

SA D'HLM RESIDENCE LOUIS-ANTOINE BEAUNIER

Saint-Etienne (42)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-055

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-055

SA D'HLM RESIDENCE LOUIS-ANTOINE BEAUNIER

Saint-Etienne (42)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-055 SA D'HLM RESIDENCE LOUIS-ANTOINE BEAUNIER – (42)

N° de Siret : 776382400026

Raison sociale : SA D'HLM RESIDENCE LOUIS-ANTOINE BEAUNIER

Président directeur général : Jean-François Guerder

Directeur général : néant

Adresse : 158, cours Fauriel 42028 Saint-Etienne cedex 2

Actionnaire principal : Amicale des anciens élèves de l'école nationale supérieure des Mines de Saint-Etienne

AU 31 DECEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	0	Nombre de logements familiaux en propriété :	0	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	370
--	----------	---	----------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,8	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,9		3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	35,3 %	%	11,2 %	

(3) Bolero 2014 : ensemble des sociétés anonymes d'HLM

POINTS FORTS :

- ▶ Bonne situation financière
- ▶ Taux d'occupation satisfaisant
- ▶ Qualité du suivi des occupants de la résidence
- ▶ Importants travaux de rénovation engagés sur la résidence

POINTS FAIBLES :

- ▶ Compétences administratives limitées compte tenu de la petite taille de la société

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de mise en concurrence des mandats du cabinet comptable et du commissaire aux comptes

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Contrôle effectué du 1^{er} juillet 2016 au 14 septembre 2017

Diffusion du rapport de contrôle : Avril 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-055

SA D'HLM RESIDENCE LOUIS-ANTOINE BEAUNIER – 42

Synthèse	4
1. Préambule	5
2. Présentation générale de l'organisme	5
2.2 Gouvernance et management	6
2.2.1 Actionnariat	6
2.2.2 Gouvernance	6
2.2.3 Organisation et fonctionnement	7
2.3 Conclusion	10
3. Gestion de la résidence	10
3.4 Redevances	12
4. Patrimoine	13
4.1 Evolution du patrimoine	13
4.2 Exploitation du patrimoine et sécurité	13
4.2.1 Règles de sécurité d'un établissement recevant du public	13
4.2.2 Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée	13
4.2.1 Dossier technique amiante	14
4.2.2 Ascenseurs	14
4.2.3 Chaufferie collective	14
4.3 Conclusion	14
5. Analyse financière	14
5.1 Tenue de la comptabilité	14
5.2 Analyse financière	16
5.2.1 Formation de l'autofinancement HLM	16
5.2.2 Structure financière	18
5.3 Analyse prévisionnelle	20
5.3.1 Evolution de l'autofinancement	20
5.3.2 Evolution de la structure financière	21
6. Annexes	22
6.1 Informations générales	22
6.2 Sigles utilisés	23

SYNTHESE

La société Résidence Louis Antoine Beaunier est une société d'HLM créée en 1932 pour loger les élèves de l'Ecole des Mines de Saint-Etienne (EMSE). La société loge aujourd'hui toujours majoritairement les élèves de l'EMSE, mais également depuis peu, des étudiants en alternance avec une école d'ingénieur associée à l'Ecole des Mines, ce qui lui permet d'optimiser son taux d'occupation annuel qui s'élève à 86 % pour la période 2016-2017.

Le fonctionnement de la société repose en grande partie sur l'implication de l'amicale des anciens élèves de l'EMSE, qui est son actionnaire principal. En l'absence d'effectif pour la société, sa gestion administrative est assurée par son actionnaire principal. Sa rémunération est mentionnée au titre des conventions réglementées : si la convention originale déterminant le calcul de sa facturation n'a pas pu être produite, une nouvelle convention a été approuvée par le CA du 13 novembre. La gestion locative est confiée depuis 1990 à l'association de gestion de la maison des élèves (AGME) qui a été créée à cet effet et dont les membres fondateurs sont l'amicale des anciens élèves et la société Beaunier.

Le contrôle a mis en évidence que les conventions APL déterminant les redevances plafond étaient erronées. Il a été possible pour la société à l'occasion du contrôle de rédiger des avenants corrigeant ces irrégularités et de rétablir leur conformité avec les textes en vigueur avec la Direction départementale des territoires de la Loire en juillet 2017. Les prestations fournies aux résidents sont bonnes. Les obligations réglementaires applicables aux établissements recevant du public sont respectées et les différents contrats d'exploitation sont bien suivis.

La société s'est engagée depuis 2011 dans un important programme de rénovation de la résidence visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment et à reconfigurer plusieurs logements. Ces investissements s'élèvent à 4,6 M€, dont 2,4 M€ restent à réaliser entre 2017 à 2021. Sa situation financière fin 2016 est satisfaisante malgré l'accroissement de l'endettement consécutif à la réalisation de la première tranche de travaux de réhabilitation. L'analyse prévisionnelle, présentée lors de la dernière assemblée générale des actionnaires en juin 2017, démontre que la société peut poursuivre son programme d'investissement pour achever la rénovation de la résidence.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM Louis-Antoine-Beunier, en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *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'agrément

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 ait 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.

Cette société a été créée en 1932 pour loger les élèves de l'Ecole nationale supérieure des Mines de Saint-Etienne (EMSE). Le dernier rapport d'inspection de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) de juin 1998, constatait que cet organisme d'HLM, propriétaire d'une résidence qui n'hébergeait que les élèves de l'EMSE, et dont le développement patrimonial était lié à l'augmentation des promotions d'élèves, disposait d'un patrimoine en bon état. Sa situation financière était satisfaisante.

La gestion locative de la résidence était déjà assurée par l'association de gestion de la maison des élèves dans le cadre d'une convention qui venait d'être renouvelée. Pour le présent contrôle, il a été tenu compte des informations communiquées par cette association dont l'activité est exclusivement réalisée avec la SA Louis-Antoine Beunier.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 PRESENTATION DE LA SOCIETE

L'amicale des anciens élèves de l'Ecole nationale supérieure des Mines de Saint-Etienne (EMSE) a créé en 1932 une société d'habitation à bon marché (HBM) pour la réalisation d'une résidence de 80 logements située au centre-ville de Saint-Etienne. En 1965, cette société HBM, dénommée Louis-Antoine Beunier en mémoire du fondateur et premier directeur de l'EMSE créée en 1816, a réalisé la construction d'une nouvelle résidence située à proximité de l'école pour répondre à l'augmentation du nombre d'élèves admis à chaque promotion. La résidence en centre-ville a alors été cédée.

