilan fonctionnel ci-dessous fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

³³ La structure de l'annuité de la dette est atypique, avec un poids important des intérêts et un volume très limité du remboursement en capital de la dette. Cette situation s'explique par le caractère récent des emprunts de longue maturité contractés pour réaliser, en 2011, l'opération « Côte de Baza ».

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	2 327	2 249	2 154	2 121	2 075
+ Dettes financières	3 256	6 827	6 846	6 794	6 726
- Actif immobilisé net	4 479	8 713	8 495	8 136	7 977
+ Provisions pour risques et charges	611	750	793	796	828
<i>Dont Provision pour Gros Entretien</i>	<i>561</i>	<i>695</i>	<i>718</i>	<i>732</i>	<i>777</i>
= Fonds de Roulement Net Global (A)	1 715	1 113	1 298	1 574	1 652
FRNG à terminaison des opérations³⁴					1 016
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
+ Autres actifs d'exploitation	1 255	639	310	167	105
- Provisions d'actif circulant	22	28	26	21	27
- Dettes d'exploitation	271	527	510	464	137
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	962	84	-226	-318	-59
+ Créances diverses	0	0	0	0	0
- Dettes diverses	571	987	546	254	164
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)	390	-903	-772	-572	-223
Trésorerie nette (A-B)	1 324	2 016	2 070	2 146	1 875

6.2.3.1 Indépendance financière

La société présente un niveau d'endettement significatif. L'endettement net de la trésorerie représente, en 2014, 2,3 fois les capitaux propres. De même, le ratio d'indépendance financière Boléro, qui rapporte les ressources internes aux capitaux permanents³⁵, s'élève à 30,2 %. Il a accusé une baisse importante à compter de 2011 sous l'effet de l'augmentation des dettes financières liée au financement de l'opération « Côte de Baza ». Simultanément, le montant des capitaux propres diminue entre 2011 et 2014 (-11 %), en raison du résultat négatif constaté depuis 2011. La Sem doit rapidement rétablir son exploitation pour enrayer la dégradation de sa situation financière.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et fonds de roulement à terminaison

En valeur absolue, le fonds de roulement net global (FRNG) de la société affiche une croissance continue depuis 2011 pour atteindre 1,65 M€ en 2014. Exprimé en mois de dépenses, il s'élève à 13,3 mois sur ce même exercice, ce qui apparaît très confortable, notamment au regard de la médiane nationale des SA HLM 2013 qui s'établit à 3,7 mois. Cette situation résulte essentiellement de la progression constante de la provision pour grosses réparations (+12 % depuis 2011) et de la contraction de l'actif net immobilisé, suite notamment aux cessions réalisées.

La provision pour grosses réparations (PGE), qui s'élève à 777 k€ au 31/12/2014, est calculée sur la base d'un plan de travaux de gros entretien sur quatre ans établi par le service technique du GIE. La part de PGE relevant des seuls logements conventionnés s'élève à 158 k€, ce qui représente 1 630 € par logement géré. Elle est 3,5 fois plus élevée que la médiane nationale 2013 qui se situe à 470 € par logement.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues à terminaison telles qu'elles ressortent des documents établis par la société, le fonds de roulement à terminaison ressort à 1,02 M€, soit 8,2 mois de dépenses moyennes, ce qui est tout à fait correct.

³⁴ 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.

³⁵ Les capitaux permanents sont constitués des ressources internes auxquelles s'ajoutent les emprunts et dettes financières à long terme, déduction faite des intérêts courus et intérêts compensateurs.

6.2.3.3 Formation de la trésorerie

Exception faite de l'exercice 2010, le besoin en fonds de roulement est générateur de ressources, ce qui vient alimenter la trésorerie. L'excédent dégagé par le cycle d'exploitation, conjugué par l'amélioration du fonds de roulement net global depuis 2011, se traduit par une trésorerie satisfaisante, qui s'établit à 1,9 M€ au 31 décembre 2014, ce qui représente 15,1 mois de dépenses moyennes, contre 3,2 mois pour la médiane nationale.

Cette situation en apparence confortable est toutefois fortement dépendante des cessions patrimoniales réalisées, qui ont représenté 159 K€ sur la période,³⁶ soit l'équivalent de 8,5% de la trésorerie nette au 31 décembre 2014. La remise en cause de ces produits exceptionnels auraient rapidement pour effet d'exposer la société à un risque de liquidité qu'il lui serait difficile de prévenir en obtenant des facilités bancaires compte tenu de ses mauvaises performances tant financières que de gestion.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Sur la base des comptes définitifs 2014 et provisoires 2015, le conseil d'administration du 10 décembre 2015 a validé un compte de résultat prévisionnel à cinq ans portant sur la période 2016-2020.

