

SACOVAL

Val d'Isère (73)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-025

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-025
SACOVAL

Val d'Isère (73)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-025 SACOVAL – (73)

N° SIREN : 076820067

Raison sociale : SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DE VAL D'ISERE

Président-Directeur général : Marc BAUER

Adresse : Mairie de Val d'Isère

Actionnaire principal : Commune de Val d'Isère

AU 31 DECEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés : 414		Nombre de logements familiaux conventionnés : 101		Nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 0	
Indicateurs		Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (ensemble du parc)					
Logements vacants (hors vacance technique)		0,2 %	Non pertinent	Non pertinent	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)		0 %	id	id	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)		3,4 %	id	id	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)		0 %	id	id	
Age moyen du parc (en années)		33	id	id	
POPULATION LOGEES (parc conventionné)					
Locataires dont les ressources sont :					
< 20 % des plafonds		7,3 %	Non pertinent	Non pertinent	
< 60 % des plafonds		20,8 %	id	id	
> 100% des plafonds		46,9 %	id	id	
Bénéficiaires d'aide au logement		3,1 %	id	id	
Familles monoparentales		8,8 %	id	id	
Personnes isolées		47 ,3 %	id	id	(1)
GESTION LOCATIVE (parc conventionné)					
Médiane des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)		9,3	Non pertinent	Non pertinent	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)		Nd	id	id	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)		Nd	Non pertinent	Non pertinent	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)		11,3	id	Id	
Autofinancement net / chiffre d'affaires		13,8 %	id	id	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2016

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion de proximité de qualité
- ▶ Patrimoine conventionné en bon état
- ▶ Vacance quasi nulle
- ▶ Faible niveau d'impayés
- ▶ Coûts de gestion maîtrisés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque d'implication de la gouvernance dans la stratégie patrimoniale et la politique sociale
- ▶ Compétences limitées compte tenu d'un effectif restreint
- ▶ Loyers élevés au regard des autres bailleurs sociaux de province
- ▶ Occupation peu sociale au regard des autres bailleurs sociaux
- ▶ Faible niveau des dépenses de maintenance
- ▶ Participations dans une SCI présentant un risque de solvabilité et un important besoin de recapitalisation
- ▶ Absence d'étude financière prévisionnelle

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Méconnaissance des règles régissant la commande publique
- ▶ Suppléance du mandataire social exercée de façon irrégulière par un administrateur du conseil d'administration en l'absence de délégation formelle de pouvoir
- ▶ Absence de définition par le conseil d'administration des orientations applicables à l'attribution des logements conventionnés
- ▶ Manquements aux règles d'attribution des logements (absence de numéro unique d'enregistrement, attribution à des personnes morales, Cal non conforme)
- ▶ Trois dépassements conventionnels des loyers des logements conventionnés
- ▶ Hausses des loyers non décidées par le conseil d'administration
- ▶ Quittances ne mentionnant pas le loyer maximum des logements conventionnés
- ▶ Absence de délibération du conseil d'administration sur un plan stratégique de patrimoine
- ▶ Non-respect des obligations en matière de diagnostics amiante (DAPP)
- ▶ Absence d'indexation et de régularisation des charges locatives du foyer « Le Planay »

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur territorial :

Précédent rapport de contrôle : rapport Miilos n° 2008-102 de novembre 2008

Contrôle effectué du 18 avril 2017 au 26 septembre 2017

Diffusion du rapport de contrôle : Avril 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-025

SACOVAL – 73

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Présentation de l'organisme	8
2.3 Gouvernance et management	9
2.3.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.4 Politique d'achat et respect de la commande publique	11
2.5 Conclusion	11
3. Patrimoine	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine	12
3.1.1 Description et localisation du parc	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	12
3.2 Accessibilité économique du parc	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	14
3.2.3 Charges locatives	14
3.3 Conclusion	15
4. Politique sociale et gestion locative	15
4.1 Caractéristiques des populations logées	15
4.1.1 Connaissance a posteriori des ressources	15
4.1.2 Connaissance a priori des ressources	16
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	17
4.2.3 Gestion des attributions	18
4.3 Gestion du foyer « Le Planay » appartenant à l'Opac de Savoie	19
4.4 Qualité du service rendu aux locataires	19
4.5 Traitement des impayés	20
4.6 Conclusion	20

5.	Stratégie patrimoniale.....	20
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	20
5.2	Évolution du patrimoine.....	21
5.3	Maintenance du parc.....	21
5.3.1	Entretien du patrimoine	21
5.3.2	Exploitation du patrimoine.....	22
5.3.3	Sécurité dans le parc.....	23
5.4	Conclusion	23
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	23
6.1	Tenue de la comptabilité	23
6.2	Analyse financière	23
6.2.1	Performance de l'exploitation.....	24
6.2.2	Les flux financiers	28
6.2.3	Le bilan fonctionnel.....	30
6.3	Analyse prévisionnelle.....	32
6.4	Conclusion	33
7.	Annexes.....	34
7.1	Informations générales	34
7.2	Logements occupés par des salariés d'entreprises dirigées par les administrateurs de la Sacoval... 35	
7.3	Attributions.....	37
7.4	Sigles utilisés.....	38

SYNTHESE

La Société d'Economie Mixte de Construction de Val d'Isère (Sacoval) a été créée en juillet 1967 à l'initiative de la commune éponyme qui, avec 72,6 % du capital, constitue son principal actionnaire. Son objet social, quoique non explicitement et clairement reflété dans ses statuts, consiste à répondre au besoin de logement, qui est très difficilement satisfait en saison hivernale, des travailleurs saisonniers et permanents, dont la présence est indispensable au bon fonctionnement de la station.

Son parc de logements est composé de 313 logements à loyers libres et de deux groupes conventionnés totalisant 101 logements financés en PLS. La société gère en outre le foyer « Le Planay », qui compte 47 logements conventionnés, pour le compte de l'Opac de la Savoie. Paradoxalement, les loyers pratiqués sur le parc non conventionné sont plus attractifs que ceux des logements conventionnés, dont le montant est très nettement supérieur à la médiane des bailleurs sociaux. Cette situation résulte, d'une part, de la faiblesse des loyers pratiqués sur le logement non conventionnés, et, d'autre part, du mode de financement (PLS) et de la jeunesse du parc social (8 ans).

Le conseil d'administration assure uniquement les actes absolument indispensables à la gestion de la société et est insuffisamment impliqué dans la politique patrimoniale et sociale de la société. En particulier, il n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements et ne décide pas des augmentations annuelles de loyers. La société ne s'est pas non plus dotée de procédure d'achat formalisée et méconnaît les règles de la commande publique qui lui sont pourtant opposables.

Les règles de gestion des logements sociaux ne sont pas appliquées avec rigueur. En particulier, les loyers de trois logements du parc conventionné dépassent les plafonds conventionnels, le loyer maximum défini par la convention n'est pas mentionné sur les quittances délivrées par la société et les charges locatives du foyer « Le Planay » ne font l'objet d'aucune régularisation.