En 1990, tous les logements ont été conventionnés à la faveur des travaux de rénovation financés par des prêts Palulos¹, et la résidence a été assimilée à un foyer pour jeunes travailleurs. Début 2017, la société Louis-Antoine Beaunier est propriétaire de 192 chambres et 178 studios, dont la gestion est assurée par l'association de gestion de la maison des élèves (AGME), qui intervient exclusivement pour le compte de la société d'HLM.

La première convention d'utilité sociale (Cus) a été signée en juillet 2012 pour la période 2012 à 2016. N'étant pas adaptée aux conditions d'exercice de la SA Beaunier, elle a été complétée par un avenant pour les logements-foyers qui couvre la totalité de son patrimoine.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Actionnariat

Le capital social de la société anonyme d'HLM Louis-Antoine Beaunier (« la SA Beaunier ») s'élève à 40 k€. Il est réparti conformément aux dispositions de l'article L. 422-2-1 du CCH entre différentes catégories d'actionnaires :

- 1- l'amicale des anciens élèves de l'EMSE, qui est à l'initiative de la création de la société, détient 98,8 % des actions. L'objet social de cette association fondée en 1867, reconnue d'utilité publique par un décret du 30 janvier 1882, consiste, aux termes de ses statuts, à « *s'occuper de toutes les questions intéressant les élèves et les anciens élèves de l'EMSE, et de la renommée de l'école* ».
- 2- les autres actionnaires, qui détiennent 1,2 % du capital social, sont les différents administrateurs, personnes physiques ou morales, parmi lesquels le bureau des élèves représentant les résidents (actionnaires de catégorie 3 et 4) et les collectivités locales (département de la Loire et Saint-Etienne Métropole, actionnaires de catégorie 2).

2.2.2 Gouvernance

2.2.2.1 Le conseil d'administration (CA)

Le conseil d'administration (CA) de la société se compose de 17 membres, dont 4 représentent les élèves. Il se réunit trois fois par an. La participation des administrateurs est très bonne. Les cadres de l'association gestionnaire et le cabinet comptable sont également présents. Les procès-verbaux et les différents documents produits pour l'assemblée générale (rapports de gestion et d'activité) donnent une information de qualité portant notamment sur les perspectives financières de la SA Beaunier après les travaux de rénovation de la résidence.

Le conseil d'administration a créé un bureau comprenant le président du CA, le secrétaire et le trésorier. Il se réunit en moyenne six fois par an. Le bureau assure également le rôle de la commission d'appel d'offres sans toutefois que le CA ne lui délègue formellement ce pouvoir par voie de délibération.

2.2.2.2 Le mandataire social (directeur général)

M. Jean-François Guerder, par ailleurs vice-président de l'AGME, a été nommé président du CA issu de l'assemblée générale du 6 juin 2012.

¹ Palulos : prime à l'amélioration des logements à usage locatif.

En pratique, il assume les fonctions de directeur général (DG) alors qu'il n'avait pas, jusqu'en novembre 2017, été formellement désigné à cet effet par le CA. Or, ce formalisme est obligatoire, l'article L. 225-51-1 du code de commerce disposant que la direction générale d'une société anonyme « *est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le conseil d'administration et portant le titre de directeur général* ».

Suite à la réunion de présentation des conclusions du rapport provisoire de l'Agence, le conseil d'administration a, lors de sa séance du 13 novembre 2017, nommé M. Guerder président directeur général (P-DG) de la société Beaunier.

2.2.3 Organisation et fonctionnement

En l'absence de salarié, la SA Beaunier recourt à différents prestataires, dont en particulier l'association de gestion de la maison des élèves pour la gestion locative d'une part, l'amicale des anciens élèves et un cabinet d'expertise comptable pour la gestion administrative et financière d'autre part. Plus marginalement, la société fait appel à l'office public de l'habitat (OPH) de la Loire pour une mission d'assistance consistant à accompagner la société dans ses démarches par la préconisation de conseils et d'aide à la préparation de dossiers spécifiques. Cette convention signée en novembre 2012 fait l'objet d'une rémunération forfaitaire annuelle de 1 000 €.

2.2.3.1 La gestion administrative

La gestion administrative est historiquement assurée partiellement par l'une des deux salariées de l'amicale des anciens élèves moyennant la refacturation d'une partie de sa charge salariale et des frais généraux afférents d'un montant de 14 k€ au titre de l'exercice 2016. Cette prestation de services est réalisée dans le cadre d'une convention qui est mentionnée chaque année dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées, mais qui n'a pas pu être produite par l'organisme, par défaut d'archivage. Par conséquent, lors du CA du 13 novembre 2017 précité, une nouvelle convention a été approuvée.

La société recourt aux services d'un expert-comptable. Sa mission comprend principalement la tenue des états comptables, la production des états de synthèse (comptes annuels, liasse fiscale) ainsi que les déclarations sociales et fiscales. (cf. § 5.2.1.1).

Si les modalités de passation des marchés de travaux n'appellent pas de critique au regard des règles de la commande publique, les prestations telles que le recours à un cabinet comptable et le choix d'un commissaire aux comptes doivent faire l'objet d'une mise en concurrence régulière et ne pas être reconduites de façon tacite conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 22 juillet 2015 et de son décret d'application n° 201-360 du 25 mars 2016, se substituant à l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, et le décret 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié.

2.2.3.2 La gestion locative

a) Présentation de l'AGME

L'association de gestion de la maison des élèves (AGME), dont l'objet social consiste à « *assurer la gestion et l'hébergement des élèves de l'Ecole Nationale Supérieure des Mines de Sainte Etienne et, en particulier, de la Maison des élèves* », intervient exclusivement pour le compte de la SA Beaunier. Ses bureaux sont situés au sein de la résidence. Elle compte 15 salariés (4 personnels administratifs dont la directrice, 8 personnes chargés de l'entretien et de la maintenance et 3 veilleurs de nuit). Le CA de l'association, présidé par M. Didier Bernache-Assolant, comprend 16 membres :

- les deux membres fondateurs de l'AGME qui sont l'association des ingénieurs civils des Mines (ICM) de Saint-Etienne et la SA d'HLM Beaunier qui disposent de 4 sièges,
- les membres de droit : l'EMSE, le département de la Loire et la ville de Saint-Etienne, qui disposent chacun d'un siège,
- les représentants des élèves (4 sièges),
- ainsi que 5 anciens ICM élus.

