

FOYER MODERNE

Schiltigheim (67)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-110

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-110
FOYER MODERNE

Schiltigheim (67)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-110

FOYER MODERNE – (67)

N° SIREN : 588502997

Raison sociale : Le foyer moderne de Schiltigheim

Présidente : Christelle Syllas

Directeur général : Pierre Staub

Adresse : 45 Route du Général de Gaulle 67300 Schiltigheim

Actionnaire principal : Ville de Schiltigheim

DONNEES DISPONIBLES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	1410	Nombre de logements familiaux en propriété:	1410	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	1678
-------------------------------------	-------------	---	-------------	--	-------------

Indicateurs	Organisme	Référence département	Référence territoire Alsace	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	1,28%	3,88%	4,64%	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,67%	0,82%	1,22%	Bilan CUS
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	8,80%	8,26%	9,46%	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	11,11%			
Âge moyen du parc (en années)	38,5	42,5		(2)
POPULATIONS LOGÉES				
				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	données organisme non fiables			
- < 60 % des plafonds	55,50%	62%		
- > 100 % des plafonds	données organisme non fiables			
Bénéficiaires d'aide au logement	47%	51%		
Familles monoparentales	données organisme non fiables			
Personnes isolées	données organisme non fiables			
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels 2017 (€/m² de surface habitable)	5,8	5,5	5,4	(2)
Taux de créances inscrit au bilan 2016 (% des loyers et charges)	14,3	nd	14,8	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE (au 31/12/2016)		Référence nationale		
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,7	nd	nd	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	5,8	3,7	nd	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	18,40%	11,00%	nd	(3)

(1) Enquête OPS 20 16 non fiable

(2) RPLS au 1/1/20 17

(3) Bolero 2015 : ensemble des SA d'HLM

POINTS FORTS :

- ▶ Relation de proximité avec les locataires
- ▶ Bon état général du patrimoine
- ▶ Prise en compte des problématiques liées au vieillissement de la population logée

POINTS FAIBLES :

- ▶ Contrôle interne insuffisant
- ▶ Manque de transversalité entre les services techniques et financiers
- ▶ Coûts de gestion élevés
- ▶ Gestion des attributions perfectible

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect des règles de la commande publique sur certains domaines d'activité de la société
- ▶ Récupération induue de certaines charges locatives
- ▶ 6 attributions dépassant les plafonds de ressources
- ▶ Prêt à un salarié

Précédent rapport de contrôle : N° 2008-052 de mars 2009

Contrôle effectué du 29 janvier 2018 au 06 juin 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-110

FOYER MODERNE – 67

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	9
2.3 Conclusion	14
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.2 Accessibilité économique du parc	16
3.3 Conclusion	18
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Une occupation du parc peu sociale	19
4.2 Accès au logement	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	21
4.4 Traitement des impayés	22
4.5 Conclusion	24
5. Stratégie patrimoniale	25
5.1 Analyse de la politique patrimoniale et soutenabilité financière	25
5.2 Évolution récente du patrimoine	27
5.3 Réhabilitations	27
5.4 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	28
5.5 Maintenance du parc	29
5.6 Autres activités	30
5.7 Conclusion	31
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	32
6.1 Tenue de la comptabilité	32
6.2 Analyse financière	33
6.3 Conclusion	39
7. Annexes	40
7.1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	40

7.2	Attributions irrégulières.....	41
7.3	Computation des seuils	42
7.4	Sigles utilisés.....	43

SYNTHESE

Le Foyer Moderne de Schiltigheim (FMS) est une société anonyme d'économie mixte détenue à 51 % par la ville de Schiltigheim et des acteurs socio-économiques locaux. Le FMS détient 1 410 logements familiaux, très majoritairement conventionnés et 5 structures collectives.

Si la société fonctionne correctement, on observe néanmoins plusieurs irrégularités. Le respect des règles de la commande publique n'est pas complet. Plus particulièrement, le défaut de computation des seuils conduit le FMS à passer certaines commandes sans mise en concurrence des fournisseurs, alors que les seuils de dépense l'exigeraient. Par ailleurs, la maîtrise de la réglementation, des outils et données de l'activité reste perfectible ; la fiabilisation des données transmises aux services de l'Etat dans le cadre des enquêtes OPS¹, SLS² et RPLS³ doit constituer une priorité.

En matière de gestion locative, le contrôle a relevé que certaines charges sont indûment récupérées et quelques attributions de logements également irrégulières ; le respect des dispositions réglementaires relatives aux diagnostics de performance énergétique (DPE) et à l'amiante n'est pas totalement assuré.

Le rôle de bailleur social est imparfaitement rempli avec un niveau des loyers, certes inférieur aux loyers privés, mais supérieur de plus de 5 % à la médiane des loyers du parc social de l'agglomération, rendant le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes alors même que la demande de candidats ayant des ressources très faibles, est particulièrement soutenue sur Schiltigheim. La politique d'attribution favorise les demandeurs ayant un lien avec Schiltigheim, écartant de fait les populations plus fragiles issues du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le patrimoine s'est accru de près de 140 logements sur la période contrôlée, il est correctement entretenu et la qualité de service apportée est satisfaisante pour ce qui concerne en particulier l'entretien courant des espaces communs.

Mesurée à travers la capacité d'autofinancement (4,4 M€) à la clôture des comptes 2016, la rentabilité du Foyer Moderne de Schiltigheim est élevée et en augmentation constante sur la période contrôlée. La situation financière de la société est bonne, son autofinancement net est élevé (18,4 % du chiffre d'affaires), ceci doit lui permettre d'accélérer la rénovation de la partie de son parc qui accuse un retard de réhabilitation thermique et de développer le patrimoine locatif sur un secteur où la demande de logements sociaux est importante. Le Foyer Moderne devra préalablement développer la collaboration et la transversalité entre la direction technique et la direction financière. Le plan stratégique de patrimoine est à ce jour trop exclusivement un outil de programmation financière peu approprié par la direction technique et l'analyse prévisionnelle est largement perfectible.

¹ OPS : occupation du parc social.

² SLS : Supplément de Loyer de Solidarité.

³ RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social.

La société doit également être attentive à ses coûts de gestion particulièrement élevés au regard de ce que l'on observe dans le secteur HLM et tout particulièrement pour les coûts des personnels en augmentation sur la période contrôlée (+19 %) et très largement supérieurs aux ratios du secteur.

La SAEM avec sa taille et ses moyens présente une efficacité insuffisante. La société a envisagé en 2012 un rapprochement avec la société coopérative Habitat de l'III, ce projet ne s'est pas concrétisé. La nouvelle gouvernance, issue du renouvellement de l'équipe municipale en avril 2018 devra réfléchir aux conditions propres à développer l'efficacité globale de l'outil et notamment à l'inscrire dans une perspective territoriale et économique plus large.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'organisme Foyer Moderne 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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle effectué par la mission interministérielle du logement social (Miilos) en 2009 avait relevé un bon niveau de service rendu, un effort de développement de qualité pouvant, néanmoins, se traduire par des déséquilibres d'opérations. De la même façon, le rapport relevait une amélioration de la situation financière de la société mais aussi une relative fragilité de son bilan mise en lumière par l'analyse financière prévisionnelle. Des pistes de progrès ont été également pointées notamment concernant les procédures d'attribution et la maîtrise des loyers.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La ville de Schiltigheim, membre de l'EPCI⁴ Eurométropole de Strasbourg (EMS), compte 31 610 habitants au dernier recensement INSEE⁵ de 2014. En matière de logement, la ville de Schiltigheim est située en zone B1⁶ et présente un taux de vacance global de 7,6 % (logement privé + social) ce qui témoigne d'une tension du marché locatif.

La proportion de la population de la ville de Schiltigheim qui vit sous le seuil de pauvreté est élevée. En effet, l'INSEE a relevé un taux de pauvreté⁷ en 2014 de 22,8 % contre un taux national à 14 % et départemental à 12,4 %. Selon le système d'information géographique de la politique de la ville, un peu plus de 15 % de la population vit dans un QPV⁸.

Le Foyer Moderne est propriétaire de 1 410 logements familiaux (dont 1 378 conventionnés) sur le territoire de la ville de Schiltigheim qui dispose de 4 207 logements familiaux conventionnés. Le Foyer Moderne est également propriétaire de 5 structures collectives, 448 garages et 211 emplacements de parking. Outre son activité de bailleur, la SAEM s'est engagée en 2011 dans une opération d'aménagement des friches de l'ancienne brasserie Adelshoffen désormais achevée.

La Chambre régionale des comptes a procédé en 2012 à un contrôle sur les exercices 2006-2012. Le rapport faisant état principalement de l'opération d'aménagement Adelshoffen, de problèmes statutaires de la société, de la faiblesse de son potentiel financier et du non-respect des règles de la commande publique, a été notifié au Foyer Moderne en avril 2013.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Jusqu'en 2013, le Foyer Moderne de Schiltigheim était une société anonyme à responsabilité limitée (SARL) d'économie mixte, statut dérogatoire pour les sociétés d'économie mixte (SEM) relevant à leur création du droit local alsacien-mosellan et permis par la loi de 1983 sur les SEM. La Chambre régionale des comptes en 2013 a relevé que compte tenu du fait que tous les textes de la loi sur les SEM de 1983 ne traitent que des sociétés anonymes, « *de fait la Sarl mixte se trouve marginalisée et peine pour adapter son fonctionnement aux exigences contemporaines attendues des entreprises publiques locales* ».

⁴ EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.

⁵ INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques.

⁶ Le zonage A/B/C, créé en 2003, caractérise la tension du marché immobilier. La France est découpée en 5 zones, de la plus tendue (ABis) à la plus détendue (C).

⁷ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté. Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

⁸ QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville.

L'assemblée générale extraordinaire (AGE) du 27 juin 2013 a validé la transformation de la SARL en une société anonyme d'économie mixte (SAEM) de droit commun.

Suite à une augmentation de capital (cf. § 6.2.5) autorisée par l'AGE du 8 décembre 2016, le capital social de la société s'élève à 1 M€ (100 actions d'une valeur unitaire de 10 000 €). La ville de Schiltigheim détient 51 % des actions de la société, une association de droit local « Habiter en Alsace » 17 %, la brasserie « Heineken » 16 %, et enfin les sociétés « Auchan », « Soprema », « l'Alsacienne de restauration et la grande brasserie de la patrie Schutzenberger » 4 % chacune.

La société est dotée d'un conseil d'administration (CA) composé de 8 membres, qui se réunit deux à quatre fois par an. Deux représentants des locataires siègent également au CA. L'assiduité de l'ensemble des administrateurs est satisfaisante : sur les 3 derniers exercices, le taux de présence global s'élève à 72 % auquel s'ajoutent 14 % d'absents ayant donné procuration. Les informations présentées permettent aux administrateurs d'exercer leurs prérogatives.

Le CA délibère sur les conventions réglementées. Elles sont reprises par le commissaire aux comptes dans son rapport spécial présenté en assemblée générale chaque année.

Depuis les élections municipales en 2014, M. Jean-Marie WINTZ, conseiller municipal à la ville de Schiltigheim, préside le CA. Il a succédé à Mme Bernadette WAHL, qui était adjointe au logement et handicap au conseil municipal de la ville. Suite à la démission de plus d'un tiers des conseillers municipaux début 2018, une nouvelle élection municipale est organisée en avril 2018, ce qui a modifié la gouvernance de l'organisme. Le CA du 31/05/2018 a désigné Madame Christelle SYLLAS, également conseillère déléguée au logement au conseil municipal de la ville de Schiltigheim, comme présidente du Foyer Moderne.

La SAEM a envisagé en 2012 un rapprochement avec l'association coopérative Habitat de l'III⁹, projet qui ne s'est pas concrétisé. En 2017, un rapprochement avec la SAEM Habitation moderne de Strasbourg avait été engagé. Dans sa réponse, le Foyer Moderne indique que les dispositions de la loi ELAN le conduisent à étudier deux pistes pour participer à la création d'une Société anonyme de coordination (SAC) soit nationale sous l'égide de la Fédération Nationale des Entreprises publiques locales soit locale comprenant les bailleurs CUS Habitat, Habitation moderne de Strasbourg et la SEDES (ex Socolopo).