La société ne respecte pas non plus la réglementation applicable en matière d'attributions de logements sociaux. En effet, non seulement les demandes de logements sont effectuées au siège de la société sans être comptabilisées dans le fichier national, ni identifiées par un numéro unique départemental d'enregistrement de la demande, mais la commission d'attribution a, en outre, été irrégulièrement remplacée par une commission municipale. De surcroît, sur la période 2012-2015, près de la moitié des logements conventionnés en propriété ainsi que l'intégralité des logements gérés pour le compte de l'Opac de la Savoie ont été irrégulièrement attribués à des personnes morales en vue d'y loger des travailleurs saisonniers dont le niveau de ressources n'est pas contrôlé par la société en méconnaissance de l'article L. 353-13 du CCH.

Au final, le parc de la Sacoval, en particulier le non conventionné dont les prix sont les plus attractifs, bénéficie prioritairement à 4 des 6 administrateurs de la société, dont les entreprises qu'ils dirigent sont attributaires de 37 (dont 2 conventionnés) des 414 logements que compte le parc au total. L'ampleur de l'avantage économique que les bénéficiaires sont susceptibles de tirer des logements attribués impose de mettre en place des procédures d'une grande transparence de nature à garantir le respect des dispositions légales et l'égalité de traitement des demandeurs. En particulier, la société doit respecter le formalisme applicable aux conventions réglementées.

Nonobstant son irrégularité, l'attribution des logements à des personnes morales permet d'optimiser le taux d'occupation annuel des logements, qui est proche de 100 %, et de sécuriser le recouvrement en minimisant les coûts de gestion – l'effectif est ainsi limité à 6 équivalent-temps plein, dont 3,3 en charge de l'entretien. La bonne maîtrise des risques et des coûts de gestion qui en résulte, conjuguée à des charges de maintenance limitées, permet à la société d'atteindre une performance d'exploitation satisfaisante. La Sacoval doit cependant veiller à la pérennité de son patrimoine en assurant l'entretien nécessaire de son parc. Le poids des

annuités locatives, qui est relativement lourd, nécessite également un suivi particulier. En particulier, la nette hausse de l'annuité d'emprunt en 2018 et 2019 aura pour effet de diviser l'autofinancement net HLM par deux sur ces exercices toutes choses étant égales par ailleurs.

Le faible niveau des investissements a fortement contribué à l'amélioration de la situation financière de la société. Cependant, sa participation dans la SCI Medival, dont elle détient la moitié du capital, pour permettre la réalisation d'une opération d'intérêt communal, présente un risque financier lourd : en plus d'une avance en compte courant de 150 k€ pour un apport en capital de 500 € seulement, la Sacoval se trouve de facto garante d'une dette de 3,9 M€ à fin 2015. Or, cette opération s'est révélée, en l'absence d'étude économique préalable, structurellement déficitaire au point que la SCI, dont les capitaux sont désormais négatifs à hauteur de 393 k€ en 2016, devra faire l'objet d'une recapitalisation. Ce risque est d'autant plus préoccupant que la Sacoval ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine ni de prospective financière de nature à éclairer les décisions du conseil d'administration.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société d'économie mixte de construction de Val d'Isère (Sacoval) 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 (...) ». Ce contrôle ne porte, conformément au chapitre II, 2ème alinéa de cet article, que sur l'activité de construction et de gestion des logements sociaux.

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.

Le dernier rapport de contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (n° 2008-102 de novembre 2008), qui a été présenté au conseil d'administration du 21 avril 2009, mettait en évidence des créances locatives anormalement élevées, relevait l'attribution irrégulière de logements en foyer à des personnes morales ainsi que des insuffisances dans le montage financier des opérations (non-respect de la loi maitrise d'ouvrage publique dans le montage d'une opération de prêt locatif social, contraintes liées au financement PLS peu prises en compte). En outre, le rapport alertait sur l'absence de respect des préconisations du guide comptable de la fédération nationale des Sem et sur la précarité de la situation financière caractérisée notamment par un autofinancement largement négatif en 2007. Le commissaire aux comptes avait, au demeurant, émis des réserves sur la régularité, la sincérité et la fidélité des comptes 2007.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Val d'Isère est une commune de 1 619 habitants¹ située en Haute-Tarentaise qui fait partie de la communauté de communes de Haute Tarentaise. Son territoire, qui s'étend sur 9 400 hectares et s'élève de 1 850 m (altitude du village) à 3 500 m héberge l'un des principaux domaines skiables français. Associé à celui de la commune

¹ Selon les résultats du recensement général de la population 2013.

voisine de Tignes, il forme l'Espace Killy qui compte 155 pistes pour une longueur totale d'environ 300 km. La fréquentation touristique et sportive est très élevée de décembre à avril : on dénombre en moyenne 1,5 M de nuitées en saison hivernale et 140 000 en été. En 2015, la société concessionnaire de remontées mécaniques a totalisé 1,3 M de journées-skieur².

La commune compte une population jeune et active. Plus des deux tiers de la population ont moins de 45 ans et les seniors (plus de 60 ans) ne représentent que 12 % des habitants. La faible proportion des personnes âgées s'explique avant tout par la difficulté du climat mais également par le manque de services de proximité pour les personnes âgées (services de santé, aide à la personne, etc.).

En 2016, le taux de chômage dans la commune est très faible (0,7 %). Le taux d'activité entre 20 et 59 ans s'établit à 94 % ce qui est largement supérieur à la moyenne nationale (82 %). On dénombre 65,3 % d'actifs, 7,4 % de retraités, 19,6 % de jeunes scolarisés et 7,7 % de personnes sans activité.

La commune accueille environ 5 000 travailleurs saisonniers pour assurer la saison touristique d'hiver. Comme dans bon nombre de stations françaises, l'offre de logements disponibles pour les personnes travaillant sur place (tant permanents que saisonniers) fait défaut compte-tenu de l'étroitesse du parc social adapté et de l'inflation des prix des locations privées.

Le parc de logements s'élève à 6 524 en 2013. Il est majoritairement composé de résidences secondaires et logements occasionnels (88 %, soit 5 717) qui se sont fortement développées dans les années 1980, avec l'essor de la station. A l'inverse, les résidences principales sont de moins en moins nombreuses avec une part de 11,9 % en 2013 (alors qu'il y en avait 33 % en 1968). L'hébergement touristique est fortement développé : on dénombre une capacité de près de 25 000 lits en 2015³ (11 500 en hôtels, résidences de tourisme, 2 800 en gîtes, refuges, villages-vacance et 10 300 en logements privés).

Le développement du parc de logements s'est majoritairement déroulé entre 1946 et 1990 avec 67 % des constructions réalisées durant cette période. Le logement collectif représente 96 % des résidences principales. Les logements sont globalement de petite taille (73 % de T1 à T3). Ceux de grande taille (4 pièces ou plus) ne représentent que 27 % du parc, mais sont en augmentation de 10 % depuis 2007. Seuls les logements de 1 pièce ont vu leur part diminuer sur la période.