Les relations sont très étroites entre ces structures puisque, outre les représentants des élèves communs aux deux structures, 4 administrateurs de la SA Beaunier sont présents au CA de l'AGME, dont le président M. Jean-François Guerder. Le président de l'AGME représente également l'association au CA de la société Beaunier.

b) Prestations de gestion locative fournies par l'AGME

La gestion locative ainsi que l'ensemble des risques associés (vacance et impayé) est, depuis 1990, intégralement assurée par l'association de gestion de la maison des élèves (AGME), qui a été créée à cet effet, dans le cadre d'une convention.

Aux termes de la dernière convention de gestion locative de novembre 2012, se substituant à la convention précédente de novembre 1990 (qui avait fait l'objet de neuf avenants), la SA Beaunier donne à bail à l'AGME pour trois ans, la totalité de la résidence moyennant le paiement d'une location déterminée annuellement à partir des trois composantes suivantes :

- i. le montant des annuités d'emprunts payées par la SA Beaunier majoré d'une quote-part des emprunts définitivement remboursés fixée d'un commun accord entre les deux parties dans une fourchette comprise entre 25 et 50 % de la dernière annuité² ;
- ii. l'amortissement des composants remplacés par la société ;
- iii. le remboursement des frais généraux et des charges réglés par la société, notamment en matière d'impôts, de taxes, de cotisations et autres prélèvements ; l'ensemble des assurances (incendie, responsabilité civile) étant souscrites par l'AGME.

En sus de la location, les travaux de grosses réparations (selon la définition du code civil) et d'entretien courant ainsi que le coût des contrats d'entretien (y compris le « P3 » correspondant à la garantie totale relevant du gros entretien) sont à la charge du gestionnaire. En pratique, ces travaux sont d'ampleur limitée et consistent principalement en des rénovations de peinture des logements.

c) Situation financière de l'AGME

Les comptes annuels de l'association sont présentés selon le calendrier scolaire et le dernier exercice disponible couvre la période du 1^{er} septembre 2015 au 31 août 2016. La situation financière de l'AGME est satisfaisante depuis 2015 suite notamment à la mise en œuvre d'actions visant à réduire la vacance locative.

² La majoration des annuités d'emprunt en cours par une quote-part de la dernière annuité des emprunts totalement remboursés est atypique, mais néanmoins possible au regard de la liberté contractuelle des parties applicable à ce type de convention. Au cas d'espèce, cette quote-part s'élève à 48,8 k€ en 2016, ce qui représente 8,7 % de la redevance annuelle totale et 19,4 % des annuités d'emprunt.

Compte de résultat simplifié en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Produits d'exploitation	1 557	1 513	1 659	1 789	1 778
- Charges d'exploitation	1 494	1 581	1 575	1 634	1 602
<i>dont loyer SA d'HLM Beaunier</i>	450	485	485	485	510
<i>dont charges de personnel</i>	516	550	550	584	596
<i>dont dotations aux amortissements (mobiliers exclusivement)</i>	132	118	118	117	108
= Résultat d'exploitation (PCG)	62	- 68	84	155	175
+ Résultat financier	1	0	0	0	2
+ Résultat exceptionnel	-1	7	-8	5	13
= Résultat net	62	- 61	76	160	191
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	3,4 %	- 4,0 %	4,6 %	8,9 %	10,7 %

La situation financière de l'AGME s'est sensiblement améliorée depuis 2015 grâce à la progression de son chiffre d'affaires, la perte constatée sur la période 2012-2013 résultant d'un faible taux d'occupation qui a nécessité de rechercher des étudiants autres que ceux de l'Ecole des Mines, dont principalement les ingénieurs de l'ISTP³ (cf. §. 3.2). En 2016, le chiffre d'affaires (1 778 k€) provenant des redevances payées par les résidents représente 96 % des produits d'exploitation de l'association.

Les charges d'exploitation (1 602 k€) sont bien maîtrisées : sur la période, elles progressent de 2 % en moyenne annuelle. Elles se composent i) du loyer immobilier payée à la SA Beaunier (510 k€) qui a augmenté de 25 k€ en 2016 après trois années de stabilité, ii) des charges de personnel (596 k€) qui représentent 37 % des charges d'exploitation, iii) des charges directes de fonctionnement de la résidence (chauffage, eau, électricité, nettoyage et entretien courant pour 258 k€), iv) des charges administratives de l'association (hors personnel) pour 123 k€, et v) des dotations aux amortissements et provisions (108 k€).

Bilan fonctionnel en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Fonds associatifs	416	356	431	591	782
+ Provisions pour risques et charges	66	63	59	56	53
+ Cautions résidents	95	137	77	141	153
- Actif immobilisé net	437	390	304	306	297
= Fonds de Roulement Net (A)	140	166	263	482	691
+ Actifs d'exploitation	39	130	56	29	22
- Dettes d'exploitation	164	292	251	214	169
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation (B)	- 125	- 162	- 195	- 185	- 147
= Trésorerie nette (A + B)	265	329	459	667	838

En l'absence d'endettement, les ressources à long terme de l'association sont constituées uniquement par ses fonds propres (fonds associatifs) qui évoluent en fonction des résultats dégagés. Le fonds de roulement se renforce sur les deux derniers exercices compte tenu des résultats satisfaisants dégagés (respectivement 160 k€ et 191 k€) et de la modicité des investissements (105 k€ en 2015 et 117 k€ en 2016), dont le montant est proche des amortissements des immobilisations (respectivement pour les deux derniers exercices à 117 k€ et 108 k€).

³ L'Institut supérieur des technologies de la performance délivre un diplôme d'ingénieur en alternance, en partenariat avec l'EMSE.

En 2016, les investissements peuvent être regroupés sous quatre rubriques principales : réfection des chambres et des espaces collectifs (57 k€) ; accès et sécurité (16 k€) ; renouvellement du mobilier (38 k€) et matériel mis à disposition des résidents (5 k€).