La Sem a retenu les orientations et hypothèses suivantes :

- Absence de production d'offre nouvelle sur la période
- Absence d'opération de réhabilitation (remplacement de composants)
- Vente de patrimoine : trois logements 2016 ; deux logements par an au-delà
- Hypothèses économiques :
 - o Inflation : +0,9 % en 2016 ; +1,20 % au-delà
 - o IRL : +0,3 % en 2016 ; +0,5 % en 2017 ; +0,7 % en 2018 ; +0,9 % au-delà
 - o Produits financiers : +1 % en 2016 ; +1,5 % au-delà
 - o Taxe foncière : +4 % par an
 - o Charges de personnel : +2 % par an
 - o Livret A : +0,9 % en 2016 ; +1,20 % au-delà
 - o GIE Gicem réparti : +2,5 % à compter de 2016

La simulation proposée a été réalisée à périmètre constant en matière d'exploitation du patrimoine. Seules les cessions impactent le nombre de logements gérés estimé à 283 unités en fin de période.

Le chiffre d'affaires 2015 accuse une baisse de près de 60 k€ par rapport à 2014 du fait de l'aggravation de la vacance à « Côte de Baza ». Cette situation de vacance commerciale est projetée à l'identique sur toute la période. Les pertes annuelles moyennes ainsi dégagées s'élèvent à près de 100 k€. Ce scénario ne prévoit pas d'augmentation du volume des impayés.

La simulation confirme la précarité de la situation, avec la persistance d'un résultat net négatif de nature à altérer le volume des capitaux propres. La situation de la société se dégrade lentement bien que la simulation ait d'ores et déjà intégré la suppression de la redevance versée à HRS jusqu'en 2014.

³⁶ Les produits de cession ont représenté 18 en 2010, 41 en 2011, 35 k€ en 2012, 43 k€ en 2013, 22 k€ en 2014

L'autofinancement net HLM est négatif dès 2017 en dépit de la vente récurrente de logements qui permet de dégager des plus-values de cession annuelles comprises entre 11 et 17 k€. La cession progressive du patrimoine ne permet donc pas à la société de dégager un flux de trésorerie positif et de stabiliser sa situation financière, ce qui, à terme, fait peser un risque sur la pérennité de son activité.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Résultat activité locative	-89	-121	-118	-148	-125	-125
+ Résultat financier	31	31	22	22	22	21
+ Résultat exceptionnel	53	54	38	38	39	39
- Impôts et participations	52	30	41	33	52	51
= Résultat net	-56	-66	-99	-120	-117	-115
+ Plus-values de cessions	17	17	11	11	11	11
+ Autres produits nets calculés	51	97	64	58	37	61
= Autofinancement net	12	48	-24	-51	-69	-43
Trésorerie nette au 31 décembre	1 973	1 872	1 862	1 819	1 789	1 743

6.4 CONCLUSION

Si, au 31 décembre 2014, la situation financière de la société apparaît globalement saine en dépit des coûts de gestion élevés, les projections font état d'une dégradation de l'autofinancement net qui devrait devenir négatif à compter de 2017. Cette dégradation de la performance de la société s'explique par un taux de vacance structurellement élevé, sans perspective de rétablissement, ayant pour conséquence un résultat net négatif récurrent et de plus en plus dégradé.

Néanmoins, la situation de trésorerie se maintiendrait sous l'effet des cessions de logements à Annonay. Cette trajectoire financière n'est pas pérenne et impose de définir une stratégie soutenable afin de dégager les ressources financières nécessaires pour faire face aux annuités de la dette et pour entretenir le patrimoine bâti.

La taille extrêmement modeste de la société constitue un handicap de nature à accélérer une fragilisation financière si des éléments de conjonctures tels que la vacance et les impayés devaient s'aggraver ou simplement se pérenniser.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (au 14 mai 2014) :

Ville de Privas :	Michel Valla, président de la Sacoga
Ville d'Annonay :	Danielle Magand
Ville d'Aubenas :	André Loyet
Département de l'Ardèche :	Jean-Pierre Constant / Maurice Quinkal
HRS :	Henry Fournial
Personnes physiques :	Jean-François Bouzat Pierre Ciccoto Hervé Ghio Daniel Oriol