2.2.1.1 La direction générale

La direction générale de la société est assurée depuis 1992 par Monsieur Pierre STAUB qui dispose d'un mandat social rémunéré qui court jusqu'au 31 décembre 2018. Le directeur général (DG) exerce ses missions dans la limite des pouvoirs dont il dispose. Dans sa réponse, le Foyer Moderne se réfère au CA du 27 juin 2013 précisant que Monsieur Pierre STAUB ne serait pas rémunéré au titre du mandat de DG. L'Agence, après une lecture exhaustive des PV de CA, confirme que le CA du 16 octobre 2013, prenant acte de la décision de Pôle Emploi de refuser la participation du DG au régime d'assurance chômage, a décidé de suspendre le contrat de travail et de rémunérer Monsieur STAUB au titre de son mandat social.

Conformément à l'article L. 225-53 al.3 du code de commerce, le CA fixe la rémunération du mandat du DG. Cependant, il ne délibère que sur la rémunération mensuelle brute. Le DG étant rémunéré sur « une année de 15 mois », une validation du CA sur la rémunération annuelle brute serait plus fidèle à la réalité. En outre, le CA n'a pas autorisé les avantages en nature dont bénéficie le DG (voiture de fonction).

⁹ Habitat de l'III (HDI) est une association coopérative d'habitations à loyer modéré à responsabilité limitée, outre une activité d'accession sociale à la propriété, elle gère 2 638 logements locatifs sociaux principalement sur le territoire de la commune d'Illkirch – Graffenstaden située au sein de l'Euro métropole de Strasbourg (EMS).

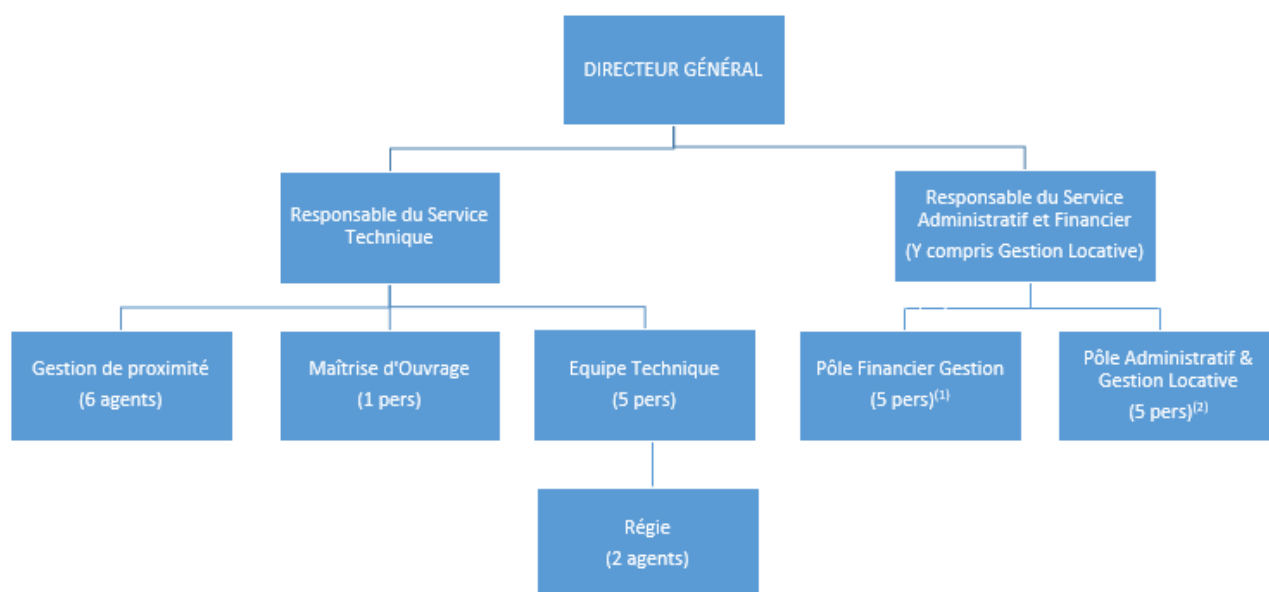
Enfin, le CA a également autorisé une indemnité de licenciement supra légale de 6 mois de salaire. Or, un mandataire peut être révoqué et non licencié. L'indemnité perçue dans ce cas de figure doit être une indemnité de rupture de mandat dont le montant est librement fixé par la gouvernance et ne doit pas se référer à une base réglementaire émanant du code du travail. La SAEM devra corriger cette irrégularité de forme.

2.2.1.2 Organisation

La société dispose d'un effectif total de 27 personnes (25,3 ETP) soit 19,15 agents pour 1 000 logements. Ce ratio est légèrement inférieur à celui relevé pour l'ensemble des Etablissements publics locaux immobiliers (20,19)¹⁰.

Au 1^{er} février 2018, l'organigramme de la société ci-dessous distingue, sous l'autorité du DG, deux services : technique et administratif-financier-gestion locative. La société dispose des compétences nécessaires à l'accomplissement de sa mission. Néanmoins, les irrégularités et insuffisances relevées lors du contrôle font apparaître un manque d'expertise juridique pour ce qui concerne la commande publique et les règles applicables au logement social.

L'agence observe un déficit de transversalité entre la direction financière et technique, insuffisance particulièrement repérable sur l'estimation financière des projets patrimoniaux (cf. § 5.1).



(1) Y compris une personne en contrat de professionnalisation

(2) Y compris une juriste en charge du contentieux locatif

Le Foyer Moderne dispose d'un système de management qualité certifié ISO 9001. Ce système, cohérent et structurant, permet à l'organisme de se donner des objectifs définis et déclinés par processus et font l'objet de comptes rendu de gestion. Ces objectifs sont révisés lors des revues de direction annuelles qui sont présentées au CA.

Le contrôle interne au sein de la société n'est pas organisé et est insuffisant.

¹⁰ Ratio calculé selon les données du rapport de l'observatoire des SEM immobilières.

Contrairement au contrôle qualité, la SAEM n'a pas de dispositif de contrôle interne lui permettant de prévenir les risques juridiques et financiers sur son activité. Cette insuffisance s'illustre par :

- des problèmes de fiabilité des données des enquêtes concernant l'occupation du parc social (OPS), le supplément de loyer de solidarité (SLS), le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) (cf. § 3.2.2, § 4.1, § 5.5.2).

Les données de l'enquête OPS 2016 concernant les ressources des locataires sont erronées. Par ailleurs, des incohérences dans les données de l'enquête SLS 2015, 2016 et 2017 ainsi que pour les diagnostics de performance énergétique (DPE) dans l'enquête RPLS 2017 ont été relevées. Les informations transmises aux services de l'Etat sont donc erronées. Un meilleur contrôle des données et de leur cohérence aurait pu éviter ces anomalies. L'Agence rappelle que la transmission de ces données est une obligation réglementaire (L. 442-5 pour l'enquête OPS, L. 441-10 pour l'enquête SLS et L. 411-10 pour l'enquête RPLS) contrepartie de l'agrément ministériel et partie intégrante du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG). Dans ses réponses, la SAEM précise que ce défaut de fiabilité de données est dû à des difficultés liées au remplacement en 2015 de l'agent en charge des statistiques. Selon l'organisme, le nouvel outil spécifique dont il s'est doté et qui est opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2018 permettra aux services de la société de produire des données fiables en temps réel.

- des irrégularités en matière de commande publique (cf. § 2.2.1.3).
L'organisme ne respecte pas les règles de mise en concurrence et de passation des marchés concernant des achats de services, de fournitures et d'entretien courant. De plus, les pratiques observées concernant les opérations de vente en état de futur d'achèvement (VEFA) exposent la société à des risques juridiques ;
- des irrégularités et des insuffisances concernant la gestion locative (cf. § 3.2.3 et § 4.2.2.2). Ces irrégularités concernent la gestion des charges locatives et le non-respect des plafonds de ressources en matière d'attributions pour quelques logements. Enfin, le processus d'attribution, insuffisamment réactif pour limiter la vacance, est perfectible.

2.2.1.3 La commande publique

La société a mis en place un guide concernant la commande publique et une commission d'appel d'offres qui n'appellent pas d'observations. Concernant les opérations de constructions neuves, de réhabilitations et de gros travaux, la société respecte la réglementation.

La mise en œuvre de la commande publique au sein de l'organisme présente un grand nombre d'irrégularités.

Des reconductions de marchés ne respectent pas l'obligation de mise en concurrence périodique (article 16 du décret 2016-360) concernant des prestations de services et d'entretien courant :

Les contrats d'assurances de la flotte automobile et du patrimoine sont reconduits tacitement. Les contrats de nettoyage des halls d'entrée et espaces communs des immeubles, conclus en décembre 2011 pour une durée de 4 ans non renouvelable à compter du 1^{er} janvier 2012 ont été reconduits sans consultation pour les années 2016, 2017 et 2018. De même, les contrats d'entretien des chaudières individuelles ont été reconduits jusqu'en 2019 auprès du même prestataire sans mise en concurrence alors que leur date de fin était le 31 décembre 2017. De plus, toujours concernant les contrats d'entretien des chaudières individuelles, la société a résilié le contrat concernant le lot 2 fin 2014 et l'a attribué au titulaire du lot 1 sans mettre en place une procédure de passation des marchés.

Afin de respecter les règles de mises en concurrence, tous ces contrats devront être dénoncés et une consultation pour la conclusion de nouveaux contrats avec un nombre limité raisonnable de reconductions

devra être mise en œuvre. A l'issue du contrôle, pour l'ensemble de ces prestations, la SAEM a procédé à des consultations courant 2018.

Faute de computation des seuils, des achats de travaux et de fournitures de même nature ne respectent pas les procédures de passation des marchés (articles 20 à 22 du décret 2016-360) :

La société passe des commandes sans aucune mise en concurrence à des fournisseurs de pièces de serrurerie, de produits électriques, d'outillage, et à deux entreprises de travaux. Au regard du niveau élevé des montants totaux de ces commandes (Annexe n°7.3), la société aurait dû mettre en œuvre des procédures de consultation et de passation de marchés. A titre d'exemple, sans aucune mise en concurrence, sur la période 2014-2016, une entreprise de plomberie a cumulé près de 550 k€ de travaux réalisés pour le FMS et un fournisseur près de 135 k€ de fourniture de produits électriques.

Dans un souci d'efficacité et de régularité de la commande publique, la SAEM doit respecter les règles relatives à la computation des seuils, exposées par les articles 20 à 22 du décret 2016-360. La computation a pour objet de regrouper les dépenses prévisionnelles ou réalisées par familles d'achats afin de vérifier si les seuils réglementaires sont atteints et d'en déduire ou de contrôler le choix des procédures à mettre en place pour les marchés passés ou à passer.

A l'issue du contrôle, la SAEM a lancé pour ces prestations des consultations fin 2018 sous forme de marchés à bon de commandes pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

Des prestations concernant un marché à bon de commande de travaux sont facturées à un prix erroné :

Le contrôle des factures de l'exercice 2017 a mis en exergue pour le marché à bon de commande de travaux de peinture, des prestations facturées à un prix non conforme au bordereau de prix unitaires. Les prestations concernées, suite aux observations de l'Agence, ont été intégrées au bordereau de prix unitaire pratiqué par les deux entreprises attributaires du marché.

Le rapport annuel sur l'exécution des marchés n'est pas transmis au CA (article R. 433.6 du CCH) :

A la lecture des procès-verbaux de CA de la période 2014-2017, l'équipe de contrôle relève que l'obligation prévue par l'article R. 433.6 du CCH concernant la transmission au CA du rapport annuel sur l'exécution des marchés n'a pas été respectée pour les années 2015, 2016 et 2017. A l'issue du contrôle, le Foyer Moderne s'est engagé à présenter l'ensemble des rapports des marchés de services et travaux conclus pour les années 2015 à 2018 au prochain CA.