L'association n'a aucune créance locative douteuse sur ses locataires en fin d'exercice au 31 août 2016. Le cycle d'exploitation s'en trouve d'autant allégé : il procure une ressource circulante récurrente et stable (ou ressource en fonds de roulement⁴). Par conséquent, le renforcement du fonds de roulement (ou haut de bilan) se traduit par une situation de trésorerie satisfaisante représentant 5,8 mois de dépenses moyennes.

2.3 CONCLUSION

La SA Beaunier est une société d'HLM créée pour loger les élèves de l'Ecole des Mines de Saint-Etienne (EMSE) et dont le capital est détenu à 99 % par l'amicale des anciens élèves de l'EMSE. Depuis 1990, sa gestion locative est assurée par l'association de gestion de la maison des élèves (AGME) qui a été créée à cet effet et dont les principaux membres sont notamment les étudiants résidents et des représentants de l'EMSE.

La situation financière de l'association est satisfaisante depuis 2015 suite à l'amélioration du taux d'occupation de la résidence. Les administrateurs de la société s'impliquent très fortement dans la gestion. En revanche le CA doit toutefois formellement désigner le mandataire social de la société et l'organisme doit réactualiser la convention de prestation de services administratifs avec l'amicale.

3. GESTION DE LA RESIDENCE

3.1 DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

La résidence ou Maison des Elèves (ME) a été réalisée en plusieurs phases, par extension et restructuration du bâtiment principal. Si le bâtiment principal livré en 1965 comprenait à l'origine 237 chambres, 88 studios ont été mis en service en 1994 et 30 autres en 2004. Les travaux de réhabilitation engagés à partir de 2011 ont eu pour effet de transformer des chambres en studios et de reconfigurer des locaux collectifs, de sorte qu'en 2017, le patrimoine se répartit de la façon suivante :

Type de logement	Chambre	Studio	Studette	T1 bis	Logt PMR
Nombre	192	164	5	4	5
Surface moyenne en m ²	12	20	18	30	30

Les logements sont meublés et bénéficient d'un accès internet. En période scolaire, le ménage du logement est réalisé une fois par mois. Les espaces communs de la résidence comprennent différents équipements :

- locaux collectifs : une salle polyvalente, une salle de jeux, 14 cuisines collectives, une laverie, un local de stockage à disposition des résidents, un parking ;
- différents équipements sportifs : salles de fitness et de squash, terrains de tennis et un terrain multisports (« City stade »).

⁴ Les dettes à court terme comprennent principalement des dettes sociales (90 k€) et des dettes sur les fournisseurs d'exploitation (47 k€).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

Les candidats à l'école des Mines sont informés, au moment des épreuves d'admissibilité au concours d'entrée, de la possibilité d'être hébergés dans la résidence dénommée Maison des élèves. Les demandes sont traitées par ordre d'arrivée avec une priorité donnée aux élèves de première année, (les élèves de deuxième année ayant résilié leur bail en raison notamment de l'accomplissement des stages n'étant plus prioritaires). En fonction du type d'hébergement, une simulation de l'APL est faite pour chaque candidat. Après attribution du logement un accueil personnalisé est organisé au moment de l'état des lieux, à l'arrivée des étudiants en août et septembre.

Compte tenu du taux de rotation important et des périodes de vacance imputables aux stages ou aux congés, la société propose également ses logements à l'Institut supérieur des technologies de la performance (ISTP). Ainsi, en 2016, les résidents relevaient, en moyenne mensuelle, à 72 % de l'EMSE et à 27 % de l'ISTP. Le solde de 1 % est constitué des courts séjours proposés, selon les disponibilités, soit à titre individuel pour des étudiants ou des intervenants dans l'école, soit de façon exceptionnelle à des groupes comme notamment lors de l'Euro 2016 de football où la résidence a hébergé des forces de police (40 CRS). En 2016, les produits de ces courts séjours s'élèvent à 37 k€ (2,1 % du chiffre d'affaires de l'association).

3.3 OCCUPATION

Compte-tenu des départs fréquents imputables aux stages effectués par les élèves, la ME est confrontée à un enjeu d'optimisation du taux d'occupation de ses logements sur l'année. Celui-ci est globalement satisfaisant puisque, même en période estivale, près de la moitié des logements sont loués par les étudiants présents en 2^{ème} ou 3^{ème} année en fonction de leur cursus, et en raison de la possibilité de conserver le versement de l'APL.

Comme indiqué dans le tableau infra, le taux annuel moyen d'occupation oscille entre 81 % et 86 % au cours des 4 derniers exercices. La diminution ponctuelle observée en 2015 résulte de la neutralisation de 28 logements sur une période de 6 mois pour la réalisation de travaux de rénovation.

Taux d'occupation des locaux	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017
Septembre	90 %	90 %	94 %	89 %
Octobre	98 %	99 %	99 %	100 %
Novembre	100 %	99 %	99 %	100 %
Décembre	100 %	99 %	99 %	100 %
Janvier	98 %	98 %	98 %	99 %
Février	95 %	99 %	94 %	99 %
Mars	92 %	94 %	91 %	98 %
Avril	89 %	90 %	83 %	88 %
mai	75 %	90 %	83 %	98 %
juin	56 %	74 %	58 %	61 %
juillet	46 %	47 %	43 %	48 %
Août	51 %	47 %	42 %	48 %
Taux d'occupation moyen	81 %	85 %	82 %	86 %

Les locataires de la résidence étant principalement des étudiants de première année, le nombre de bénéficiaires de l'APL est très élevé (75 % des occupants en décembre 2016). Le montant versé sur la période 2015-2016 (879 k€) représente 51 % des redevances appelées par l'AGME.

3.4 REDEVANCES

La résidence ayant été réalisée en trois phases successives, trois conventions APL ont été conclues avec l'Etat :

- la première, conclue en septembre 1990 lors de la réhabilitation des 237 chambres du bâtiment initial (construit en 1965), assimile la résidence à un foyer de jeunes travailleurs ;
- la deuxième a été conclue en mars 1994 lors de la réalisation d'une extension comprenant 88 logements de type 1 (surface habitable de 20 m²) et type 1 bis (30 m²) ;
- la troisième a été signée en novembre 2001 lors de la dernière extension de la résidence comprenant 30 logements de type 1 (surface habitable de 20 m²).