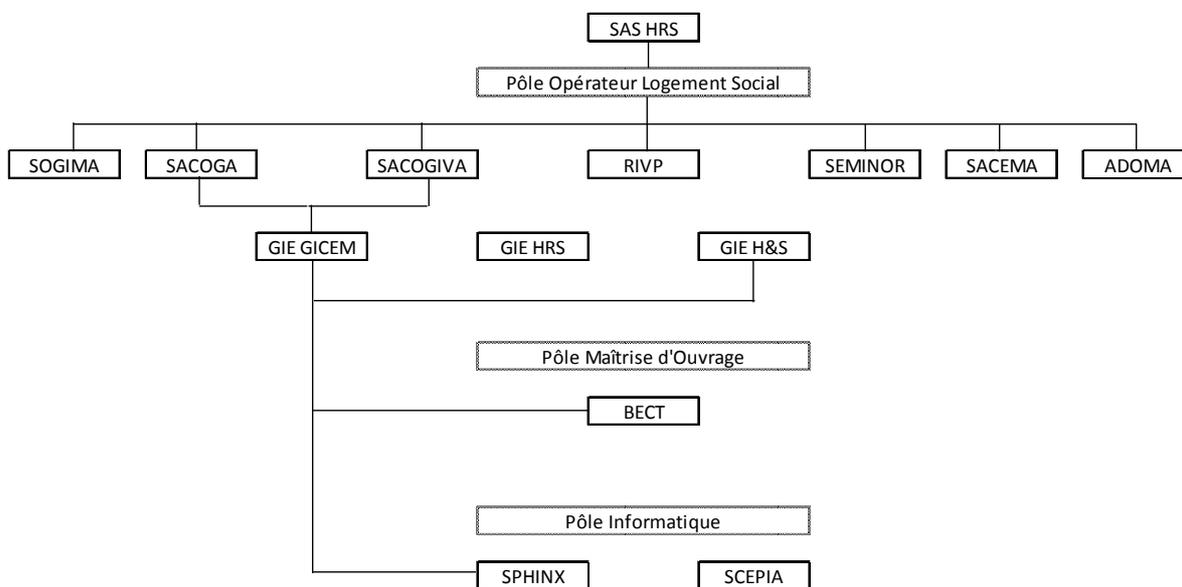
REPARTITION DU CAPITAL :

Capital : 480 000 € composé de 24 000 actions de 20 € chacune.

Répartition du capital en nombre d'actions :

Ville de Privas :	4 224
Ville d'Annonay :	4 224
Ville d'Aubenas :	4 224
Département de l'Ardèche :	1 632
HRS :	9 689
Personnes physiques :	
H. Ghio :	1
J.-F. Bouzat :	1
M. Michel :	5

7.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE HRS



SAS HRS Société par action simplifiée, née en janvier 2011 de la fusion de GCE Sem, la filiale des Caisses d'Épargne spécialisée dans le service aux collectivités, aux bailleurs sociaux et aux Entreprises Publiques Locales et de GCE Habitat, l'opérateur de logement social des Caisses d'Épargne. Habitat en Région Services est une holding de participation sur le secteur du logement social.

SOGIMA	Société de gestion immobilière de Marseille
SACOGA	Société anonyme de construction et de gestion immobilière de l'Ardèche
SACOGIVA	Société anonyme de construction et de gestion immobilière de la ville d'Aix en Provence
GIE GICEM	Groupement d'intérêt économique des sociétés immobilières de construction et d'exploitation de la région Méditerranée

7.3 FONCTIONS OCCUPEES PAR HERVE GHIO

	GIE GICEM			Sacoga	Sacogiva
	Salarié (directeur d'exploitation de la Sacoga et de la Sacogiva)	Assemblée générale du GIE Représentant la Sacoga	Représentant la Sacogiva	Mandataire social ³⁷ (administrateur-directeur ou président)	Mandataire social
2010	De décembre 1990 au 31 décembre 2015	Du 6 décembre 2012 à ce jour	Du 29 juin 2010 à ce jour	Administrateur-directeur non rémunéré du 18 mars 2010 au 22 juin 2015	DGD non rémunéré depuis le 25 juin 2010
2011					DG non rémunéré depuis le 6 décembre 2012
2012				DGD non rémunéré depuis le 29 juin 2010	
2013					
2014				Administrateur-président non rémunéré du 22 juin 2015 à ce jour	DG rémunéré (15 K€) depuis le 1 ^{er} janvier 2016
2015	Contrat de travail réputé suspendu				

³⁷ En vertu de l'article 11 des statuts constitutifs du GIE, « Le GIE est administré par deux administrateurs, personnes physiques, prises ou non parmi les membres du groupement. [...] L'un des administrateurs fait fonction de président, l'autre est plus spécialement chargé de la gestion du groupement. [...] Les administrateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom du groupement en toutes circonstances dans le cadre de son objet social. »

7.4 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		