Enfin, l'Agence attire l'attention de la société sur les modalités et portées de ses interventions auprès des promoteurs ou entreprises auprès desquelles elle achète des opérations de VEFA¹¹. Si ces interventions et demandes d'adaptation des ensembles immobiliers manifestent la volonté de réaliser des acquisitions conformes à leur vocation de logement social, d'en assurer la longévité et d'en contenir les coûts d'entretien, l'Agence rappelle que ces interventions doivent néanmoins s'inscrire dans le respect des règles et principes de la commande publique,

2.2.2 Gouvernance financière

La présentation annuelle des comptes satisfait à l'obligation d'information légale du conseil d'administration quant à la situation financière de la société. Les données financières présentées au conseil d'administration sont claires, détaillées et assorties de commentaires explicatifs : analyse du compte de résultat, du bilan, de la

¹¹ VEFA : vente en état de futur d'achèvement.

trésorerie, de la dette, etc. L'analyse financière présentée par programme est de nature à éclairer les choix de la gouvernance.

2.3 CONCLUSION

La gouvernance de la société reste perfectible et son organisation est cohérente. L'activité est suivie et évaluée grâce à un système qualité structurant. Néanmoins, la mise en place d'un contrôle interne pertinent est nécessaire au regard de pratiques exposant la SAEM à des risques financiers et juridiques. La fiabilisation des données transmises aux services de l'Etat lors des enquêtes OPS, SLS et RPLS doit notamment constituer une priorité.

La société devra monter en compétence sur la commande publique et se conformer à la réglementation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1er janvier 2018	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes	Places et chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1 410	55	0	1 465
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	213	0	213
Total	1 410	268	0	1 678

Au 1^{er} janvier 2018, la SAEM est propriétaire de 1 410 logements familiaux dont 32 non conventionnés. Près de 60 % du parc se concentre sur deux quartiers (quartier des généraux : 473 logements, quartier du marais : 372 logements), les 40% restant sont situés dans la ville de Schiltigheim. La SAEM est également propriétaire de 5 structures collectives dont 4 gérées par des tiers et une gérée en propre (Foyer Soleil-55 logements foyers).

A l'exception de quatre logements localisés à Strasbourg, l'ensemble du parc se situe sur le territoire de la ville de Schiltigheim qui relève, en termes de politique du logement, de la zone B1⁽⁶⁾ (tension du marché immobilier). Près de 37 % des logements (9 programmes) se situent en QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville¹²). Le patrimoine est quasiment constitué exclusivement de logements collectifs (99,5 %) et son âge moyen est de 38,5 ans contre une moyenne départementale à 42,5 ans¹³.

L'Agence relève que la ville de Schiltigheim, principal actionnaire de la SAEM, n'accepte pas de rétrocessions foncières d'espaces verts ou de voirie, laissant à la SAEM la charge d'entretien correspondante et les investissements nécessaires de requalification des voiries ; charges et investissements répercutés sur la quittance des seuls locataires du Foyer Moderne.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'organisme connaît une situation de vacance plus importante que celle observée localement. Sur la période 2014-2016, selon le bilan CUS (convention d'utilité sociale) 2011-2016, le taux de vacance de plus de 3 mois a varié entre 0,67 % et 1 % contre un ratio sur la ville de Schiltigheim de 0,32 %⁽¹⁶⁾. Au 3^{ème} trimestre 2017, le niveau de la vacance à plus de 3 mois s'élève à 1,98 %. Ces résultats sont supérieurs à l'objectif retenu dans le système qualité de l'organisme (0,6 % pour la vacance à plus de 3 mois).

Au 3^{ème} trimestre 2017, une importante part des logements vacants plus de 3 mois sont des logements foyers (45 %) du Foyer Soleil. La difficulté de l'organisme à louer ces logements semble essentiellement due à une typologie inadaptée à la demande.

Les logements familiaux représentent au 30 septembre 2017 plus de la moitié de la vacance, dont le niveau est supérieur (0,88 %) à celui observé sur la ville de Schiltigheim. Ce taux de vacance à plus de 3 mois s'explique en partie d'une part par la réduction du préavis à 1 mois et d'autre part par de nombreux refus des attributaires

¹² 4 programmes du quartier des généraux (242 logements) et 5 programmes du quartier du marais (286 logements) en QPV.

¹³ Source : RPLS au 01/01/2017.

classés au 1^{er}, 2^{ème} voire 3^{ème} rang (cf. § 4.2.2.2). La mise en place de pré-visite de logements contribuerait à limiter le nombre de refus avec un impact positif sur la vacance.

Le taux de rotation global est légèrement plus élevé que celui de l'ensemble des organismes de logements sociaux pour le patrimoine localisé sur la ville de Schiltigheim. En 2016, il s'élève à 8,80 % alors que celui observé sur la ville de Schiltigheim est de 7,56 % ⁽¹⁶⁾.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Un niveau des loyers pratiqués rendant le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes

L'agence observe un niveau médian de loyers pratiqués par la SAEM inférieur de 35 % à celui relevé pour le secteur privé¹⁴ au sein de la commune de Schiltigheim (9 € m²/surface habitable). Toutefois, le niveau médian des loyers du parc conventionné pratiqué par la SAEM, rapporté au m² de SH¹⁵ est supérieur de 5,5 % à celui du parc social de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) :

	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable au 1er janvier 2017			
	Nombre de logements conventionnés	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Organisme- SAEM Foyer moderne de Schiltigheim	1 378	5,4	5,8	6,9
Références locales (Eurométropole Strasbourg)	46 080	4,9	5,5	6,3
Références locales (Bas-Rhin-67)	58 644	4,9	5,5	5,3
Référence Région Grand-Est	364 732	4,5	5,2	5,9

Sources : RPLS 2017

Du fait de ce niveau de loyers, la marge disponible entre le loyer pratiqué et les maximums autorisés par les conventions les régissant est à un niveau très faible soit 1,9 % et près de 61 % des logements du parc conventionné ont un loyer pratiqué supérieur à celui couvert par l'APL¹⁶, la valeur départementale s'établissant à 46,4 %. Cette situation est liée à de fortes augmentations de loyers lors des périodes antérieures à la période contrôlée¹⁷ et à une production importante de logements neufs sur la période 2012-2014 (141 logements soit 9,8 % du patrimoine) avec des loyers pratiqués proches des loyers plafonds. L'examen des comptes rendus de gestion révèle que le niveau des loyers est un des motifs principal de refus du logement de la part du demandeur lors de la procédure d'attribution.

Cette politique de loyers conduit à rendre le parc difficilement accessible aux ménages disposant de ressources modestes et ne présente pas un caractère d'absolue nécessité au regard de la bonne situation financière de la société.

Le CA ne délibère pas systématiquement sur les augmentations annuelles des loyers. Sur la période contrôlée, seules les années 2014 (+0,9 %) et 2017 (+0 %) ont fait l'objet d'une validation formelle en CA.

¹⁴ Source : observatoires des loyers de l'Eurométropole de Strasbourg.

¹⁵ SH : surface habitable.

¹⁶ APL : aide personnalisée au logement.

¹⁷ Cf. précédent rapport MILOS.

Le contrôle des loyers pratiqués n'a révélé ni augmentations irrégulières, ni dépassements des loyers maximaux fixés par les conventions APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Les enquêtes SLS 2015, 2016 et 2017 présentent des problèmes de fiabilité sur le nombre de logements. Pour les enquêtes de 2015 et 2016, le contrôle relève également des incohérences entre le nombre total de locataires assujettis au SLS et la répartition des locataires par tranche de dépassement des plafonds de ressources ainsi qu'entre le nombre de locataires n'ayant pas répondu à l'enquête et celui des locataires ayant fait l'objet d'une liquidation provisoire du SLS.

La société a choisi d'appliquer la modulation prévue par l'article R. 441-21 du CCH et non celle permise par l'article R 441-21-1 pour les logements situés en zone B1 ⁽⁷⁾, ce qui limite l'impact du SLS.

Au 1^{er} janvier 2017¹⁸, 33 locataires étaient assujettis au SLS, ce qui représente près de 4 % des locataires du parc conventionné concerné par le SLS. Le montant moyen du SLS est de 98,40 € mensuel.

3.2.3 Charges locatives

Le processus, qui décrit l'établissement du décompte annuel de charges, est complet et documenté. Il correspond aux pratiques des agents en charge de le mettre en œuvre. L'information des locataires se fait soit annuellement lors de la présentation du décompte de charges par programme (les différents postes et particularités y sont détaillés par programme et commentés lorsque les variations annuelles sont importantes) via les représentants des locataires, soit lors du traitement des réclamations en direct avec les locataires concernés.

L'analyse détaillée de l'exercice 2016 a mis en évidence, sur les 1 398 logements concernés, une moyenne mensuelle de charges locatives de 102 € par logement. Détaillées par postes et à titre d'exemple, les charges relatives au chauffage collectif concernent 822 logements et représentent 8,26 €/m², les charges relatives aux ascenseurs concernent 615 logements et représentent 0,57 €/m². Le montant des charges générales réparties est globalement maîtrisé, à l'exception de l'entretien des espaces extérieurs qui concerne 93 % des locataires et s'élève à 1,97 €/m² soit plus de trois fois la médiane de l'observatoire de l'USH 2013 (0,65 €/m²). L'organisme devra ajuster le niveau de service attendu sur ce poste et éventuellement renégocier les contrats afférents, d'autant que la subvention « espaces extérieurs » jusqu'alors attribuée par l'EMS est amenée à disparaître dès 2018.

La société récupère indûment certaines charges (article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation).

L'examen du décompte de charges 2016 et d'un échantillon de factures associées a révélé la récupération de certaines charges en contradiction avec la législation :

- sur le poste « frais de personnel », les 6 employés d'immeuble de la société sont récupérés à hauteur de 100 % alors qu'ils effectuent de nombreuses tâches non récupérables comme l'atteste leur fiche de poste : enlever des tags, évacuer les encombrants dans les locaux communs, vider les appartements suite à expulsion ou vacance, effectuer de menues réparations des espaces extérieurs et communs (non conforme à l'article 1 du décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 modifiant l'article 2 du décret

¹⁸ L'enquête SLS 2017 est la plus fiable des enquêtes effectuées sur la période 2015-2017.

- n°82-955 du 9 novembre 1982). En particulier, un employé d'immeuble polyvalent effectuant des états des lieux d'entrée et de sortie ne peut être récupéré à 100 % ;
- sur le poste « entretien espaces extérieurs », des « *tailles sévères* » de saules et d'érables ont été récupérées, assimilables à de l'élagage compte tenu du coût de la prestation et de la présence sur le programme concerné de saules et d'érables dont la taille ne permet pas de les assimiler à des arbustes, Selon le FMS, il s'agit d'une « coupe » autorisée par la liste limitative des opérations énumérées avec précision dans l'article V alinéa 2 de l'annexe au décret n°82-955 du 9 novembre 1982. Cette interprétation ne peut être retenue.
 - les vérifications des installations électriques, détecteurs de fumée et extincteurs ne sont pas récupérables au titre de l'annexe V du décret n°82-955 du 9 novembre 1982, contrairement à ce qui a été fait sur le poste « vérifications des installations électriques » pour 20 programmes concernant plus de la moitié des locataires, pour un montant total de 1 400 euros.

A l'issue de la réunion de clôture, l'organisme a procédé à une minoration des frais de personnel récupérable pour les employés effectuant des activités hors champ du décret susnommé, ainsi qu'à la régularisation du trop-perçu sur l'ensemble des locataires pour les années 2014 à 2016.

Le provisionnement des charges est bien adapté puisque les provisions appelées sont supérieures de seulement 2 % aux charges constatées. L'Agence a toutefois constaté des écarts de provisionnement sur quelques programmes. Un programme (Rapp1) de 60 logements collectifs est sous-provisionné de 25 % ; les ajustements nécessaires ont été faits en cours de contrôle, un échelonnement de la dette jusqu'à 6 mois étant par ailleurs systématiquement proposé aux locataires débiteurs de plus de 50 €. Trois programmes représentant 172 logements sont sur-provisionnés de plus de 20 %. Cette situation est maintenue en prévision de la disparition prochaine de la subvention « entretien espaces extérieurs » versée par l'EMS.