Le marché du logement est affecté par la pénurie et la spéculation foncière qui touchent toutes les grandes stations touristiques. L'accession en résidence principale est de plus en plus pénalisée et le développement du parc locatif privé s'en trouve entravé, tandis que les bailleurs publics n'arrivent pas à assurer les besoins en logements à loyers modérés pour les actifs de la station.

2.2 PRESENTATION DE L'ORGANISME

La Société d'Economie Mixte de Construction de Val d'Isère (Sacoval) a été créée en juillet 1967, à l'initiative de la commune de Val d'Isère, afin de répondre au besoin croissant de logement des travailleurs saisonniers et permanents, dont la présence est indispensable au bon fonctionnement de la station.

Les statuts de la société ont été actualisés en 2004. L'article 3 précise que la Sacoval a pour objet « 1/ de procéder à l'étude et à la construction ou à l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation (...) ainsi que la construction et l'aménagement des équipements d'accompagnement, la location ou la vente de ces immeubles, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des immeubles construits. 2/ de procéder à l'étude et à la construction sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités visées au 1/. L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en

² Rapport sur l'activité touristique 2016 Savoie-Mont-Blanc

³ Selon rapport de présentation du plan local d'urbanisme approuvé le 19 décembre 2016

valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés ». Ces statuts ne précisent pas explicitement que l'objet social de la société est de pourvoir au logement des travailleurs saisonniers et permanents de la station. De surcroît, ils comprennent une phrase non verbale qui en amoindrit la lisibilité. Une actualisation des statuts pour clarifier et mieux préciser l'objet social de la société serait souhaitable.

La Sacoval gère, au 31 décembre 2016, un patrimoine de 414 logements familiaux du studio au F4 sur 9 immeubles construits de 1960 à 2008. La seule opération conventionnée, financée en PLS, a été livrée en novembre 2008, elle comprend 67 logements pour saisonniers et 34 logements familiaux. Le nombre de logements locatifs sociaux s'élève donc à 101 unités et le nombre de logements à loyer libre à 313. Tous sont situés sur le territoire de la station. La société gère également pour le compte de l'office public de l'habitat (OPH) de Savoie un foyer de 47 logements. Dans ce cadre, elle établit des baux locatifs avec des personnes morales ou physiques et suit au quotidien l'entretien des bâtiments, le suivi de facturation des locataires et la comptabilité de l'entreprise. Elle traite chaque année une centaine de demandes de logements et attribue une dizaine d'appartements.

En application des dispositions du décret n° 2016-751 du 6 juin 2016 (article L. 481-1 du CCH), les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux doivent être agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. Par délibération du 6 octobre 2016, le CA a sollicité cet agrément auprès des autorités compétentes, lequel a été accordé par arrêté ministériel du 12 avril 2017. La société est donc agréée pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Son chiffre d'affaires pour l'année 2016 s'est élevé à 2,1 M€.

Sur les 101 logements sociaux, 67 sont loués à des personnes morales qui y logent leur personnel saisonnier. De même, les 47 appartements du foyer géré pour le compte de l'Opac de la Savoie sont tous loués à des personnes morales qui y logent des travailleurs saisonniers. Si cette façon de procéder assure une souplesse pour les professionnels du tourisme et limite pour la société les risques de sous-location, de vacance et d'impayés, il n'en demeure pas moins que ce mode de fonctionnement est irrégulier et que les attributions réalisées au profit des personnes morales sont effectuées au vu d'une liste selon le seul critère de l'ancienneté des demandes faites par les différents établissements (cf. § 4.2 et 4.3).

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Évaluation de la gouvernance

Le capital social de 200 000 € est détenu par six actionnaires, dont deux sociétés ayant cessé leur activité. La commune de Val d'Isère détient 72,6 % du capital et la société des téléphériques de Val d'Isère (STVI) 14,2 %. Deux autres sociétés avalines détiennent 7,45 % du capital (cf. annexe 7.1). Les assemblées générales (AG) annuelles se déroulent en présence de trois actionnaires majoritaires, la commune de Val d'Isère, la STVI et la SARL Pitte Sports qui sont représentées par les mêmes personnes physiques qui siègent au conseil d'administration qui compte 6 membres. Paradoxalement, la SARL Pitte Sports dispose d'un administrateur au même titre que les deux principaux actionnaires alors qu'elle ne détient que 2,7 % du capital de la Sacoval et alors même qu'une autre société, la SA Val d'Isère, en possède 4,45 %. Sans être irrégulière, cette situation ne correspond pas aux meilleures pratiques en matière de gouvernance.

Les actionnaires présents aux AG se limitent à valider les résolutions imposées par les textes. Elles ne font généralement pas l'objet de débats dans la mesure où les représentants des actionnaires à l'AG sont les administrateurs siégeant au conseil d'administration. Cette situation ne procure pas toutes les garanties d'une bonne gouvernance car, après avoir assumé la gestion de la société, ces administrateurs se retrouvent ensuite aux AG où ils s'accordent eux-mêmes, par leur vote, quitus de leur gestion.

A la suite des dernières élections municipales de mars 2014, le conseil municipal de Val d'Isère a été renouvelé. Marc Bauer a été réélu maire lors de sa séance du 29 mars. Par décision du conseil d'administration (CA) de la Sacoval en date du 24 avril 2014, il a été confirmé dans ses fonctions de président-directeur général (PDG)

de la Sem. En cas d'absence, M. Michel Bobbi qui est administrateur et membre du conseil municipal, le supplée pour gérer la Sem. Ces deux personnes ne perçoivent pas de rémunération pour ces fonctions.

Un administrateur assure, en cas d'empêchement du PDG, la gestion courante de la société en l'absence de délégation formelle du CA [article L. 225-53 du code de commerce]. Selon les dispositions de l'article 23 des statuts de la société, le CA peut nommer un ou plusieurs directeurs généraux délégués (DGD). Il est précisé « *qu'en accord avec le DG, le CA détermine l'étendue et la durée des pouvoirs délégués aux DGD. Les DGD disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le DG (...)* ». Au cas d'espèce, le CA n'a pas délibéré sur la nature et l'étendue des pouvoirs accordés à M. Michel Bobbi. Cette absence de délibération fait courir un risque de nullité juridique aux actes signés par ce dernier et sa responsabilité personnelle peut être engagée⁴. Le CA de la société doit donc sans délai délibérer sur l'étendue et la durée des pouvoirs délégués consentis à l'administrateur délégué.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que M. Bobbi n'est pas DGD mais « simplement administrateur » et que, dans ces conditions, l'article visé n'est pas applicable. L'Agence relève que si M. Bobbi n'est pas DGD, il n'est pas mandataire social et il ne peut donc engager la responsabilité de la société. Par conséquent, l'Agence attire l'attention de la société sur l'insécurité juridique attachée à toutes les décisions prises par un administrateur en suppléance du Maire en l'absence de délibération préalable du CA l'autorisant explicitement et formellement à exercer cette suppléance en qualité de DGD.