Les deux dernières conventions APL en date de 1994 et 2001 présentaient des erreurs dans la détermination des redevances plafond qui n'ont toutefois pas porté à conséquence en pratique, la société ayant continué à se référer aux redevances plafonds mentionnées dans la première convention en date de juin 1990.

La convention de mars 1994 indiquait un loyer maximum de 890 F par logement (205 F le m² de surface corrigée par an), montant qui correspondait au loyer maximum en zone 2, fixé par la circulaire n° 94-58 du 19 juillet 1994 pour les logements familiaux. Or, la référence applicable au cas d'espèce n'était pas celle des logements familiaux, mais celle des logements foyers dont le montant maximum était, à cette date, de 2 375 F par mois en vertu de la même circulaire. De même, la convention de 2001 se référait à un prix maximum de 890 F par logement familial (soit 43 F au m² de surface utile par mois) alors que le loyer maximum applicable aux logements foyers était de 2 423 F selon la circulaire du 20 juillet 2001.

En pratique, toutefois, la SA Beaunier n'a pas respecté les loyers plafonds mentionnés dans les conventions et s'en est tenue au loyer plafond de la première convention, en date de juin 1990, lequel était de 2 173 F mensuellement.

Lors du contrôle, la Direction départementale des territoires (DDT) de la Loire, qui intervenait par ailleurs sur le conventionnement de cinq nouveaux logements, a été alertée par la société sur ces erreurs matérielles qui rendaient les anciennes conventions manifestement inapplicables en raison des plafonds très insuffisants qui avaient été retenus. Après examen de ces conventions, des avenants ont été passés en juillet 2017, en retenant les tarifs des résidences sociales financés en PLS⁵. Ces avenants n'auront toutefois pas d'effets sur les redevances appliquées aux résidents.

3.5 CONCLUSION

La SA Beaunier loge très majoritairement les élèves de l'école des Mines de Saint-Etienne (EMSE). Malgré un taux de rotation très important lié au déroulement de la scolarité de ces étudiants, le taux d'occupation est satisfaisant (86 % en 2016-2017). En plus de l'hébergement à proprement parler, la société apporte des prestations de services complémentaires aux résidents.

Les conventions APL déterminant les redevances plafond comportaient, jusqu'en 2017, une erreur matérielle qui ne portait toutefois pas à conséquence faute d'être appliquée. A la faveur du contrôle diligenté par l'Agence, des avenants ont été conclus avec la Direction départementale des territoires de la Loire pour rétablir leur conformité aux textes en vigueur sans toutefois porter à conséquence sur le montant des redevances appliquées aux résidents.

⁵ Dans les avenants, le plafond retenu fait référence aux financements PLS car la société n'a pas bénéficié de subvention pour les travaux de rénovation engagés depuis 2011.

4. PATRIMOINE

4.1 EVOLUTION DU PATRIMOINE

Le but de la société consistant à loger les élèves de l'école des Mines, elle ne prévoit de développer que marginalement sa capacité d'hébergement compte tenu de la stabilité actuellement des effectifs par promotion. En revanche, la société s'efforce d'améliorer la résidence afin d'offrir une qualité d'hébergement en partenariat avec son gestionnaire locatif, à savoir l'AGME.

La société a réalisé en 2011 l'isolation de la façade Ouest (750 k€ financés sur fonds propres) puis, en 2013, le pignon sud du bâtiment (70 k€ également sur fonds propres). En 2015, les locaux administratifs ont été déplacés pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR). Les locaux libérés ont été transformés en 5 studios, dont un accessible aux PMR.

Depuis lors, la société poursuit la rénovation de la partie Est selon un calendrier programmé en trois phases :

- phase 1 : extension et aménagement intérieur de 33 chambres : l'agrandissement par l'extérieur réalisé à la faveur de la réfection des façades permettra une extension de 28 chambres (de 11,2 m² à 19,9 m²) et la réalisation de 5 studios sur l'emplacement d'un bloc sanitaire et d'espaces collectifs qui ont été supprimés ; ces travaux ont été réalisés entre 2015 et 2016 pour un montant de 1 400 k€ TTC, financés à hauteur de 1 100 k€ par un prêt de la Caisse des dépôts (CDC), et le solde sur fonds propres en l'absence de subvention ;
- phase 2 : extension et aménagement de 55 chambres et rénovation du rez-de-chaussée où sont situés les principaux locaux collectifs : le montant des travaux est évalué à 2 013 k€ (financement CDC pour 1 500 k€ et le solde sur fonds propres) ; les travaux débiteront au second semestre 2017 ;
- phase 3 : aménagement de 25 chambres sans extension et rénovation de la façade pour un montant de 425 k€ TTC.

Compte tenu de la complexité des travaux de rénovation de la façade Est, la société a choisi de passer un marché de conception réalisation avec un contractant général après consultation d'un assistant à maîtrise d'ouvrage. La vérification du marché n'appelle pas de remarque. S'agissant d'un marché de contractant général, le « marché de tête » valant acte d'engagement comporte le cahier des clauses administratives particulières (CCAP), l'échéancier de paiement et le calendrier des travaux.

4.2 EXPLOITATION DU PATRIMOINE ET SECURITE

4.2.1 Règles de sécurité d'un établissement recevant du public

Le rez-de-chaussée de la résidence est soumis aux règles de sécurité d'un établissement recevant du public (ERP). Dans ce cadre, une visite triennale est faite par la commission communale de sécurité de la ville de Saint - Etienne. La dernière visite en février 2017 a donné un avis favorable au maintien de l'autorisation d'ouverture au public moyennant six prescriptions. En juin 2017, cinq ont été réalisées et communiquées à la commission. La sixième, consistant en un exercice de manœuvre avec les sapeurs-pompiers, doit être réalisée au quatrième trimestre 2017, les résidents devant être présents.

4.2.2 Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

La fourniture et la pose des détecteurs avertisseurs autonomes de fumées (DAAF) ont été effectuées dans l'ensemble de la résidence.

4.2.1 Dossier technique amiante

Les repérages amiante dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation ont été réalisés. Le diagnostic indique que la résidence ne possède ni flocage, ni calorifugeages, ni faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante.

4.2.2 Ascenseurs

L'entretien et le suivi des quatre ascenseurs fait l'objet d'un contrat de maintenance⁶ passé avec une entreprise spécialisée. La dernière étude de sécurité a été réalisée en février 2017 à la suite des observations faites lors du dernier contrôle technique quinquennal de décembre 2016 portant sur le bon fonctionnement et la conformité aux normes.