La régularisation intervient généralement en septembre de l'année suivant l'exercice considéré. Les avis de régularisation envoyés aux locataires sont détaillés et compréhensibles.

3.3 CONCLUSION

Le parc du Foyer Moderne connaît une situation de vacance plus marquée au regard des ratios locaux, due en partie à un nombre de refus important des logements lors de l'attribution. Il est difficilement accessible aux ménages les plus modestes. En effet, la société présente un niveau de loyers supérieur de 5,5 % à la médiane du secteur HLM de l'EMS. Toutefois, le loyer pratiqué médian de la société reste largement inférieur à celui du secteur privé. Le montant des charges locatives est globalement maîtrisé, à l'exception du poste « espaces extérieurs ».

L'organisme devra s'attacher à se mettre en conformité avec la réglementation sur la récupération de certaines charges auprès des locataires, et à faire valider annuellement sa politique de loyer par son CA.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 UNE OCCUPATION DU PARC PEU SOCIALE

L'agence n'a pas été en mesure d'effectuer une analyse détaillée de l'occupation sociale du parc du Foyer Moderne. En effet, les données de l'enquête OPS¹⁹ 2016 de l'organisme concernant les ressources des locataires sont erronées.

Cependant, au regard des éléments transmis²⁰ par l'organisme, l'agence observe qu'en 2017 près de 55,5 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS²¹ pour un ratio départemental de 62 % ⁽¹⁶⁾ et de 62,6 % ⁽¹⁶⁾ sur l'Eurométropole de Strasbourg ; d'autre part seulement 47 % des locataires bénéficient de l'APL les ratios locaux se situant autour de 51 %²².

L'occupation du parc de la société apparaît donc peu sociale alors que la demande de logement sur le territoire de Schiltigheim par des candidats ayant de faibles ressources est soutenue ; 30 % de la demande a un RFR²³ nul (cf. 4.2.1).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements font l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental et d'une radiation lors de l'attribution d'un logement conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH. Aucune analyse qualitative de la demande, qui pourrait alimenter objectivement toute réflexion relative à la politique d'attribution, n'est formalisée par la société.

Le Foyer Moderne a accès au fichier partagé de l'AREAL²⁴ interfacé avec le système national d'enregistrement (SNE). Au 1^{er} février 2018, au regard des données SNE, 29 401 dossiers de demandes de logements sociaux sur le département du Bas-Rhin sont enregistrés dans le fichier représentant, tout choix de localisation confondu (9 niveaux), 65 871 demandes.

La demande de logement social du département se concentre essentiellement sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. En effet, 23 659 dossiers l'ont positionnée en premier choix.

Une analyse détaillée du fichier relève 4 121 ménages souhaitant un logement familial à Schiltigheim. Près de 43 % de ces ménages ont placé la ville première dans l'ordre de localisation souhaitée et 30 % ont un RFR ⁽²⁶⁾ nul.

Sur le stock de demande de logement social sur la ville de Schiltigheim, 35 % des demandes ont été déposées il y a plus de deux ans, délai anormalement long fixé par le Préfet de département du Bas-Rhin.

¹⁹ Occupation du parc social.

²⁰ Revue annuelle fin 2017 et données sur les locataires bénéficiant de l'APL du fichier n°2 de l'ANCOLS.

²¹ PLUS : logements financés par des prêts locatifs à usage social.

²² Ratios RPLS 2047 département Bas-Rhin : 51,58 % - Eurométropole de Strasbourg : 51,32 %.

²³ RFR : revenu fiscal de référence.

²⁴ AREAL : Association régionale des organismes HLM d'Alsace.

L'ensemble de ces éléments témoigne d'un marché de l'habitat social localement tendu.

4.2.2 Gestion des attributions

Le CA a validé, pour les logements conventionnés de la SAEM, une politique d'attribution et des critères de sélection des demandes qui précisent et complètent les critères et priorités définis par le CCH, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et l'accord collectif départemental.

La politique d'attribution de l'organisme favorise les prospects ayant un lien avec la commune de Schiltigheim ce qui exclut une grande partie des demandeurs de logement social issus du territoire de l'EMS. En effet, le règlement intérieur de la CAL mentionne comme une « *orientation* » l'attribution des logements à des demandeurs *ayant des motifs légitimes et sérieux pour résider dans la commune de Schiltigheim (emploi, rapprochement familial, scolarité etc.)*. En 2017, 67 % (65 sur 96) des attributaires étaient résidents de la ville de Schiltigheim. L'Agence attire l'attention du FMS sur le caractère irrégulier d'un critère d'attribution des logements qui conduirait à privilégier les résidents de Schiltigheim.

4.2.2.1 Commission d'attribution des logements (CAL)

La CAL dont la composition est régulière, se prononce sur l'attribution des logements familiaux conventionnés et non conventionnés ainsi que sur les logements du Foyer Soleil.

Le contenu du bilan annuel de l'activité de la commission d'attribution des logements (CAL) présenté au CA est insuffisant.

La direction de l'organisme présente au CA chaque année un rapport de gestion concernant l'activité de la société. La question des attributions y est insuffisamment abordée. En effet, seules les statistiques concernant les attributions effectuées dans le cadre de l'accord collectif départemental et du dispositif DALO ainsi que le nombre de candidats par logement vacant sont présentées au CA. Les données sur le nombre de réunions de la CAL, les caractéristiques des ménages attributaires (motif de la demande-ressources-âge-composition familiale-activité) et sur les logements attribués (typologie-localisation) ne sont pas évoquées. A l'issue du contrôle, la SAEM a mis en place un bilan CAL plus complet et exhaustif sur la situation des locataires et les attributions et qui a été présenté au CA le 31 mai 2018

4.2.2.2 Une gestion des attributions perfectible

La CAL se réunit tous les mois et examine 3 dossiers par logement vacant, les informations fournies lui permettent d'exercer valablement ses prérogatives. L'ancienneté des demandes est correctement prise en compte : sur la période 2015-2017, 30,9 % des attributions du Foyer Moderne de Schiltigheim ont bénéficié à des demandeurs dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 2 ans.

La gestion des attributions présente à la fois des irrégularités au regard du respect des plafonds de ressources (article R. 441-1) et des insuffisances.

L'analyse de 320 attributions sur la période 2015-2017 révèle 6 attributions dépassant les plafonds de ressources dont 4 concernant le Foyer Soleil (annexe n°7.2). La moitié de ces irrégularités relèvent de dépassements des plafonds de plus de 10 %. L'organisme met en avant la durée prolongée de la vacance du logement. Les 2 autres dépassements de plafonds de ressources sont dus à une méconnaissance de la réglementation concernant le conventionnement des logements financés en prêt conventionné locatif (PCL). Les réponses de l'organisme ne permettent pas de modifier le constat opéré par l'Agence.

Par ailleurs, l'agence relève un délai moyen anormalement long de 52 jours sur la période 2015-2017 entre le passage des dossiers en CAL et la signature du bail. Sur l'année 2016, l'équipe de contrôle a estimé la perte financière due à ce délai, à 67 000 € soit 0,7 point d'autofinancement. La société explique devoir faire face à un grand nombre de refus²⁵ du logement une fois la décision d'attribution prise. Le motif de refus le plus fréquents pour les logements familiaux est le niveau du loyer et pour le Foyer Soleil une typologie trop petite. L'absence de toute pré visite de logement avant la réunion de la CAL ne contribue pas à sécuriser l'attribution et à réduire le nombre de refus et la vacance. Dans ses réponses, la SAEM indique proposer une visite simultanée des demandeurs retenus par la CAL en lieu et place de visites successives.

4.2.2.3 Gestion des contingents

L'accord collectif départemental (ACD) pour la mobilisation du parc social au titre des contingents réservés par l'État, l'Eurométropole de Strasbourg et le Conseil départemental, fixe au Foyer Moderne un objectif de 69 relogements pour la période 2014-2016 soit un objectif annuel de 23 attributions prononcées au bénéfice de public prioritaire. Sur les trois années, la SAEM a atteint ses objectifs puisqu'elle a prononcé 71 attributions en faveur des publics ciblés dont 55 relogements seulement sont effectifs.

Selon les tableaux de suivis des attributions réalisées dans le cadre de l'ACD, un grand nombre d'attributaires n'ont pas donné le motif de leur refus, lorsqu'ils sont exprimés, ils portent sur la localisation du logement, son agencement, le délai trop court de préavis pour le logement occupé au moment de la proposition, ou encore la signature d'un bail chez un autre bailleur social ou privé.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La société dispose d'une organisation de sa gestion de proximité permettant d'assurer une qualité de service satisfaisante. La visite de patrimoine effectuée sur quasiment l'ensemble du patrimoine a permis de constater un niveau de propreté correct des espaces communs.

4.3.1 Les réclamations techniques

Les réclamations des locataires sont suivies à l'aide d'un outil régulièrement exploité. Elles sont saisies dans l'outil par le directeur général, tâche qui pourrait être déléguée. Leur traitement est tracé à l'aide de tableaux de bord présentés dans les revues de direction.

Les interventions sont assurées en grande partie en régie. Le Foyer Moderne fait appel à une société lorsque la nature de la prestation n'entre pas dans le champ de compétences de ses agents. Les délais de résolution (une réponse sous 15 jours et le cas échéant une action sous trente jours (indicateur CUS respecté)) sont tout à fait acceptables. L'enquête de satisfaction de 2017 (cf. infra) relève une appréciation positive de la part des locataires concernant la rapidité et la qualité des interventions.

4.3.2 La concertation locative et l'enquête de satisfaction des locataires

La SAEM a mis en place en 2002 un plan de concertation locative et réunit chaque année le conseil de concertation locative au cours duquel sont abordés les sujets prioritaires du moment (charges locatives, propreté etc.). La SAEM organise l'enquête de satisfaction auprès de l'ensemble des locataires tous les 3 ans (41 % de participation en 2017). Le taux global de satisfaction (89 %) est supérieur à la moyenne alsacienne

²⁵ 2016 : 123 refus pour 124 acceptations – 1^{er} semestre 2017 : 52 refus pour 33 acceptations

(81 %). Les principaux motifs d'insatisfaction sont le traitement des demandes d'intervention autres que techniques et la propreté des espaces communs.

4.3.3 Une bonne prise en compte des problématiques liées au vieillissement de la population logée

Un partenariat est conclu avec le Conseil départemental du Bas-Rhin depuis 2013 en vue du maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap. Dans ce cadre, en contrepartie de financements octroyés par le Conseil départemental (jusqu'à 2 300 €/logement), le Foyer Moderne s'est engagé en 2016 d'une part à adapter à la demande des locataires ou lors des réhabilitations, 10 % de son parc en 10 ans, soit environ 140 logements, et d'autre part à atteindre un objectif de production de 10 % de logements adaptés dans son offre nouvelle.

A la demande des locataires, sur la période 2014-2016, la SAEM a effectué des travaux d'adaptation dans 67 logements pour un montant significatif hors taxes correct de 4 932 €. Ces travaux ont bénéficié à des personnes dont l'âge médian est de 77 ans.

Enfin, l'organisme n'a pas de dispositif spécifique traitant de la sous-occupation notamment pour les personnes âgées. Cependant, la société peut mener des actions ciblées comme par exemple lors de la mise en service de programme neuf. A titre d'exemple, lors de la mise en service du programme Verdi, les services du Foyer Moderne ont proposé à des locataires âgés en situation de sous-occupation de leur attribuer un logement. L'âge médian des locataires du programme Verdi est de 68 ans et près de 46 % d'entre eux ont plus de 70 ans.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

4.4.1 Evolution du stock

Sur le plan comptable, le montant cumulé des créances locatives au bilan 2015 représente 13,8 % du montant total des loyers et charges récupérées ce qui est légèrement supérieur à la valeur médiane 2015 des SA d'HLM de province (13,4 %). Cette proportion est en progression en 2016 puisqu'elle atteint 14,3%. Entre 2014 et 2016, l'évolution du montant des créances douteuses (+29 %) et celle du montant des admissions en non-valeur qui interviennent très régulièrement (+44%) confirment, en tendance, la progression du volume des impayés.