Le conseil d'administration est composé de six membres, dont quatre représentent la commune. Il se réunit en moyenne une à deux fois par an. En application de l'article R. 481-6 du CCH, un administrateur représentant les locataires devrait siéger au CA. En l'absence de candidats déclarés, le PDG a dressé un constat de carence le 31 mars 2015.

L'implication du conseil d'administration dans la politique sociale et patrimoniale du parc locatif de la société est insuffisante. Le conseil d'administration assure uniquement les actes absolument indispensables à la gestion administrative courante de la société. Ses réunions annuelles ont essentiellement pour objectif de produire les documents dont la validation par l'assemblée des actionnaires est obligatoire. Le CA s'implique peu dans la stratégie patrimoniale, la gestion sociale du parc locatif et la politique d'achat de la société.

En réponse aux observations provisoires, le PDG fait part de son souhait que le CA s'implique davantage dans la politique sociale et patrimoniale de la société. A cet effet, il propose que les décisions relatives aux charges courantes, de maintenance et de travaux soient désormais approuvées en CA, ainsi que certaines décisions prises, jusqu'alors, par le service administratif et technique.

2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2016, la société compte 7 salariés (6 ETP), dont 4 agents d'immeuble, une responsable administrative, un responsable technique et une employée de bureau. Le ratio aux 1 000 logements gérés s'élève à 15 ETP, ce qui situe la société en deçà de la moyenne des entreprises sociales pour l'habitat qui est de 16,1 ETP/1 000 en 2013⁵.

Quatre salariés exercent leur activité à temps plein (35 heures par semaine), trois à temps partiel. Le taux d'absentéisme est faible (2 % hors congé maternité). Aucun plan de formation n'est mis en place, les formations sont organisées en tant que de besoin (prise en main de nouveaux logiciels, habilitation électrique, premiers secours). En 2016, les journées de formation s'élèvent à 1,2 journée par salarié, ce qui est peu (3,4 jours en

⁴ Une décision prise par un administrateur en dehors de tout mandat est entachée de nullité relative et engage sa responsabilité personnelle.

⁵ Source : rapport annuel de branche 2014 des entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

moyenne dans les ESH en 2015). Des augmentations individuelles de salaire sont négociées en fonction de l'évaluation des salariés. L'assurance complémentaire santé obligatoire a été mise en place en 2016.

2.4 POLITIQUE D'ACHAT ET RESPECT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

La société ne s'est pas dotée de procédure d'achat formalisée et le conseil d'administration n'a pas délibéré sur le sujet. Néanmoins, en pratique, trois devis sont généralement sollicités auprès d'entreprises locales avant la passation d'une commande.

La Sacoval n'applique pas les règles qui régissent la commande publique [ordonnance n° 2015-899 du 3 juillet 2015]. En application de l'article L. 481-4 du CCH, les marchés conclus par les Sem exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

Cette réglementation n'est pas appliquée par la société. Ainsi, la Sem fait appel, pour ses travaux et ses achats de fournitures ou de services, à différents fournisseurs et prestataires locaux, en dehors de toute procédure et en totale méconnaissance des principes fondamentaux du droit de la commande publique (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures). En particulier, la société n'a ainsi jamais remis en cause le recours au même cabinet d'expertise comptable dont la lettre de mission est renouvelée chaque année par tacite reconduction. Le mandat du commissaire aux comptes est également systématiquement reconduit tous les six ans. La société doit rapidement corriger cette situation qui fait peser un risque juridique sur les contrats et leur ordonnateur, le non-respect de cette réglementation pouvant en effet faire l'objet d'une sanction pénale⁶.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme précise qu'une procédure de consultation conforme au décret 2016-360 du 25 mars 2016 va être rapidement définie et qu'un règlement d'achat est en cours de rédaction. Par ailleurs, les salariés vont suivre une formation relative à la commande publique.

2.5 CONCLUSION

La Sacoval est une société d'économie mixte dont 72,6 % du capital est détenu par la commune de Val d'Isère. Son objet social, quoique non explicitement et clairement reflété dans ses statuts, consiste à loger le personnel, notamment saisonnier de cette station de sports d'hiver. Son parc de logements est composé de 313 logements à loyers libres et de deux groupes conventionnés totalisant 101 logements financés en PLS. La société gère en outre un foyer de 47 logements conventionnés pour le compte de l'Opac de la Savoie. Son effectif est réduit et essentiellement composé de personnel d'entretien. Son conseil d'administration assure uniquement les actes absolument indispensables à la gestion administrative courante de la société. Il est peu impliqué dans la politique patrimoniale et sociale de la société. La société ne s'est pas dotée de procédure d'achat formalisée et n'applique pas les règles qui régissent la commande publique.

⁶ Pour rappel, le délit de favoritisme vise le fait de commettre un acte contraire aux dispositions législatives ou réglementaires qui garantissent la liberté d'accès et l'égalité des candidats dans les marchés publics.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le parc est essentiellement composé de logements collectifs à loyer libre (75 %). Seuls deux groupes font l'objet d'une convention (Côves 2 et Campanules), soit 101 logements auxquels s'ajoutent les 47 appartements du foyer « Le Planay », géré par la société pour le compte de l'Opac de Savoie. Le parc est composé majoritairement de type 1 (68 %) et de type 3 (15 %). Si l'âge moyen du parc total est de 33 ans, il est de 8 ans seulement pour le parc conventionné.

Bâtiments	Total logements	Année MES	Nature	T1	T2	T3	T4
Richardes 1	158	1967	Loyers libres	138	10	10	0
+ Surélévation Richardes 1	16	2007	Loyers libres	6	6	4	0
+ Richardes 2	106	1975	Loyers libres	51	20	21	14
+ Mont Roup	18	2001	Loyers libres	12	6	0	0
+ Côves 1	8	1992	Loyers libres	4	0	2	2
+ St Jacques	7	2001	Loyers libres	7	0	0	0
+ Adonis (local non à usage d'habitation)	1		Loyers libres	0	0	1	0
= Total non conventionné en propriété (a)	314			218	42	38	16
Côves 2	80	2008	Conventionnés	40	8	24	8
+ Campanules	21	2007	Conventionnés	8	3	10	0
= Total conventionné en propriété (b)	101			48	11	34	8
Foyer Planay (c)	47	1990	Conventionnés	47	0	0	0
Total en gestion (a)+(b)+(c)	462			313	53	72	24

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Compte tenu des modalités d'attribution des logements sociaux, qui incluent une majorité de personnes morales (cf. § 4.2 et 4.3) mais également de la très forte tension du marché locatif sur la station et des besoins des travailleurs saisonniers, la vacance est quasi nulle dans le parc de la société : un seul logement conventionné est vacant depuis moins de trois mois à fin 2016. Le taux de rotation sur le parc social est très fluctuant durant la période sous revue : selon les années, il varie de 4,8 % à 28 % pour le groupe « Campanules » et de 6,3 % à 11,2 % pour le groupe « Côves 2 ».