4.2.3 Chauffage collective

Le contrat d'exploitation de la chaudière collective a fait l'objet d'un contrat initial en 2009 dit de « garantie totale »⁷ conclu pour 12 ans, qui a connu deux avenants successifs :

- le 1^{er} avenant, signé en octobre 2013, baisse la redevance de base (« P1 ») de 16 % suite aux travaux d'isolation de la toiture réalisés en 2011 ;
- le 2^{ème} avenant, conclu en août 2016, modifie les formules de révision des prix dans le cadre de la suppression des tarifs règlementés résultant de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation ; il prend aussi en compte les différents travaux d'isolation réalisés sur la résidence en modifiant à la baisse la cible énergétique de l'exploitant.

4.3 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale de la société est conforme à son objet social de loger les élèves de l'école des Mines. Elle consiste prioritairement à améliorer la résidence pour offrir une prestation de qualité aux résidents, tandis que l'entretien courant des logements est assuré par l'AGME. Depuis 2011, la société s'est engagée dans des travaux de rénovation, portant notamment sur l'amélioration de la performance énergétique et la transformation des aménagements intérieurs à la faveur d'un agrandissement par l'extérieur.

Les obligations réglementaires applicables aux établissements recevant du public sont respectées et les différents contrats d'exploitation sont correctement suivis.

5. ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La tenue des comptes de la société est réalisée par un cabinet comptable dont l'intervention initiale, qui a été définie dans une lettre de mission en 2010 portant sur les conditions de l'établissement des comptes annuels,

⁶ Ce contrat de maintenance a pour objet les inspections, la maintenance préventive, les réparations et la maintenance corrective des équipements.

⁷ Contrat de prestations de services, de conduite et d'entretien des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, avec fourniture de l'énergie selon les conditions climatiques réelles.

a été complétée début 2015 par un avenant prévoyant chaque année la présentation de tableaux de synthèse assortie d'une étude prévisionnelle. Ce cabinet, qui a été retenu sans mise en concurrence (cf. § 2.2.3.1), tient également la comptabilité de l'AGME.

Pour les cinq derniers exercices étudiés, le commissaire aux comptes (CAC) chargé du contrôle et de la certification des comptes n'a formulé aucune réserve. Le rapport spécial sur les conventions réglementées indique chaque année les relations financières entre l'amicale des anciens élèves de l'EMSE et la société Beaunier. Le CAC de la société, qui a été retenu également sans mise en concurrence (cf. § 2.2.3.1), assure aussi le commissariat aux comptes de l'AGME.

L'analyse des comptes a mis en évidence un mode de comptabilisation irrégulier pour des travaux d'investissements sur les exercices 2014 et 2015. En effet, la société a enregistré au compte 72 « production immobilisée », pour un montant de 85 k€ en 2014 et de 184 k€ en 2015, la création de 5 logements accessibles à des personnes handicapées (transformation de studios et de parties communes). Or, ces travaux, qui n'ont pas été réalisés par les moyens propres de la société, auraient dû être directement comptabilisés dans les comptes d'actifs correspondants, sans transiter par le compte d'exploitation. Cette erreur d'écriture comptable n'emporte toutefois aucune conséquence sur la sincérité du bilan et les soldes intermédiaires de gestion du compte de résultat. Les comptes figurant dans le présent rapport ont néanmoins été retraités sur ces deux exercices.

Compte tenu des remarques faites lors du contrôle, l'enregistrement des opérations d'investissement pour l'exercice 2016 a été mis en conformité avec les dispositions de l'instruction comptable applicable aux sociétés d'HLM⁸, à l'exception de l'assurance dommages ouvrage (16 k€) contractée pour les travaux de la résidence qui aurait dû être également intégrée directement dans le coût de l'opération. La société doit aussi régulariser cette écriture pour l'avenir.

⁸ Arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Formation de l'autofinancement HLM

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
+ Redevance AGME	462	485	485	493	526
- Coût de gestion	69	49	46	56	78
<i>dont cotisations CGLLS</i>	38	17	10	20	22
- Maintenance	6	8	2	0	0
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	58	59	50	60	94
+ Flux financier	12	12	12	7	77
- Intérêts des opérations locatives	93	85	59	50	50
- Remboursements d'emprunts locatifs	119	121	136	145	201
= Autofinancement courant HLM	126	174	200	187	180
<i>En % des redevances</i>	27,4 %	35,8 %	41,3 %	37,4 %	34,2 %
+/- Flux exceptionnel réel	0	48	42	0	6
= Autofinancement net HLM	126	222	243	187	186
<i>En % des redevances</i>	27,4 %	45,7 %	50,1 %	37,4 %	35,3 %

L'autofinancement net HLM⁹ de la société est élevé sur l'ensemble de la période : il se situe à un niveau très supérieur à celui des sociétés anonymes d'HLM (9,6 % des loyers en 2015) même si la comparaison doit être relativisée compte tenu de la spécificité et de la taille réduite de cette société¹⁰. Le chiffre d'affaires est constitué exclusivement par le loyer payé par l'association gestionnaire de la résidence (AGME). Celui-ci progresse en moyenne de 3,3 % par an sur les cinq dernières années (cf. § 2.2.2 modalités de son calcul).

5.2.1.1 Charges d'exploitation

a) Coût de gestion

Les charges de gestion s'élèvent à 78 k€ en 2016 (62 k€ hors comptabilisation de l'assurance dommages ouvrage). Elles comprennent principalement la rémunération de la salariée de l'amicale des anciens élèves dont les temps passés au sein de la société sont refacturés (14 k€) ; les honoraires du cabinet comptable et du CAC (20 k€) ; les cotisations CGLLS (22 k€) et les assurances des mandataires sociaux (1,8 k€). La variation du coût de gestion d'une année à l'autre résulte des cotisations CGLLS qui représentent 35,5 % du coût de gestion retraité en 2016.

⁹ L'autofinancement net HLM 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) et hors incidence des charges et produits exceptionnels.

¹⁰ Les comparaisons des charges d'exploitation faites ci-après avec les ratios Bolero 2015 des sociétés d'HLM de province doivent également être appréciées avec la même réserve.