En k€	2014	2015	2016	Evolution 2014-2016
Créances douteuses C/416	511	488	657	29%
Admissions en non-valeur	57	30	82	44%

Données issues de la comptabilité de la société

4.4.2 Structure des impayés

Les résultats de l'analyse quantitative du nombre de dossiers de locataires en situation de retard de paiement au 31/12 des trois derniers exercices sont retranscrits ci-dessous.

montant de la dette	nombre de dossiers			Evolution 2015-2017
	2015	2016	2017	
moins de 500 €	368	479	676	84%
entre 500 € et 1500 €	132	132	130	-2%
plus de 1500 €	93	83	96	3%
total	593	694	902	52%

Données : organisme contrôlé ; traitement : Ancols

nombre de dossiers	2015	2016	2017	Evolution 2015-2017
Locataires sortis	199	229	255	28%
Locataires présents	394	465	647	64%
total	593	694	902	52%

Données : organisme contrôlé ; traitement : Ancols

Le nombre des locataires en retard de paiement est en nette progression sur la période observée (+52 %), phénomène constaté chez la plupart des bailleurs. Dans le cas du Foyer Moderne de Schiltigheim, si cette hausse concerne à la fois les locataires sortis (+28 %) et les locataires présents, la progression du nombre de dossiers concernant ces derniers est beaucoup plus forte (+64 %). S'agissant du montant de la dette, la presque totalité de la progression concerne des dossiers dont le montant de la dette est inférieurs à 500 €. Ceci est le signe que les efforts déployés par la société en matière de traitement des impayés permettent de circonscrire le développement de dettes importantes.

4.4.3 Organisation du recouvrement

Une assistante de gestion met en œuvre la phase précontentieuse du recouvrement des impayés. Cette personne, par ailleurs en charge du quittancement, s'est vue récemment adjoindre le renfort d'une de ses collègues, pour une partie de son temps, compte tenu de la hausse du nombre des dossiers d'impayés décrite ci-dessus.

Chaque mois, à partir de la liste des personnes qui ont été relancées automatiquement par courrier, cette collaboratrice cherche à entrer en contact téléphoniquement ou à rencontrer au siège de la société les locataires en situation d'impayés. Elle établit les plans d'apurement de la dette, mobilise les éventuelles garanties locatives et oriente le cas échéant les locataires vers les services sociaux compétents.

Une juriste de formation est en charge de prendre le relai de sa collègue et de mener la phase contentieuse du recouvrement des impayés. Elle met en œuvre les procédures classiques de recouvrement contentieux et organise la représentation de la société auprès du tribunal compétent.

L'examen de dossiers de locataires en situation d'impayé a permis de vérifier sur les dossiers en question que l'intervention de la société en matière de recouvrement était respectueuse de la réglementation en vigueur et suffisamment précoce et préventive pour limiter la formation de dettes conséquentes. Toutefois compte tenu de la progression du nombre de dossiers d'impayés, il paraît important pour la société de continuer à rechercher le contact direct avec les locataires, y compris en phase contentieuse, pour lui permettre de

développer une action en matière de recouvrement, efficace, car adaptée aux situations particulières des locataires en difficulté.

4.5 CONCLUSION

La gestion des attributions présente des irrégularités et est perfectible. L'organisme doit sans délai se conformer à la réglementation concernant le respect des plafonds de ressources. La composition de la CAL ainsi que son fonctionnement sont irréguliers. Le processus d'attribution est à revoir compte tenu du nombre excessif de refus des logements de la part des candidats retenus.

A l'instar de l'enquête SLS, la société devra s'assurer de la fiabilité des données renseignées dans les enquêtes OPS. L'agence a pu toutefois observer un niveau de revenus des ménages logés par la société supérieur à la moyenne des locataires du parc social de l'EMS.

Le service rendu aux locataires est de qualité notamment la prise en considération du vieillissement de la population logée et la propreté des espaces communs.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE ET SOUTENABILITE FINANCIERE

5.1.1 Politique patrimoniale

La société dispose d'un PSP²⁶ pour la période 2014-2023, qui a fait l'objet d'une actualisation en décembre 2017. La projection financière associée ne porte que jusqu'à l'exercice 2020 inclus, dans l'attente des nouvelles dispositions législatives (loi de finances 2018 – loi ELAN).

Le PSP prévoit la construction de 29 logements correspondant à un investissement prévisionnel de 4,988 M€. En sus, la société est également en contact avec une société foncière pour l'acquisition en VEFA de 40 logements non-inscrits à la programmation (cf. infra) soit une augmentation totale prévisionnelle du nombre de logements de 4,9 % ce qui, compte tenu de la taille de l'organisme, répond aux enjeux territoriaux du marché local de l'habitat.

La politique d'entretien du patrimoine repose essentiellement sur des réhabilitations thermiques (322 logements – coût prévisionnel : 9,7 M€) notamment concernant les logements des quartiers des généraux. Le coût moyen prévisionnel de la maintenance d'exploitation de la période 2018-2020 est de 1 234 k€ soit une baisse de 14 % par rapport à l'année 2017 (1 433 k€).

Le PSP ne prévoit aucune vente. En effet, le produit net prévisionnel de cessions d'actifs est nul. Cette décision remonte à l'AGO du 28 juin 2012 qui a décidé de ne pas procéder à la vente de logements. Cette volonté a été reprise dans la CUS (Conventions d'Utilité Sociale).

Des écarts importants entre les documents élaborés par la direction financière et ceux utilisés par la direction technique dénotent une absence de transversalité entre les deux services.

Le PSP est essentiellement construit par la direction financière, sans déclinaison opérationnelle partagée avec la direction technique :

- la programmation du PSP ne correspond pas à celle du service technique en matière de réhabilitation ;
- des montants prévisionnels de gros entretien (GE) estimés par le service technique, différents de ceux inscrits dans l'analyse prévisionnelle associée au PSP (exemple : montant GE 2018 inscrit au PSP : 433 k€ - montant du GE 2018 dans les données du service technique : 2,45 M€) ;
- une méconnaissance par le service technique du budget alloué à la maintenance (250 k€ annuel selon le service technique pour une prévision moyenne 2018-2020 du PSP de 792²⁷ k€).

5.1.2 Soutenabilité financière du PSP

La société dispose d'une analyse financière prévisionnelle établie avec le logiciel Visial.

²⁶ PSP : plan stratégique de patrimoine.

²⁷ Maintenance hors régie + maintenance régie.

L'analyse financière prévisionnelle est largement perfectible.

La dernière analyse disponible présentée au CA de décembre 2017 est fondée sur la comptabilité réelle de 2013 et ne va pas au-delà de 2020. Dès 2013 et a fortiori pour les années suivantes, l'agence observe un décalage avec la réalité des comptes. Le paramétrage du logiciel à partir du dernier exercice comptable est indispensable pour fiabiliser les résultats de l'analyse.

Les hypothèses macro-économiques retenues sont simplifiées par rapport à la conjoncture : taux d'inflation à 2 %, taux d'évolution de l'indice du coût de la construction à 2 %, indice de référence des loyers à 0 %, taux du livret A à 1 %.

Enfin, les effets de la RLS²⁸ sont calculés selon les informations disponibles au moment de la réalisation de l'étude, et sans intégrer les mesures de compensation présentées depuis. Ces effets sur la situation financière sont donc surestimés.

L'organisme doit se mettre en situation de mettre à jour son outil de prévision financière chaque année afin de mieux piloter sa stratégie financière à moyen terme et également de s'assurer qu'il dispose bien des moyens financiers pour mener à bien sa politique patrimoniale. Une mise à jour régulière de l'analyse prévisionnelle permettrait également de stimuler les échanges interservices et de fiabiliser les données patrimoniales et financières (cf. § 5.1.1).

Compte tenu de toutes ces approximations, les résultats de l'analyse prévisionnelle ne peuvent s'apprécier qu'en tendance. Ci-dessous les simulations fournies par l'organisme présentant l'évolution de l'autofinancement courant :

Exploitation en k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total loyers quittancés	8 465	8 963	9 006	9 023	9 056	8 785	8 870	8 957			
Annuité emprunts locatifs	-3 373	-3 365	-3 483	-3 291	-3 134	-3 042	-3 231	-3 163			
TFPB	-500	-530	-541	-551	-562	-574	-585	-597			
Maintenance du parc	-1 065	-1 350	-1 377	-1 092	-1 433	-1 137	-1 270	-1 295			
Charges non récupérées	0	-25	-25	-25	-25	-123	-123	-123			
Coûts des impayés	-42	-90	-90	-90	-91	-88	-89	-90			
Marge locative directe	3 485	3 603	3 490	3 974	3 811	3 821	3 572	3 689			
marge brute des autres activités	60	134	51	52	53	54	55	56			
Frais de personnel net de régie	-1 068	-1 166	-1 204	-1 244	-1 284	-1 326	-1 369	-1 414			
Frais de gestion	-780	-670	-898	-916	-934	-953	-972	-991			
Prod. immobilisée, autres prod.	0	0	0	0	0	0	0	0			
Autres produits courants	30	30	30	30	30	30	30	30			
Autres charges	-277	-203	-163	-193	-265	-278	-283	-290			
Produits financiers	27	47	60	40	40	40	40	40			
Autofinancement courant	1 477	1 775	1 366	1 743	1 451	1 388	1 073	1 120			
Autofi courant en % des loyers	17,4%	19,8%	15,2%	19,3%	16,0%	15,8%	12,1%	12,5%			
Annuité en % des loyers	39,8%	37,5%	38,7%	36,5%	34,6%	34,6%	36,4%	35,3%			

Source : données organisme

L'autofinancement courant en pourcentage des loyers baisse à partir de 2018 sous l'effet conjugué de la baisse des produits des loyers quittancés (application de la RLS) et de la hausse de l'annuité consécutive au recours à l'emprunt pour financer les investissements prévus à partir de 2019. L'autofinancement courant reste néanmoins à un niveau tout à fait correct, supérieur à 1 M€ annuel et au-delà de la cible fixée par la gouvernance à 12 % des loyers.

²⁸ RLS : réduction de loyer de solidarité.

Ci-après l'évolution de la structure financière du Foyer Moderne suivant les mêmes hypothèses :

Évolution structure financière en k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement exploitation courante		1 776	1 367	1 743	1 450	1 389	1 074	1 121			
Elements exceptionnels d'autofinancement		0	50	0	0	0	0	0			
Affectation à la PGE		-82	-25	-20	-20	-20	-21	-21			
Rembours. emprunts non locatifs		-272	-260	-271	-184	-94	-5	-2			
Produits de cessions		0	0	0	0	0	0	0			
Fonds propres investis en locatif		-200	-915	-936	-1 605	-2 874	-607	-2 099			
Autres variations		0	-563	0	0	0	0	0			
Total		2 383	2 037	2 553	2 194	595	1 036	35			
Provision pour gros entretien		954	979	999	1 019	1 039	1 060	1 081			
Dépôts de garantie		541	541	543	543	543	557	557			
FDR long terme à terminaison	2 574	3 878	3 557	4 095	3 756	2 177	2 653	1 673			

Source : données organisme

Le fonds de roulement long terme à terminaison des opérations se réduit logiquement en 2020 : l'autofinancement baisse, des fonds propres sont mobilisés à hauteur de 15 % des investissements, l'effet à terminaison des opérations engagées minore dans un premier temps le fonds de roulement. Il s'établit tout de même à 1,6 M€ soit un niveau confortable de près de 2 mois de dépenses moyennes 2016.

Malgré les réserves formulées quant au manque de précision de l'analyse prévisionnelle, la société semble être en mesure de financer les investissements prévus sans dégrader sa solide situation financière actuelle (cf. § 6.2).

5.2 ÉVOLUTION RECENTE DU PATRIMOINE

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	1 269	15	66	3				1 353	6,62%
2013	1 353							1 353	0,00%
2014	1 353	6	48					1 407	3,99%
2015	1 407							1 407	0,00%
2016	1 407							1 407	0,00%
2017	1 407			3				1 410	0,21%
Total		21	114	6					11,11%

Source : données organisme

L'Agence a constaté lors de la visite de patrimoine un niveau de prestations satisfaisant des programmes récents.