Sur l'ensemble du parc, le taux de vacance s'élève en 2016 à 0,2 % et le taux de rotation à 3,4 %.

Les pertes de loyers liées à la vacance (loyers non quittancés) sont en conséquence faibles. En 2016, elles ont été estimées par l'organisme à 1,5 k€.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Compte tenu de la particularité de la structure du parc conventionné intégralement financé en PLS, les loyers des logements sont nettement plus élevés que chez les bailleurs sociaux traditionnels. Le loyer médian

conventionné s'élève fin 2016 à 9,3 € au m² de surface habitable. A titre de comparaison, le loyer médian du parc conventionné d'une autre Sem intervenant dans une station de sports d'hiver⁷ était de 7,1 € au m² fin 2009, soit un loyer actualisé de 7,6 €/m² fin 2016. En raison de la jeunesse du parc conventionné (8 ans), les loyers des logements PLS de la société apparaissent paradoxalement plus élevés que ceux des logements non conventionnés, dont l'âge moyen est de 42 ans (cf. § 6.2.1.1).

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Sacoval, ensemble du parc	414	7,5	10,1	11,0
Sacoval, parc conventionné	101	7,7	9,3	9,3

Les loyers moyens conventionnés pratiqués par type de logement sont présentés dans le tableau ci-après :

Type de logement	Nombre logements conventionnés	SH médiane en m ²	Loyer moyen en €
T1	48	20,7	201
T2	11	45,4	387
T3	34	63,4	526
T4	8	82,7	710
ENSEMBLE	101	45,4	386

Trois logements du parc conventionné présentent des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximum autorisés par les conventions conclues entre l'Etat et la Sacoval. Les trois logements n° 15, 17 et 20 du groupe « Campanules » présentent des loyers supérieurs de 0,8 % à 8,9 % aux loyers-plafonds actualisés des conventions. Pour l'année 2016, sur la quittance mensuelle des locataires concernés, les sommes indues s'échelonnent entre 2,7 € et 24,9 €, soit un dépassement moyen de 11,7 € par logement. La société est invitée à corriger sans délai les loyers pratiqués.

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'au 1^{er} janvier 2018, les loyers supérieurs aux loyers plafonds ont été corrigés. Elle n'envisage toutefois pas de rembourser les sommes indues aux locataires au motif que ces derniers sont des personnes morales, dont deux sont actionnaires de la SACOVAL.

Les augmentations annuelles appliquées par la société dans le parc conventionné ne sont pas décidées par le CA en méconnaissance des articles L. 442-1-2 et R. 421-16 du CCH. Le CA n'a pas défini de politique des loyers. Les augmentations annuelles de loyers sont décidées par le président et la responsable administrative en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Ce mode opératoire est irrégulier : en application du 5° de l'article R. 421-16 du CCH, les orientations en matière de politique des loyers relèvent de la stricte compétence du CA. En réponse aux observations provisoires, la société précise que les augmentations annuelles de loyers seront désormais décidées par le CA.

Les augmentations annuelles sont généralement fixées au maximum légal sauf pour l'année 2014 où la société a décidé d'une augmentation inférieure de 0,3 point à la variation de l'IRL du troisième trimestre 2013.

Augmentation annuelle	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Sacoval	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,57 %	0,08 %	0 %
Plafond légal ⁸	1,90 %	2,15 %	1,20 %	0,57 %	0,08 %	0 %

⁷ Rapport d'inspection MIILOS N° 2010-060 SAEM LES OUTARIS – 38 intervenant sur le domaine de l'Alpe d'Huez.

⁸ Du 1^{er} janvier 2011 au 27 mars 2014 : variation annuelle de l'IRL 3^{ème} trimestre de l'année précédente.

Les quittances délivrées par la société ne mentionnent pas le loyer maximum défini par la convention applicable aux logements PLS [annexe I à l'article R. 353-1 du CCH]. Le bailleur est tenu de faire apparaître le montant du loyer maximum de la convention sur la quittance remise aux locataires. En effet, l'obligation de mentionner sur la quittance le loyer maximum ("loyer plafond"), inscrit dans la convention, figure à l'article 16, 2° alinéa de la convention-type HLM : « *Le loyer est payé mensuellement à terme échu. Le bailleur indique sur la quittance le montant du loyer principal, du ou des loyers accessoires, des charges locatives et le cas échéant le montant de l'aide personnalisée au logement. Le bailleur s'engage à porter le montant du loyer maximum sur la quittance* ».

Pour la bonne information du locataire, le loyer maximum doit être exprimé en prix mensuel pour le logement qui le concerne et ce, lors de l'établissement de la quittance de loyer qui doit être conforme aux dispositions du 1er alinéa de l'article précité et aux dispositions de l'article 21 de la loi n° 89-2 du 6 juillet 1989. En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir sollicité son prestataire informatique pour faire figurer sur les quittances le loyer maximum conventionné à compter de février 2018.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème de droit commun prévu à l'article R. 441-21 du CCH. Début 2017, quatre personnes sont assujetties au SLS dans le groupe « Côves 2 » et trois personnes dans le groupe « Campanules », dont une pour absence de réponse. Le SLS est mis en œuvre dès que les ressources du ménage dépassent 120 % du plafond PLS.

3.2.3 Charges locatives

En 2015, les différents postes de charges locatives concernant le parc conventionné sont le chauffage (32 % des charges totales), les charges générales (25 %, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui représente 151 € au logement), la fourniture d'eau froide (17 %) l'entretien des parties communes (14 %) et les contrats de maintenance des ascenseurs (12 %). Au logement, la moyenne des charges hors chauffage s'élève à 837 € par an, soit un coût de 18,5 € au m² de surface habitable, ce qui apparaît élevé.

L'examen de l'exercice de régularisation des charges montre une insuffisance de provision de 0,7 % au titre de 2015 et un excédent de 2,6 % au titre de 2014, ce qui n'appelle pas de commentaire particulier.

L'ensemble du parc conventionné fait l'objet d'un mode de chauffage électrique semi-collectif : une dalle chauffante assure 14 ° en hiver et 12 ° en été, des convecteurs additionnels permettent aux locataires d'ajuster la température souhaitée. Dans le tableau ci-dessous, seul le coût du chauffage collectif est pris en compte.

Programme	Date régularisation	Nombre logements	Surface habitable	Ecart provisions-régularisation	Charges au logement total	Charges au logement hors chauffage	Coût chauffage au m ²
Côves 2	01/07/2016	80	3 421	98,6%	1 099 €	780 €	7,5 €
Campanules	01/07/2016	21	1 139	101,1%	1 758 €	1 056 €	12,9 €
Parc conventionné	01/07/2016	101	4 560	99,3%	1 236 €	837 €	8,8 €

Les pertes consécutives au défaut de récupération des charges locatives s'élèvent à 23 k€ en 2016. En moyenne sur la période étudiée, le rapport des charges récupérées aux charges récupérables s'élève à 96,7 %, en-deçà de la médiane des SA d'HLM de province (97,3 %). La vacance, qui est minime, ne justifie que très partiellement cet écart (286 € en 2016). L'insuffisance de récupération des charges se concentre sur le foyer « Le Planay » géré pour le compte de l'Opac de Savoie.