Bolero : Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes : base de données du ministère du logement intégrant les données comptables et patrimoniales des organismes d'HLM transmises chaque année via l'application internet Harmonia.

b) Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB représente près de 18 % des produits locatifs, soit un coût très supérieur à la médiane des sociétés d'HLM (9,5 % des loyers), qui s'explique par le fait que la totalité de la résidence (qui comprend par ailleurs des locaux administratifs, des espaces verts importants et des équipements sportifs extérieurs) est assujettie.

5.2.1.2 Annuités locatives et flux financiers réels

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités locatives	213	207	196	197	251
<i>dont intérêts financiers</i>	93	86	60	51	50
<i>dont remboursement du capital</i>	120	121	136	146	201
<i>En % de la redevance AGME</i>	46,1 %	42,6 %	40,4 %	39,8 %	47,7 %

En 2016, l'annuité locative représente 47,7 % du loyer global payé par l'AGME, soit un niveau supérieur à la médiane (44,8 % des loyers). Elle augmente fortement par rapport aux trois années précédentes avec l'impact des nouveaux emprunts contractés pour financer la première tranche des travaux d'extension de la résidence.

Hors intérêts locatifs, le flux financier est important sur la période, notamment en 2016, sous l'effet des produits dégagés sur les cessions de valeurs mobilières de placement (70 k€). Néanmoins, la société dispose d'une trésorerie confortable sur l'ensemble de la période (cf. § 5.2.2.3).

5.2.1.3 Flux exceptionnel (réel)

La société a enregistré en 2013 et 2014 des produits exceptionnels d'un montant cumulé de 90 k€ qui contribuent à expliquer le niveau particulièrement élevé de l'autofinancement net sur ces deux exercices. Ces produits sont constitués principalement de dégrèvements de TFPB (81 k€) liés aux travaux d'économie d'énergie (rénovation des façades).

5.2.2 Structure financière

Bilan fonctionnel en k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres ¹¹	2 350	2 337	2 406	2 436	2 491
<i>dont subventions d'investissement nettes</i>	1 100	1 030	960	897	833
+ Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
+ Dettes financières	2 601	2 479	2 343	2 593	3 096
- Actif net immobilisé	- 4 561	- 4 296	- 4 099	- 4 165	5 046
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	11 064	10 839	10 838	11 207	12 185
<i>dont (-) Cumul des amortissements</i>	- 6 502	- 6 542	- 6 739	- 7 042	- 7 139
= Fonds de roulement net global	390	520	651	865	542
- Besoin (+) ou ressource (-) en FR	- 69	- 26	- 52	- 60	2
= Trésorerie nette	459	547	703	926	540

La structure bilancielle de la société est solide et devrait lui permettre d'absorber aisément l'impact des derniers travaux programmés de rénovation de la résidence.

5.2.2.1 Variation du fonds de roulement net global (FRNG)

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent de ressources stables par rapport aux emplois immobilisés. Fin 2016, le FRNG s'élève à 542 k€, soit 3,9 mois de dépenses moyennes, niveau légèrement supérieur à la médiane des SA d'HLM (3,6 mois). Il a diminué sensiblement en 2016 sous l'effet des dépenses d'investissement réalisées (cf. tableau infra) mais demeure satisfaisant. Le FRNG à terminaison des opérations¹² est plus important (926 k€, soit 6,8 mois de dépenses moyennes) après prise en compte des dépenses à régler (11 k€) sur les travaux réalisés et du solde de l'emprunt restant à encaisser (396 k€).

¹¹ Les capitaux propres comprennent les dotations, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice ainsi que les subventions d'investissement nettes.

¹² Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts, etc.) sur les emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement), en se plaçant comme si les opérations d'investissement engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant payées et toutes les recettes étant encaissées.

Financement des investissements en k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Capacité d'autofinancement (CAF)	343	379	333	387	1 442
- Remboursements d'emprunts locatifs	- 121	- 136	- 146	- 201	-604
= Autofinancement net HLM	222	243	187	186	838
+ Produits des cessions	0	0	0	0	0
= Financement propre disponible (A)	222	243	187	186	838
+ Subventions d'investissement	0	0	0	0	0
+ Nouveaux emprunts	0	0	396	704	1 100
- Dépenses d'investissement	- 91	- 113	- 369	-1 212	- 1 785
= Flux financiers relatifs aux investissements (B)	- 91	- 113	27	- 508	-685
+ Variation des provisions d'actifs circulant et divers (C)	0	0	0	0	0
= Variation du FRNG (A+B+C)	130	130	214	-322	153

Sur la période 2013-2016, la société dégage une capacité d'autofinancement (CAF) cumulée de 1,4 M€ qui couvre très largement le remboursement du capital de la dette (0,6 M€). L'effort d'investissement réalisé cumulé (1,8 M€) a été financé à 62 % par emprunts et le solde sur les fonds propres de la société.

5.2.2.2 Encours net des dettes

	2012	2013	2014	2015	2016
Dettes nettes / capitaux propres (en %)	110,6	106,1	97,3	106,4	124,3
Dettes nettes / CAF brute (en nombre d'années)	5,6	7,2	6,5	7,8	8,0
Emprunts en k€	2 601	2 479	2 343	2 593	3 096
Trésorerie nette en k€	459	547	703	926	540
Capitaux propres en k€	2 350	2 337	2 406	2 436	2 491
CAF brute en k€	459	343	379	333	387

Fin 2016, l'encours de la dette s'élève à 3,1 M€. Les ratios d'endettement sont très bons sur la période en raison de l'absence de réalisation d'emprunts jusqu'en 2015. A fin 2016, la dette nette représente 1,2 fois le montant des capitaux propres de la société, ce qui est tout à fait satisfaisant. De même, compte tenu du bon niveau de la CAF brute, la durée apparente de remboursement de l'encours de la dette est inférieure à 10 années de CAF, ce qui est également satisfaisant.

5.2.2.3 Besoin en fonds de roulement (BFR)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
+ Actifs d'exploitation	0,7	49	1	1	58
- Dettes d'exploitation	- 8	- 18	- 8	- 21	- 24
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation (A)	- 7	30	- 7	- 20	34
+ Créances diverses	0	0	0	0	1
- Dettes diverses	- 61	- 56	- 45	- 40	- 34
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors d'exploitation (B)	-61	- 56	- 45	- 40	- 32
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (A+B)	- 69	- 26	- 52	- 60	2

De 2012 à 2015, le cycle d'exploitation génère un niveau de ressources satisfaisant. Sa diminution en 2016 résulte de la créance sur l'AGME correspondant au loyer du au titre du mois de décembre (51 k€). A cette date,

les dettes à court terme (58 k€) sont constituées des dettes sur les fournisseurs d'exploitation et d'immobilisations (pour respectivement pour 24 k€ et 5 k€) et des intérêts courus non échus (ICNE) pour 29 k€.