Au regard de la taille de son parc, la société a développé une politique d'offre nouvelle de 141 logements sur la période contrôlée soit une moyenne annuelle de 28 logements et a dépassé son objectif CUS (124 logements livrés sur la période 2011-2016). Cette politique de développement se concentre essentiellement sur la période 2012-2014.

La SAEM ne construit quasiment plus depuis 2014. Le DG explique cette absence de développement par le fait d'avoir suivi une recommandation de la Caisse des dépôts et des consignations, au vu d'une relative dégradation de son potentiel financier, situation financière désormais rétablie (cf. § 6.2).

5.3 REHABILITATIONS

Sur la période contrôlée, l'organisme a mené une politique de réhabilitation peu ambitieuse. En effet, seule la réhabilitation du programme Vauban (60 logements) a été réalisée. Toutefois, au regard des éléments apportés par l'organisme, l'agence observe que le rythme des réhabilitations s'accélère en 2018 (réhabilitation des

programmes Sélestat et Kléber pour un total de 80 logements) et la société prévoit annuellement au moins un programme de réhabilitation jusqu'en 2025.

Le coût au logement du programme Vauban est de 42 k€. Il s'agit pour l'essentiel de travaux de mise en sécurité du bâtiment, d'interventions thermiques et au sein des logements. La visite du programme par l'équipe de contrôle a pu confirmer la qualité des travaux réalisés.

Le traitement des logements énergivores accuse un retard conséquent.

La CUS avait fixé un objectif au 31 décembre 2016 pour l'intégralité du parc des quartiers ouest une performance énergétique supérieur à 230 kilowattheures (DPE²⁹ minimum D). Selon le bilan global 2011-2016 de la CUS, 85 % de ces logements n'ont pas fait l'objet d'une réhabilitation thermique.

Sur l'ensemble du parc, au regard de la programmation des réhabilitations par le service technique, 10 programmes correspondant à 309 logements familiaux ne répondront pas à l'objectif 2020 fixé par l'article 5 de la loi 2009-967 (Grenelle II) concernant le traitement thermique des logements énergivores (minimum DPE D). De plus, pour 119 de ces 309 logements, aucune rénovation thermique des bâtiments n'est prévue entre 2020 et 2025³⁰. La localisation d'une partie de ces logements en site protégé au titre du patrimoine bâti, ne saurait expliquer à elle seule cette absence de programmation ou à minima d'études de faisabilité.

La réponse de l'organisme n'apporte aucun élément nouveau au constat factuel du nombre de logements énergivores porté par l'Agence.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Au regard de la taille du parc de l'organisme, du nombre d'opérations de constructions neuves gérées directement et du nombre de réhabilitations réalisées et projetées, la maîtrise d'ouvrage est correctement dimensionnée. La SAEM dispose au sein du service technique d'une chargée d'opération. Le responsable du service peut être également amené à prendre en charge des opérations.

²⁹ DPE : diagnostic de performance énergétique.

³⁰ Source : le plan de réhabilitation de la société qui est en partie une déclinaison opérationnelle du PSP.

Les coûts et les plans de financement des opérations de développement du parc sont décrits dans le tableau ci-dessous :

	Nombre de logements	Surface utile moyenne (m ²)	Coût au logement	Prix final/Prix de revient prévisionnel	Coût total TTC au m ² de surface utile	Plan de financement		
						Prêts	Subventions	Fonds propres
Constructions neuves***	21	65,24	155 596 €	0,9	2 385 €	85,90%	10,15%	3,95%
Ratios* région Grand Est construction neuves		66,1	147 332 €		2 229 €			
VEFA***	114	66,43	166 710 €	0,97	2 510 €	82,76%	7,44%	9,80%
Ratios* région Grand Est VEFA		61,8	153 882 €		2 490 €			
Plan de financement moyen tous logement locatifs sociaux confondus en zone B1*						79,70%	7,10%	12,30%
Acquisitions Améliorations**	6	87,15	264 883 €		3 040 €	61,66%	2,49%	35,85%

* info centre SISAL 2016 - ratios recalculés en TTC

** à titre indicatif - pour un total de 6 logements, les ratios sont estimés dans la mesure où 1 opération d'acquisition-amélioration n'est pas clôturée mais livrée

*** ratios calculés sur la base des données de l'organisme

L'analyse des éléments transmis par l'organisme a permis de constater un coût de construction au m² de surface utile plus élevé que ceux constatés au sein de la profession dans la région Grand Est ; tant pour les opérations de constructions neuves et avec un différentiel réduit pour les VEFA ⁽¹⁴⁾. Cependant, le coût au logement des VEFA (80 % de l'offre nouvelle) est lui beaucoup plus élevé (8,3 % au-dessus du ratio régional) dû à une taille moyenne des logements plus importante (7,5 % au-dessus du ratio alsacien).

Concernant les plans de financement, le recours à l'emprunt et le niveau de subventions sont plus importants que chez les autres bailleurs dont le parc est situé en zone B1 ⁽⁷⁾. Ainsi, le Foyer Moderne mobilise moins de fonds disponibles que les autres organismes de la même zone de tension.

Enfin, globalement, la prévision budgétaire est correcte au regard du ratio Prix final/Prix de revient prévisionnel.

5.5 MAINTENANCE DU PARC

5.5.1 Entretien du patrimoine

Lors de la visite de patrimoine, l'équipe de contrôle a pu constater un parc globalement bien entretenu.

2 salariés sont affectés exclusivement à la réalisation de travaux en régie. Certains employés d'immeuble assurent ponctuellement l'entretien courant et la maintenance du parc. Tous les travaux n'entrant pas dans le champ de compétences des agents font l'objet d'une commande à une entreprise.

La société dispose d'un outil dont la vocation est de permettre une connaissance exhaustive des éléments constituant le parc de logements, cet outil n'est pas pleinement utilisé. En effet, l'Agence a constaté que les caractéristiques techniques des logements et l'historique des interventions ne sont pas mis à jour ou parfois même pas saisis, ce qui ne permet pas d'avoir une vision complète et précise de l'état du patrimoine.

5.5.2 Exploitation du patrimoine perfectible

Le suivi des diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements n'est pas optimal.

L'analyse de la performance énergétique du parc de la société n'a pas pu être effectuée correctement et s'est donc limitée à une analyse des DPE moyen des programmes. En effet, l'équipe de contrôle relève des incohérences entre les données des tableaux de bords fournis par le service technique concernant les DPE des logements et celles remontées lors de l'enquête RPLS 2017 (nombre de logements et répartition des DPE).

Les étiquettes énergétiques des logements renseignées dans l'enquête RPLS 2017 ne tiennent pas compte des réhabilitations thermiques réalisées. A titre d'exemple, en 2014, le programme Vauban a fait l'objet d'une réhabilitation labellisée BBC. L'étiquette énergétique des logements de ce programme renseignée dans RPLS 2017 est toujours E alors que la performance énergétique moyenne du programme se situe à un niveau C de DPE. A l'issue du contrôle, la SAEM a prévu de faire un point exhaustif des DPE logements avec son prestataire pour une parfaite prise en compte des nouvelles caractéristiques thermiques du programme Vauban.

La répartition des programmes au regard de leur performance énergétique moyenne au 31 décembre 2017 est la suivante :

Etiquette moyenne programme*	A	B	C	D	E	F
Part du parc	10%	2%	14%	42%	28%	4%
Nombre de logement familiaux*	11,4%	0,2%	8,6%	40,7%	38,0%	1,1%

* source : données du service patrimoine de la société

Près d'un tiers des bâtiments d'habitation, correspondant à 39% des logements familiaux, peuvent encore être considérés comme énergivore du fait de leur étiquette moyenne de performance énergétique. Les deux réhabilitations en cours et celles programmées ne suffiront pas à atteindre l'objectif fixé par l'article 5 de la loi 2009-967 (Grenelle II).

Les dossiers techniques amiante parties privatives (DA-PP), au regard de l'article R. 1334-16 du code de la santé publique, n'ont pas été réalisés pour 3 programmes.

Au vu des suivis réalisés par le Foyer Moderne, les DA-PP des logements des programmes Joffre, 23 Novembre et Vauban n'ont pas été réalisés. Compte tenu du fait que ces programmes ont fait l'objet d'un repérage d'amiante avant travaux (RAAT) donc de diagnostics sur un échantillonnage et non sur l'intégralité des logements, la société a estimé qu'il n'était pas nécessaire d'effectuer les DA-PP. Ces derniers devront par conséquent être réalisés dans les plus brefs délais. Dans ses réponses, l'organisme s'est engagé à missionner dans les plus brefs délais un bureau de contrôle agréé en vue d'établir les DA-PP pour ces trois programmes.

Les ascenseurs sont entretenus par un prestataire. La société assure un suivi régulier par le biais de tableaux de bord.

La maintenance des appareils individuels de chauffage est assurée par un prestataire. La société dispose d'un process et d'un suivi correct. Le taux de pénétration autour de 90 % reste perfectible.

Enfin, compte tenu de l'âge des bâtiments d'habitation, le patrimoine du Foyer Moderne n'est pas concerné par le risque d'exposition au plomb.

5.6 AUTRES ACTIVITES

La SAEM est intervenue à la demande de la commune de Schiltigheim dans le cadre d'une importante opération d'aménagement intervenant sur le site de l'ancienne brasserie Adelshoffen à partir de 2011. Pour ce faire, le Foyer Moderne s'est associé avec un partenaire privé au sein de la SAS Ecoquartier Adelshoffen. Les conditions dans lesquelles a été réalisée cette opération d'aménagement ont été examinées au regard des

risques financiers et juridiques encourus par la SAEM et la commune par la Chambre régionale des comptes d'Alsace. Le rapport d'observations définitives du 10 avril 2013 en fait précisément état.

A ce jour, l'opération est réalisée et la clôture de son bilan financier est proche. Selon le bilan provisoire au 31/12/2017 produit par la SAEM, cette opération lui aura rapporté au total 463 084 €.

5.7 CONCLUSION

Concernant la stratégie patrimoniale, un dialogue permanent entre les services technique et financier permettrait d'améliorer la fiabilité des projections, de mieux mesurer les conséquences financières des choix, et ainsi d'ajuster le volume et le rythme des investissements.

La politique de développement du Foyer Moderne répond aux enjeux du territoire. Le niveau de compétence de la maîtrise d'ouvrage et d'entretien du patrimoine est correct. Toutefois la programmation des réhabilitations ne comble pas le retard pris par l'organisme concernant le traitement des logements énergivores, alors que sa situation financière est très solide.

La SAEM devra s'attacher à être plus rigoureuse sur le suivi des DPE ainsi que sur le niveau de performance énergétique des logements renseignés dans l'enquête RPLS.

Enfin, la société devra se mettre en conformité à la réglementation concernant la réalisation des DA-PP dans les plus brefs délais.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Les activités comptables et financières de la société sont regroupées au sein du service administratif et financier, qui a en charge également les fonctions de secrétariat général et de gestion locative. La comptabilité est tenue par l'adjoint au responsable, assisté d'une collaboratrice en contrat de professionnalisation. L'analyse financière est faite par le responsable du service.

Les comptes des exercices 2012 à 2016 ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes, dont la dernière nomination a été prononcée par l'assemblée générale du 25 juin 2014 suite à la commission d'appel d'offres du même jour.

La comptabilité est correctement tenue, une mise à jour de la nomenclature des comptes sera cependant nécessaire afin de mettre en cohérence les numéros de compte des états financiers avec ceux de la balance et du grand livre, en se référant plus précisément au règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'organisme dispose en son siège d'un stock de produits d'entretien et de fournitures de petites réparations. En dehors de l'inventaire annuel, ce stock ne fait l'objet d'aucun suivi. Cette situation est susceptible de présenter un risque de perte pour l'organisme et ne lui permet pas de comptabiliser ce qui relève des fournitures récupérables auprès des locataires.