Depuis le 27 mars 2014 : variation annuelle de l'IRL 2^{ème} trimestre de l'année précédente (cf. article L. 353-9-3 du CCH).

Des provisions forfaitaires sur charges locatives sont quittancées chaque mois aux locataires du foyer « Le Planay » (86,58 € ou 123,79 € selon la capacité du logement). Elles ne font pas l'objet d'indexation en méconnaissance de l'article 11 de la convention du 27 mars 1990 entre l'Etat, la Sacoval et l'Opac de Savoie⁹. En outre, les charges ponctuelles, normalement du ressort du locataire, ne sont pas récupérées auprès des locataires en méconnaissance de l'article 4 de la convention du 21 décembre 1989 entre la Sacoval et l'Opac de Savoie¹⁰. Les provisions forfaitaires s'élèvent globalement chaque année à 60 k€. La société n'a pas été en mesure d'estimer la perte consécutive à cette absence de régularisation. Il convient de mettre fin à cette irrégularité qui pénalise financièrement la société.

En réponse aux observations provisoires, la société indique avoir engagé la rédaction d'un projet d'avenant aux contrats de location afin de régulariser les charges locatives, conformément aux dispositions de la convention avec l'Opac de la Savoie. Elle indique également qu'une analyse est en cours pour déterminer le niveau de la perte relative à l'absence de régularisation. L'Agence prend acte des mesures correctrices en cours et attire l'attention de la société sur la nécessité de prévoir également l'indexation annuelle de ces charges conformément aux dispositions de la convention du 27 mars 1990.

3.3 CONCLUSION

Si l'âge moyen du parc total est de 33 ans, il est de 8 ans seulement pour les 101 logements conventionnés. La société ne connaît pas de problème de vacance compte tenu de la très forte demande en logement des saisonniers et des employés de la station. Les loyers pratiqués sur le parc non conventionné sont attractifs, en revanche ceux des logements conventionnés sont élevés au regard des montants pratiqués par les autres bailleurs sociaux. Ceci résulte à la fois du mode de financement appliqué (PLS) et de la jeunesse du parc. Les règles de gestion des logements sociaux ne sont pas appliquées avec la rigueur nécessaire par la société : trois logements du parc conventionné présentent des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximum conventionnels, les augmentations annuelles de loyers ne sont pas décidées par le CA, le loyer maximum défini par la convention n'est pas mentionné sur les quittances délivrées par la société pour les logements PLS, enfin les charges locatives du foyer « Le Planay » ne font l'objet d'aucune régularisation.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

4.1.1 Connaissance a posteriori des ressources

Les résultats de l'enquête « Occupation du parc social 2016 » reflètent le caractère atypique de la société (67 logements pour saisonniers et 34 logements familiaux) : les locataires disposent majoritairement de revenus supérieurs à 60 % des plafonds Plus et bénéficient peu d'aide au logement. Les personnes isolées sont largement majoritaires et les locataires âgés de plus de 65 sont sous-représentés tout comme les ménages

⁹ Art. 11 de la convention : « La part de la redevance mensuelle assimilable aux loyers et charges locatives acquittée par l'occupant... évolue à compter du 1^{er} juillet de chaque année en fonction des règles suivantes : en fonction des variations du sous-indice « combustible énergie » intégré dans l'indice des prix à la consommation des ménages urbains... »

¹⁰ Art. 4 de la convention : « La Sacoval règlera en sus à l'Office toutes les charges récupérables afférentes aux logements loués.... dans les mêmes conditions que les locataires du groupe d'immeubles ».

monoparentaux. La part de ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds demeure très faible (7,3 % en 2016, 10,3 % en 2014).

Selon les résultats de l'enquête OPS 2016, 22 % des locataires du parc conventionné disposent de ressources supérieures à 100 % des plafonds PLS dont 4 % supérieures à 120 % des plafonds. Même si l'objet social de la société est de loger les personnels saisonniers, les attributaires de logements doivent respecter les plafonds de ressources PLS qui correspondent aux plafonds Plus majorés de 30 %. Dans la mesure où les logements pour saisonniers (67 sur 101) sont attribués aux établissements demandeurs, qui à leur tour le proposent au salarié choisi par leur soins, la société n'a aucune connaissance a priori des ressources des personnes qu'elle est amenée à loger. Ceci explique pour partie les dépassements de plafonds de ressources constatés. Dans les faits, la société n'attribue qu'un tiers des logements conventionnés en disposant de toute l'information nécessaire pour ce faire, ce qui est irrégulier eu égard à la réglementation applicable (cf. 4.2.2).

En réponse aux observations provisoires, la société explique cette situation par la spécificité de la société, dont la fonction est de loger les saisonniers sans lesquels la station ne pourrait pas fonctionner. Elle indique toutefois qu'un courrier a été transmis aux personnes morales locataires pour leur rappeler l'obligation de transmettre systématiquement les informations relatives aux ressources des occupants des logements conventionnés. Par ailleurs, elle s'engage à enregistrer toute demande nouvelle de logement concernant les personnes physiques dans la base du numéro unique départemental d'enregistrement de la demande et à rechercher une solution pour les demandes concernant les personnes morales.

En %	Pers. isolées	Ménages avec enfants	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Age > 65 ans
Enquête OPS 2016 Tous ménages	47,9 %	39,6 %	8,3 %	7,3 %	20,8 %	46,9 %	3,1 %	2,1 %
Enquête OPS 2014 Tous ménages	47,3 %	30,8 %	8,8 %	10,3 %	20,7 %	41,4 %	3,3 %	2,2 %
Enquête OPS 2012 Tous ménages	42,1 %	33,7 %	14,7 %	1,3 %	33,8 %	16,3 %	0 %	3,1 %
Savoie 2014 ¹¹	39 %	26 %	20 %	14 %	53 %	13 %	nd	21 %
Rhône-Alpes 2014 ⁶	38 %	25 %	19 %	17 %	58 %	10 %	nd	24 %

* des plafonds de ressources pour l'accès au logement social (Plus)

4.1.2 Connaissance a priori des ressources

Pour s'assurer que l'occupation effective des logements correspond bien à leur destination, la société doit impérativement se doter d'une procédure lui permettant de connaître l'occupation sociale du parc conventionné dont elle est propriétaire ou dont elle assure la gestion. A chaque changement de locataire d'un logement attribué à une personne morale, la Sacoval doit sans délai disposer des informations relatives aux ressources des occupants, sans attendre le lancement de l'enquête annuelle relative au supplément loyer de solidarité ou l'enquête biennale relative à l'occupation du parc social. Cette recommandation s'applique également aux occupants du foyer logement (cf. § 4.3).