5.2.2.4 Trésorerie

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie nette	459	547	703	926	540
En mois de dépenses moyennes	11,7	15,6	19,9	16,3	4,0

Le bon niveau du FRNG et du BFR se traduit par une situation de trésorerie satisfaisante (540 k€ à fin 2016). Sa diminution en 2016 provient de l'engagement des travaux précédemment évoqués qui ont notamment un effet sur le ratio de dépenses moyennes qui s'établit à 4,0 mois contre une médiane à 3,1 mois. La trésorerie est placée pour partie sur des comptes à terme et des livrets A.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude prévisionnelle réalisée par le cabinet comptable sur la base des hypothèses d'investissement produites par la société est présentée lors de l'assemblée générale. La dernière étude réalisée en 2017 retrace l'évolution du résultat d'exploitation et de l'autofinancement ainsi que de la structure bilancielle en prenant en compte les importants travaux d'investissement à venir.

5.3.1 Evolution de l'autofinancement

En k€	2017	2018	2019	2020	2021
+ Chiffre d'affaires	590	615	660	660	660
- Charges de gestion	488	489	480	480	481
- TFPB et CGLLS	112	113	114	115	116
+Flux financier	7	7	7	7	7
- Intérêts des opérations locatives	52	56	56	53	49
- Remboursements d'emprunts locatifs	198	203	260	264	270
= Autofinancement courant HLM	187	202	189	187	184
+/- Flux exceptionnel (réel)	0	0	0	0	0
= Autofinancement net HLM	187	202	189	187	184
<i>En % des redevances</i>	<i>31,7 %</i>	<i>32,8 %</i>	<i>28,6 %</i>	<i>28,3 %</i>	<i>27,8 %</i>

Malgré l'augmentation sensible des annuités d'emprunts, l'autofinancement net HLM de la société devrait rester à un bon niveau, quoiqu'en retrait par rapport aux exercices antérieurs.

Evolution des annuités en k€	2017	2018	2019	2020	2021
Annuités locatives	250	259	316	317	319
<i>dont intérêts</i>	<i>52</i>	<i>56</i>	<i>56</i>	<i>53</i>	<i>49</i>
<i>dont remboursement du capital</i>	<i>198</i>	<i>203</i>	<i>260</i>	<i>264</i>	<i>270</i>
<i>En % de la redevance AGME</i>	<i>42,3 %</i>	<i>42,1 %</i>	<i>47,8 %</i>	<i>48,0 %</i>	<i>48,3 %</i>

5.3.2 Evolution de la structure financière

Bilans fonctionnels en k€	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux propres ¹³	2 536	2 592	2 656	2 740	2 828
<i>dont subventions d'investissement nettes</i>	769	706	643	580	517
+ Dettes financières	3 422	4 194	3 936	3 671	3 401
- Actif net immobilisé	- 5 336	- 6 588	- 6 274	- 5 978	- 5 682
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	12 815	14 415	14 485	14 555	14 625
<i>dont (-) Cumul des amortissements</i>	7 478	7 826	8 211	8 576	8 942
= Fonds de roulement net global	622	199	318	434	547
- Besoin (+) ou ressource (-) en FR	- 10	- 10	- 10	- 10	- 10
= Trésorerie nette	632	209	328	444	557

Sur l'ensemble de la période contrôlée, la structure bilancielle devrait rester solide malgré l'effort d'investissement (630 k€ en 2017 et 1 600 k€ en 2018, puis non significatif au-delà). La trésorerie, bien qu'en retrait par rapport à 2015, demeure toujours à un niveau correct.

5.4 CONCLUSION

Les comptes de la société sont bien tenus même s'il a été constaté, sur deux exercices, une imputation erronée de travaux via le compte de résultat alors qu'ils auraient dû être directement imputés dans les comptes d'actifs du bilan. La situation financière est très bonne avec un autofinancement net HLM très supérieur à celui des sociétés d'HLM et une structure bilancielle solide. L'analyse prévisionnelle présentée à la dernière assemblée générale montre que la société peut poursuivre son plan d'investissement de 2,4 M€ et achever la rénovation de la résidence.

¹³ Les capitaux propres comprennent les dotations, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice ainsi que les subventions d'investissement nettes.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : SA d'HLM Résidence Beaunier
SIEGE SOCIAL : 158, cours Fauriel 42023 Saint-Etienne Cedex

PRESIDENT : M. Jean-François GUERDER

CAPITAL : 40 000 € réparti en 20 114 actions de 1,99 € chacune

ACTIONNAIRES :

ACTIONNARIAT

- Amicale des anciens élèves de l'école des Mines de Saint-Etienne : 19 874 actions (98,80 %)
- Bureau des élèves de l'école des Mines : 20 actions
- Représentants des résidents : 60 actions
- Association de gestion de la Maison des élèves : 20 actions
- Département de la Loire : 20 actions
- Saint-Etienne Métropole : 20 actions
- 5 personnes physique : 20 actions chacune

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2017 :

NOM	DATE DE RENOUVELLEMENT	ENTITE REPRESENTEE
Francis Lancelot	2019	Amicale des anciens élèves
Fabienne Perrin	2019	Département de la Loire
Georges Ziegler	2019	Saint-Etienne Métropole
J. Le Coze	2019	AGME
Alexis Poujol	2019	Bureau des élèves
Benjamin Vincent	2019	Représentant des élèves
Morgane Vassal	2019	Représentant des élèves
Guillaume Peiffert	2019	Représentant des élèves
Bruno Duquaire	2019	Personne physique
Jean-François Guerder	2019	Personne physique
Yves Dalod	2019	Personne physique
Patrick Bouzenot	2017	Personne physique
Bernard Marand	2018	Personne physique
Clément Doaré	2018	Personne physique
Stéphane Mangiavacca	2018	Personne physique
Georges Odin	2018	Personne physique

6.2 SIGLES UTILISES

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