Près de 10 % du montant total des loyers, c'est-à-dire presque 900 k€, sont payés en espèces par les locataires en 2016 et transitent par le compte « caisse ». Tous les paiements sont effectués au siège, qui dispose des coffres nécessaires à la sécurisation des fonds, et toutes les transactions sont répertoriées dans un livre de caisse. Compte tenu du volume des transactions, une action en vue de promouvoir d'autres modes de paiement pourrait être envisagée afin de limiter le maniement d'espèces constitutif d'un risque pour la société et ses personnels.

Le Foyer Moderne dispose d'une provision pour gros entretien qui fluctue entre 800 et 950 k€ sur la période contrôlée. La constitution de cette provision est conforme au règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-04.

L'organisation et le contrôle de la chaîne de la dépense n'appellent aucune observation.

La société a octroyé en 2015 à l'un de ses salariés un prêt qui n'avait ni caractère exceptionnel ni motif d'ordre social (article L. 511-5 et L. 511-6 du code monétaire et financier).

Lors du CA du 8 décembre 2015, un « prêt à la construction a été approuvé pour un montant de 7 622,45 €, remboursable en 120 mensualités moyennant un intérêt de 1 % l'an ». Les motifs de ce prêt ne correspondant pas aux exceptions prévues par le code monétaire et financier, cette pratique est irrégulière. Dans sa réponse, le FMS ne conteste pas cette irrégularité et précise s'être substitué au collecteur qui s'était engagé à octroyer ce prêt pour ne pas pénaliser le collaborateur bénéficiaire.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les différents ratios commentés ci-après sont comparés aux statistiques nationales BOLERO³¹ 2015 des SA d'HLM de province, mises à jour en février 2018.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	8 322	8 726	8 877	9 047	9 093
Coût de gestion hors entretien	-2 629	-2 470	-2 529	-2 641	-2 728
Maintenance (GE + entretien courant)	-780	-718	-573	-1 148	-795
TFPB	-599	-597	-598	-632	-588
Flux financier	61	10	80	82	216
Flux exceptionnel	-77	-15	-120	28	63
Autres produits d'exploitation	199	107	207	297	203
Pertes créances irrécouvrables	-49	-125	-57	-30	-82
Intérêts opérations locatives	-1 679	-1 529	-1 278	-1 113	-931
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 052	-2 088	-2 293	-2 593	-2 718
Autofinancement net ⁽¹⁾	717	1 301	1 716	1 297	1 733
% du chiffre d'affaires	8,61%	14,80%	18,84%	14,03%	18,42%

Moyenne de ce ratio sur les 3 derniers exercices : **17,10%**

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

L'autofinancement net a progressé sur la période principalement en raison de l'augmentation du produit des loyers (+9,3 %) conjuguée à une plus faible augmentation des charges liées aux coûts de gestion (+3,8 %) et à une baisse limitée du coût de l'annuité de dette (-2,1 %). Il se situe en moyenne sur les trois derniers exercices à 17,10 % du chiffre d'affaires, soit 6 points au-dessus de la médiane des SA d'HLM de province.

La société dispose d'une comptabilité analytique permettant de déterminer un taux d'autofinancement par programme. Ce dispositif permet de relever que ce bon niveau d'autofinancement net s'explique principalement par une forte rentabilité de l'exploitation et un caractère largement amorti de la dette sur les quartiers dits des « Généraux » et « Marais » (qui concentrent 62 % du patrimoine), et dans les programmes du centre ancien³².

L'opération dite « Adelshoffen » qui correspond au programme Degen, VEFA livrée en 2014, dégage un bénéfice d'environ 463 k€ entre 2009 où les premiers engagements sont faits et 2017 solde des opérations. C'est ce qui explique le flux financier de 216 k€ observé en 2016.

³¹ Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes, base de données du Ministère de la Cohésion des Territoires. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

³² Source : Foyer Moderne, présentation du bilan financier 2016 au CA du 29 mai 2017.

Le flux exceptionnel négatif observé en 2014 est dû à des intérêts moratoires ainsi qu'au remboursement d'une partie de la subvention « espaces verts » versée par l'EMS sur les exercices antérieurs. Il devient positif en 2015 et 2016 du fait de dégrèvements de TFPB.

Les autres produits d'exploitation qui oscillent entre 200 et 300 k€ sont constitués principalement des prestations de services proposées aux locataires ainsi que de redevances pour concessions.

Sur la période contrôlée, en raison de la taille de la société, le montant de certains emplois doit être relativisé. Par exemple, les coûts de maintenance élevés en 2015 sont liés au rattrapage de l'année 2014 ainsi qu'aux effets indirects de la livraison du programme Verdi. En effet, ce programme a bénéficié majoritairement aux personnes âgées du quartier des généraux entraînant des frais importants de remise en état des logements avant relocation sur ce même quartier. De la même façon, les pertes irrécouvrables élevées en 2013 sont dues à des procédures de rétablissement personnel prononcées par le tribunal concernant de lourdes créances locataires et non à un apurement comptable.

Sans ces variations exceptionnelles, on constate que l'autofinancement net progresse régulièrement sur la période et ce malgré des coûts de gestion élevés (cf. § 6.2.1.2), plaçant le Foyer Moderne au-delà de sa propre valeur cible de 12 %³³.

6.2.1.1 Les loyers

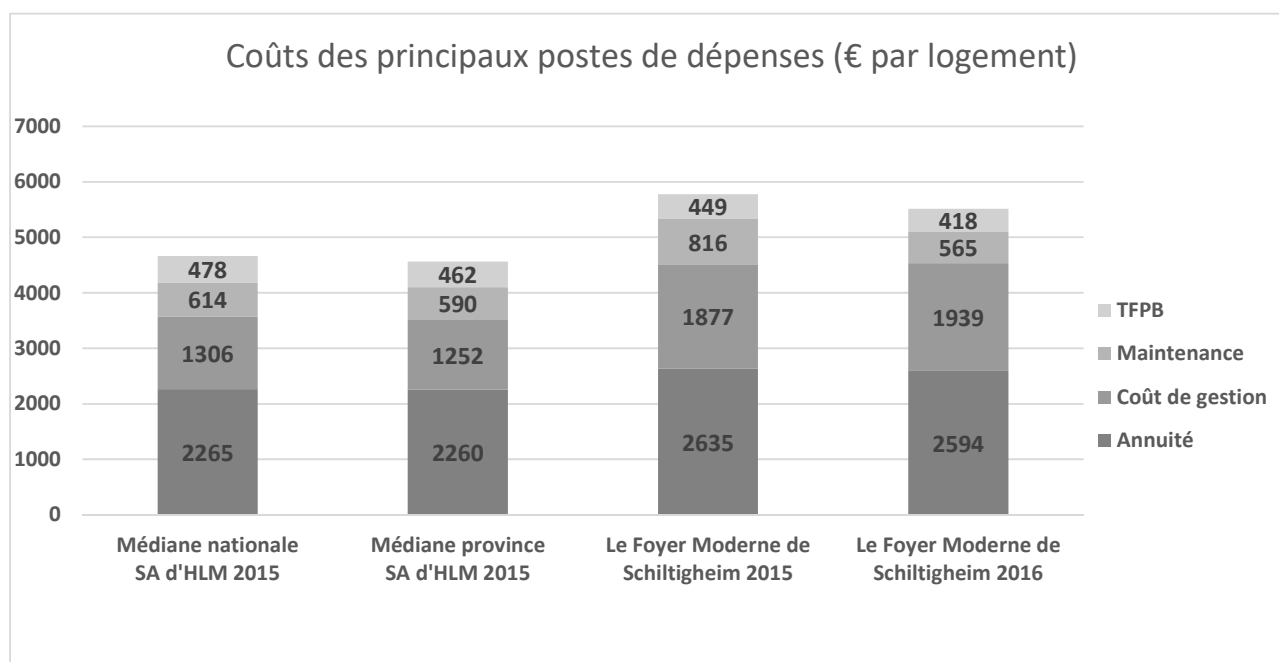
La société tire la quasi-totalité de ses produits d'exploitation de la gestion locative. L'augmentation des produits locatifs (hors charges) entre 2012 et 2016 est de +9,3 %, en particulier en 2013 du fait de la mise en service sur une année pleine des 84 logements acquis ou construits en 2012, puis en 2014-2015 avec une nouvelle augmentation du parc de 54 logements. Chaque année, environ un quart des produits est issu des loyers des commerces, garages et redevances. Le produit des loyers moyen au logement en 2016 est de 4 814 €/logt, ce qui situe le Foyer Moderne dans les 30 % de SA d'HLM de province les plus chers. Par ailleurs, les marges de manœuvre résiduelles théoriques sont réduites (cf. § 3.2.1) et la capacité de progression des ressources se situe sur le coût de la vacance commerciale (estimée à 0,3 % du quittance dans le DIS³⁴) grevée par les délais à la relocation (cf. § 4.2.2.2) et les impayés (0,9 % du quittance) en hausse sur la période de contrôle.

³³ Source : CA du 29 mai 2017

³⁴ Dossier Individuel de Situation, dispositif d'autocontrôle établi par la fédération des entreprises publiques locales

6.2.1.2 Les principaux postes de dépenses

Ci-dessous figurent les principaux postes de dépenses ramenées en euros par logement géré :



Les coûts de gestion sont très élevés, notamment en raison des frais de personnel.

Les coûts de gestion progressent régulièrement sur la période pour atteindre 2,7 M€ sur l'année 2016. Ramenés au logement, ils s'élèvent à 1939 €/logt en 2016, soit très au-delà de la médiane des SA d'HLM de province (1252 €/logt). Comme le montre le tableau récapitulatif ci-dessous, bien que les frais généraux aient baissé globalement ce qui traduit un effort de maîtrise de l'organisme sur ce point, d'autres charges externes progressent régulièrement (sous-traitance : +33 %, assurances : +40 %, impôts et cotisations diverses dont le dispositif de mutualisation HLM : +68 %). Toutefois, la composante principale des coûts de gestion reste les charges de personnel et celles-ci progressent de 19 % sur la période observée. A 927 €/logt en 2012, elles étaient déjà au-delà de la médiane des SA d'HLM de province (724 €/logt). En 2016, elles s'établissent à 1 066 €/logt, dans le dernier décile de l'échantillon. En effet, les salariés du Foyer Moderne sont rémunérés sur 13 mois avec la possibilité de percevoir une prime de rendement pouvant aller jusqu'à l'équivalence d'un 14^{ème} mois (article 5 du contrat de travail type). Des échanges avec l'organisme ont confirmé que quasiment tous les personnels de la société percevaient l'intégralité de la prime. Ces modalités de rémunération participent à un niveau des frais de personnel élevé.

Dans sa réponse, le FMS invite l'Agence à recourir à d'autres indicateurs (Analyse Banque de France et dossier individuel de situation (DIS) de la fédération nationale des EPL). Le DIS 2016 consulté par l'Agence confirme, en effet, le constat de charges de fonctionnement représentant 30 % des produits soit 2,2 points au-dessus de la moyenne des EPL.

Il faut également signaler que l'organisme ne comptabilise pas le coût de revient des personnes affectées à la production ou à la coordination d'études de production. Ceci contribue à surévaluer légèrement les frais de personnel, sans remettre en cause fondamentalement leur niveau.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	évolution
Approvisionnement et achats non stockés, charges récupérables nettes	550	381	423	361	317	-42%
Sous-traitance travaux extérieurs et informatique	90	91	92	141	119	33%
Matériel de bureau, véhicules, déplacements	86	99	54	65	48	-44%
Intermédiaires et honoraires, publicité, documentation, communications, divers	357	362	271	306	286	-20%
Assurances	111	125	113	156	155	40%
Impôts et cotisations diverses	180	90	132	148	304	68%
Charges de personnel	1 255	1 324	1 443	1 463	1 500	19%
Coûts de Gestion	2 629	2 470	2 529	2 641	2 728	4%

La taxe foncière sur les propriétés bâties, à volume moyen de 600 k€/an, est stable sur la période et se situe dans la moyenne inférieure des SA d'HLM de province (médiane à 462 €/logt), ce qui est usuellement constaté en Alsace.