¹¹ Source : exploitation OPS ARRA HLM en fonction des plafonds Plus.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La société n'utilise pas le fichier d'enregistrement national de la demande de logement social : les demandes sont effectuées auprès de la société tant pour les personnes physiques que pour les professionnels avalins souhaitant disposer de logements pour héberger les saisonniers travaillant au sein de leur société. Ces demandes ne sont donc pas comptabilisées dans le fichier national et ne sont pas identifiées dans le cadre du numéro unique départemental d'enregistrement de la demande (cf. § 4.2.3.1).

Trois listes de demandeurs sont dressées par la société : une liste de demandeurs personnes physiques, une liste de demandeurs personnes morales et une liste globale destinée au parc non conventionné. L'ancienneté est l'unique critère retenu pour la proposition d'un logement (sauf cas d'urgence sociale avéré). En juin 2017, la société dénombre 131 demandes en attente : 61 pour les personnes physiques et 70 pour les personnes morales.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le conseil d'administration de la société n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements qui encadrent le travail de la commission d'attribution des logements (Cal), comme prévu à l'article R. 441-9 IV du CCH. En réponse aux observations provisoires, la société précise qu'elle va désormais présenter au CA la liste des attributions réalisées durant l'année et d'en informer la commission municipale. L'Agence rappelle que ce dernier doit également formellement délibérer sur sa politique d'occupation du parc.

Quatre administrateurs de la société ont bénéficié de l'attribution de logements familiaux et conclu des baux pour loger des salariés des entreprises qu'ils dirigent dans la station sans l'autorisation préalable du conseil d'administration prévue à l'article L. 225-38 du code de commerce. 37 logements (35 dans le parc à loyers libres et 2 dans le parc conventionné, soit 9 % du parc global de logements familiaux, cf. annexe 7.2) sont occupés par des salariés d'entreprises dirigées par quatre des six administrateurs de la société.

En application de l'article précité, la conclusion de tout contrat entre une société et un salarié lié à l'un de ses dirigeants ou administrateur est considérée comme une convention réglementée qui doit faire l'objet d'une publicité particulière. Par exception, le législateur a toutefois prévu que les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales¹² n'étaient pas soumises à la procédure. Dans le cas d'espèce, les différents baux conclus avec les administrateurs de la Sacoval leur procurent un avantage en faisant bénéficier à leurs salariés d'un logement à moindre coût. A ce titre, la convention ne saurait être considérée comme une opération courante. L'Agence invite donc les organes de gouvernance à respecter pour l'avenir le formalisme attaché aux conventions réglementées.

En réponse aux observations provisoires, la société précise que la plupart des logements attribués à des sociétés appartenant à des administrateurs de la SACOVAL l'ont été avant 1990. Le PDG s'engage désormais à soumettre ces attributions à l'autorisation préalable du CA.

¹² La conclusion de baux d'habitation est considérée comme une opération courante conclue à des conditions normales si et seulement si les locations sont effectuées par la société d'une manière habituelle, dans le cadre de son activité statutaire et qu'elles sont conclues conformément aux pratiques de sociétés exerçant dans le même secteur d'activité et se trouvant dans la même situation (CA Paris 17 octobre 2006 n° 05-12158, 3e ch. A, Paste de Rochefort c/ Paste de Rochefort : RJDA 4/07 n° 375).

4.2.3 Gestion des attributions

La commission d'attribution n'est pas constituée. Les attributions sont réalisées par une commission municipale qui n'est pas conforme aux dispositions réglementaires [article R. 481-1 du CCH] et aucun règlement intérieur n'en fixe les règles d'organisation et de fonctionnement [article R. 441-9 III du CCH].

Une commission municipale est chargée d'attribuer les logements conventionnés ou non de la société mais également les logements communaux. Cette commission est composée du maire, de sept conseillers municipaux, de la responsable administrative de la Sacoval et de quatre représentants des services municipaux (service population, service technique et service RH). Elle se réunit en tant que de besoin : dès qu'un congé est transmis à la Sacoval, la société contacte les services municipaux afin d'organiser une réunion de la commission et propose une dizaine de candidatures (particuliers ou personnes morales selon l'appartement libéré).

Cette commission ne saurait se substituer à la commission d'attribution des logements prévue par l'article L. 441-2 du CCH qui dispose : « Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ». La société doit donc instaurer sans délai une commission d'attribution des logements chargée d'attribuer nominativement les logements, conventionnés ou non.

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'une commission d'attribution de logements va être constituée sans délai et qu'un règlement intérieur en fixera les modalités d'intervention.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Les attributions des logements conventionnés PLS s'effectuent en méconnaissance des dispositions de l'article L. 441-1 et suivants du CCH. Sur la période 2012-2016, les attributions ont été prononcées en l'absence de numéro unique départemental d'enregistrement de la demande en méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-2-1 et suivants du CCH. Ces manquements exposent la société aux sanctions financières prévues à l'article L. 342-14-I-1° du CCH.

De 2012 à 2016, sur les 35 attributions réalisées dans les groupes conventionnés 17 ont été effectuées au profit de personnes morales, lesquelles logent directement leurs salariés, ce qui contrevient aux dispositions des articles R. 441-1 et R. 441-11 du CCH. Les contrats de location sont établis au nom de la personne morale preneuse qui informe par la suite la société du nom de la personne logée. Les enquêtes SLS sont adressées aux personnes logées qui informent la société de leurs ressources (cf. § 4.1.2).

Sur la même période, parmi les 18 attributions effectuées au profit de personnes physiques, deux au profit de ménages dépassant les plafonds de ressources PLS dans le cadre de mutations internes (attribution du 6 août 2015, logement 15 Chalet B et logement 2 Chalet B).

En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à enregistrer toute nouvelle demande de logement conventionné concernant les personnes physiques dans la base du numéro unique départemental d'enregistrement de la demande et à rechercher une solution pour les demandes concernant les personnes morales.

4.2.3.2 Gestion des contingents

23 logements font l'objet d'une réservation, tous au profit de la commune ou ses émanations (centre communal d'action sociale, SOGEVALDI¹³). Aucun logement n'est réservé pour le compte de l'Etat ou Action Logement.

¹³ Société d'Economie Mixte de Val d'Isère gère la plupart des activités de tourisme et de loisirs de la station. Son objet social consiste à : « favoriser par tous moyens le développement touristique de la station de Val d'Isère (...) Plus généralement, la société a pour objet toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement ou être

4.3 GESTION DU FOYER « LE PLANAY » APPARTENANT A L'OPAC DE SAVOIE

L'Opac de Savoie donne à bail à la Sacoval un foyer dans le cadre d'une convention de location de décembre 1989, renouvelée par périodes de neuf ans. La location est consentie moyennant une redevance annuelle dont le montant et les modalités de calcul, qui dépendent notamment du prix de revient et du financement définitif de l'opération¹⁴, n'appellent pas de remarque particulière.

Ce foyer est composé de 23 appartements de deux lits et de 24 appartements de un lit. Il comprend un logement d'urgence susceptible d'être mobilisé dans les conditions prévues par l'article L 345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles¹⁵. De plus, un logement est affecté au couple d'employés de la Sacoval qui assure l'entretien du bâtiment et l'accompagnement social des personnes logées.