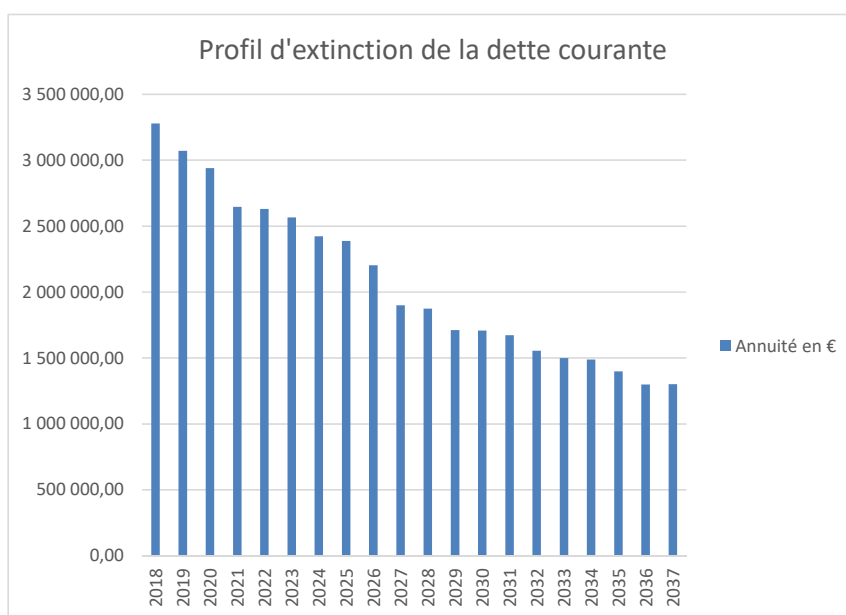
La maintenance dont la moyenne pondérée au logement sur 2014-2016 est de 510 €/logt pour tenir compte des décalages annuels est plutôt faible puisque la médiane des SA d'HLM de province est de 590 €/logt. Cependant, ce chiffre doit être relativisé car une part des tâches des employés d'immeuble est consacrée à l'entretien courant, et comptabilisée dans les coûts de gestion (cf. § 3.2.3). Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon état général des bâtiments.

Les annuités d'emprunts locatifs s'établissent à 3,6 M€ en 2016, à un niveau médian par rapport aux ratios des SA d'HLM de province. En comparaison avec la masse des loyers, elles sont de 5 points inférieures et en comparaison avec le patrimoine en gestion, elles sont supérieures d'environ 300 €/logt. La baisse observée depuis 2012 résulte principalement de la contraction du taux du livret A sur lequel est indexée la majeure partie des emprunts et d'un recours très modéré à l'endettement.

6.2.2 Gestion de la dette

A la clôture des comptes 2016, la structure de la dette se caractérisait par :

- un encours global de 47,3 M€, adossé à près de 78 % au livret A et d'une durée résiduelle de 21 ans. Sur environ 90 prêts en cours, 65 ont été contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Seul un prêt est à taux variable ;
- une bonne capacité théorique à rembourser sa dette. En effet, la dette nette de trésorerie représente 44,4 M€ au 31/12/2016. Compte tenu de la capacité d'autofinancement moyen sur les trois derniers exercices (4,1 M€), la société serait en mesure de rembourser sa dette en 11 ans ;
- un poids de l'annuité locative à 40 % des loyers encaissés au cours de ce même exercice. Ce taux est inférieur au taux médian 2015 des SA d'HLM de province. L'examen du profil d'extinction de la dette courante montre une baisse sensible de l'annuité dès 2021 puis en 2027, qui comprend notamment la fin du remboursement des prêts relatifs au siège de l'organisme, ce qui dégagera rapidement de nouvelles capacités d'emprunt.



6.2.3 Gestion de la trésorerie

La société procède à des placements financiers, principalement sur des livrets d'épargne et pour environ 480 k€ sous forme de valeur mobilière de placement au 31/12/2016.

Ces placements ont généré au total 219 k€ sur la période contrôlée.

6.2.4 Résultats comptables

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement (PCG)	2 841	3 452	4 072	3 939	4 484
Dotations aux amortissements et provisions	-2 731	-2 804	-3 058	-2 996	-3 109
Reprises sur amortissements et provisions	1 195	283	181	490	199
Quote-part des subventions virées au résultat	309	314	321	325	309
Valeur comptable des éléments d'actif cédés ou sortis	-127	-329	-35	-127	-24
Produits des cessions d'éléments d'actif	105	380	0	0	0
Résultats comptables	1 592	1 296	1 481	1 631	1 859

La capacité d'autofinancement (CAF) progresse d'année en année, ce qui traduit une meilleure profitabilité de l'exploitation de la société. Après intégration des éléments calculés, il ressort un résultat comptable annuel constamment bénéficiaire. A la clôture des comptes 2016, le résultat était de 1,8 M€ soit 20 % du chiffre d'affaires, ce qui est conséquent au regard de la médiane nationale 2015 des OLS (13,4 % du CA).

La société ne procède pas à la vente de logements. En 2012 et 2013, le produit des cessions d'éléments d'actif correspond respectivement à la vente de places de parking et de locaux commerciaux.

6.2.5 Structure financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	18 179	20 058	21 315	22 750	24 362
Provisions pour risques et charges	917	980	1 304	1 060	1 249
- Dont PGE	808	872	954	823	931
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	39 447	41 445	43 446	45 997	48 565
Dettes financières	49 751	53 401	54 302	51 669	49 425
Actif immobilisé brut	106 535	112 537	116 961	117 566	118 327
Fond de Roulement Net Global	1 759	3 347	3 406	3 910	5 274
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					4 271
Stocks (toutes natures)	70	55	49	35	54
Autres actifs d'exploitation	2 353	3 000	2 795	2 244	2 103
Provisions d'actif circulant	504	441	432	465	479
Dettes d'exploitation	2 556	2 274	2 224	854	998
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	-637	340	188	960	680
Créances diverses	1 091	1 123	1 076	67	71
Dettes diverses	959	1 266	856	629	555
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR hors exploitation	132	-143	220	-562	-484
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	-505	197	408	398	196
Trésorerie nette	2 264	3 150	2 998	3 512	5 078

⁽¹⁾ 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

De 2012 à 2016, en conséquence des résultats bénéficiaires, les capitaux propres de la société progressent de plus de 6 M€. Sur cette période, la situation nette (part des capitaux propres amputés des subventions d'investissement passées au résultat) a ainsi augmenté de 50 %, ce qui traduit le fort renforcement de la structure du bilan de la société.

Il est à noter que le Foyer Moderne a mobilisé une partie de ses réserves en 2016 pour procéder à une augmentation de capital (passage de 250 k€ à 1 M€).

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 5,3 M€ à la clôture des comptes 2016. Il représente 5,8 mois de dépenses soit bien plus que la valeur médiane des SA d'HLM de province (3,7 mois). Il a fortement progressé sur la période contrôlée car l'organisme a bénéficié d'un autofinancement cumulé conséquent (presque 7,8 M€) et a peu mobilisé ses fonds propres (moins de 10 % des investissements réalisés). De plus, le Foyer Moderne a réalisé quelques cessions d'actifs en 2012-2013 qui ont permis de renforcer le FRNG à hauteur de 485 k€.

A terminaison des opérations, après neutralisation des opérations préliminaires et du reste à dépenser sur les opérations en cours, le FRNG demeure très conséquent, à savoir 4,3 M€ soit encore 4,7 mois de dépenses.

6.2.5.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Les organismes de logements sociaux bénéficient usuellement d'une ressource en fonds de roulement. Le Foyer Moderne avait en 2012 une ressource en fonds de roulement de 500 k€. Cette situation s'est inversée depuis 2013 du fait des créances et dettes induites par l'opération Adelshoffen. Ce besoin en fonds de

roulement n'a que peu d'influence sur sa trésorerie conséquente (à la clôture de l'exercice 2016, le besoin en fonds de roulement ne représente que 4 % de la trésorerie).

6.2.5.3 Trésorerie

Conformément à l'évolution du FRNG, la trésorerie de la société s'est considérablement renforcée sur la période observée (+2,8 M€). Son niveau est élevé, au 31/12/2016 il atteint 5,3 M€ ce qui représente plus de 5,6 mois de dépenses moyennes soit bien plus que la valeur médiane des SA d'HLM de province (3,2 mois).

6.3 CONCLUSION

Mesurée à travers la CAF (4,4 M€) ou l'autofinancement net (18,4 % du chiffre d'affaires) à la clôture des comptes 2016, la profitabilité du Foyer Moderne de Schiltigheim est élevée et en augmentation constante sur la période contrôlée. Un effort est cependant nécessaire pour maîtriser les frais de personnel et ainsi être plus efficient.

Profitant d'un profil d'extinction de la dette courante favorable à court terme et en mobilisant peu de fonds propres pour financer ses investissements, l'organisme a renforcé son haut de bilan sur la période contrôlée, portant le fonds de roulement net global à 5,3 M€ au 31 décembre 2016.

Sa désormais très bonne situation financière doit lui permettre d'adapter le rythme et le volume de ses investissements sans difficulté majeure, en s'appuyant sur une prévisionnelle plus précise et plus exhaustive.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	SAEM Le Foyer Moderne de Schiltigheim
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	45, route du Général De Gaulle	Téléphone :	03 88 19 25 70
Code postal :	67 300		
Ville :	SCHILTIGHEIM		

DIRECTEUR GENERAL :	M. Pierre STAUB
----------------------------	-----------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :
Ville de Schiltigheim

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/05/2018 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Présidente	Christelle SYLLAS	Ville de Schiltigheim	Sans objet
	Danielle DAMBACH	Ville de Schiltigheim (maire)	
	Patrick MACIEJEWSKI	Ville de Schiltigheim	
	Ahmed FARES	Ville de Schiltigheim	
	Stéphane CREPEL	Heineken France	
	Marc MILTENBERGER	Auchan France	
Représentants des locataires:	Charles SINGER	UDCSF	
	Nicole KLIPFEL	CNL	

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 1 000 000 €		Ville de Schiltigheim (51 %)
	Nombre d'actions : 100		Groupe Habiter Alsace (17 %)
	Nombre d'actionnaires : 7		Heineken (16 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :
Société ACRC

EFFECTIFS AU 01/01/2018 :	Mandataire social (DG) :	1	Total administratif hors mandat : 18
	Cadres :	3	
	Maîtrise :	0	
	Employés :	15	Effectif total hors mandat : 26
	Gardiens :	0	
	Personnels de proximité :	8	

7.2 ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

TABEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVES

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location/titre d'occupation	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)/redevance mensuelle principale
110027	Foyer Soleil	PLA (plafonds PLUS)	29 septembre 2017	13 novembre 2017	067061700115010794	Dépassement de plafonds de ressources	6,41 %	372,40 €
110014	Foyer Soleil	PLA (plafonds PLUS)	31 mars 2017	4 mai 2017	067021700100410794	Dépassement de plafonds de ressources	16,27 %	372,40 €
110020	Foyer Soleil	PLA (plafonds PLUS)	31 mars 2017	31 mai 2017	067031700235810794	Dépassement de plafonds de ressources	1,47 %	372,40 €
110050	Foyer Soleil	PLA (plafonds PLUS)	19 février 2015	17 mars 2015	067011500129310794	Dépassement de plafonds de ressources	10,10 %	428,93 €
110005	Rue Sainte-Marie aux mines	PCL (plafonds PLS)	4 septembre 2014	15 décembre 2014	067051100287810794	Dépassement de plafonds de ressources	2,23 %	493,20 €
110008	Rue Sainte-Marie aux mines	PCL (plafonds PLS)	14 janvier 2016	29 février 2016	067091400255711730	Dépassement de plafonds de ressources	23,20 %	604,51 €

7.3 COMPUTATION DES SEUILS

Commandes passées sans consultation préalable sur la période 2014-2016

Société	Type de prestation	Nature de prestations	Montant cumulé de commande
ACCSYS	Travaux	Couverture toit	143 410 €
SCHWEIZER	Travaux	Plomberie/adaptation salle de bain	551 197 €
FERBAT	Fournitures	Serrurerie	119 965 €
CGED	Fournitures	produits électriques	134 472 €
WURTH	Fournitures	Outillage	29 810 €

7.4 SIGLES UTILISES

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

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