Les appartements du foyer sont tous attribués à des personnes morales qui y logent leurs travailleurs saisonniers, en contradiction avec la convention signée le 27 mars 1990 avec l'État et l'OPAC de la Savoie, en référence à l'article L. 353-13 du CCH. Les logements sont loués à des employeurs, dont 10 à la commune de Val d'Isère (y compris le logement d'urgence). Les employeurs payent la redevance toute l'année.

En application des articles R. 353-154 et suivants du CCH, la convention prévoit l'affectation du foyer au logement de personnes physiques (ou de ménages) dénommés occupants, titulaires d'un titre d'occupation qui ne peut être accessoire à un contrat de travail (art. R. 353-155 du CCH). La convention précise la destination des logements en priorité à des jeunes travailleurs, avec au moins 75 % d'entre eux disposant de ressources inférieures aux plafonds réglementaires. La société ne dispose pas de données fiables et actualisées permettant de garantir que l'occupation effective des logements loués à des personnes morales correspond à la destination finale du foyer. L'Agence n'a donc pas été en mesure de vérifier la conformité des ressources des bénéficiaires (cf. § 4.1.2).

La plupart des occupants ne dispose pas en propre de titre d'occupation, en contradiction avec l'article 7 de la convention. Seuls quelques occupants (2 à 5 selon les années) bénéficient d'un titre d'occupation.

En réponse aux observations provisoires, la société ne conteste pas l'irrégularité relevée, mais précise que ces logements sont attribués à des personnes morales depuis la création du foyer et que ce mode d'attribution est une spécificité de nombreuses stations de sports d'hiver pour l'hébergement des saisonniers.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

En l'absence d'enquête de satisfaction réalisée par la société, il est délicat d'objectiver la qualité perçue du service rendu aux locataires. Néanmoins, la gestion de proximité apparaît satisfaisante. En particulier, les bureaux de la société sont ouverts du lundi au vendredi et des rendez-vous peuvent être pris en dehors des heures d'ouverture. Le personnel d'entretien et le responsable technique sont présents quotidiennement dans les différents bâtiments, le numéro de téléphone portable du responsable technique est fourni aux locataires en cas d'urgence nécessitant une intervention immédiate.

utiles à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation. »

¹⁴ Elle comprend le montant des annuités dues par l'Opac en vue du remboursement des emprunts (à l'issue de la période de remboursement, la convention fera l'objet d'un avenant), le remboursement annuel des frais généraux de l'Opac (0,1 % du prix de revient de l'opération ajusté sur la base de l'indice Insee du coût de la construction), le montant de la provision pour grosses réparations (1 % du prix de revient de l'opération ajusté sur la base de l'indice Insee du coût de la construction), le montant des primes d'assurance relatives à la maîtrise d'ouvrage et au statut de propriétaire, et les impôts et taxes.

¹⁵ Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Il n'existe pas de procédure écrite formalisant les étapes successives du recouvrement. En pratique, toutefois, la société assure un suivi personnalisé dès les premiers retards de paiement pour éviter une aggravation des situations et le déclenchement de procédures contentieuses. Seules les phases amiable et précontentieuse sont assurées par la société, les dossiers contentieux sont externalisés auprès d'un huissier de justice. Ce recours est cependant exceptionnel. Sur la période étudiée, seuls deux dossiers se sont conclus par des admissions en non-valeur pour un total de 31 k€.

En juin 2017, seuls trois locataires font l'objet d'un plan d'apurement amiable pour des montants respectifs de 3,5 k€ et 2,0 k€ (logements conventionnés) et 1,3 k€ (logement non conventionné). Depuis 2014, aucune dépréciation des comptes de locataires n'a été jugée nécessaire par la société. Le prélèvement automatique est pratiqué auprès de 52 % des locataires, ce qui est correct.

La gestion des créances des locataires est efficace. Elle est facilitée par le nombre limité de locataires qui permet un suivi personnalisé et par la conclusion de nombreux baux locatifs avec des personnes morales (cf. § 2.2) qui emploient les occupants.

4.6 CONCLUSION

La société ne respecte pas la réglementation applicable en matière d'attributions de logements sociaux. Les demandes de logements sont effectuées au siège de la société sans être comptabilisées dans le fichier national, ni identifiées par un numéro unique départemental d'enregistrement de la demande. Le conseil d'administration n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements. La commission d'attribution n'existe pas et est irrégulièrement remplacée par une commission municipale incompétente au regard de l'article R 481-1 du CCH. Cette situation est révélatrice d'une confusion entre le patrimoine de la Sacoval et celui de la commune. Sur la période 2012-2015, près de la moitié des logements conventionnés en propriété ainsi que l'intégralité des logements gérés pour le compte de l'Opac de la Savoie ont été attribués à des personnes morales en vue d'y loger des travailleurs saisonniers dont le niveau de ressources n'est pas contrôlé par la société en méconnaissance de l'article L. 353-13 du CCH.

Au final, les entreprises dirigées par 4 des 6 administrateurs de la Sacoval sont attributaires de 37 logements des 414 logements que compte le parc de la Sem, dont 35 non conventionnés dont les prix sont paradoxalement les plus attractifs. Au surplus, le non-respect du formalisme applicable aux conventions réglementées ne procure pas les garanties procédurales de transparence pourtant absolument indispensables au cas d'espèce, compte-tenu de l'avantage économique que les attributaires sont susceptibles de tirer des logements ainsi attribués.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de la société n'est pas formalisée : la société n'a pas réalisé de plan stratégique de patrimoine. L'absence de plan stratégique de patrimoine contrevient aux dispositions des articles L. 411-9. En effet, selon les termes de l'article L. 411-9, « *les organismes d'habitations à loyer modéré¹⁶ élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les*

¹⁶ Les dispositions de l'article L. 411-9 du CCH sont applicables aux Sem [Dispositions résultant de la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009]

différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

L'Agence rappelle que ces plans, qui ont un caractère obligatoire, doivent permettre aux organismes d'apprécier l'attractivité de leur patrimoine en fonction des marchés locaux de l'habitat, des attentes des locataires et des demandeurs de logement, et de déterminer les conditions de gestion et d'occupation sociale des groupes immobiliers ainsi que les arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction. Le plan doit notamment permettre de coordonner les interventions sur le patrimoine (entretien et grosses réparations, investissement et désinvestissement).

En réponse aux observations provisoires, le PDG précise que la société a élaboré un PSP et une CUS, mais que cette dernière a été refusée par le Préfet, sans pour autant que refus fasse obstacle à l'agrément de la société en avril 2017. Il relève par ailleurs que les deux groupes conventionnés étant récents, ils ne nécessitent pas de réhabilitation ou d'amélioration à court terme. Il indique enfin que la société étudie actuellement la planification de travaux de rénovation importants des espaces communs des bâtiments non conventionnés les plus anciens. Sans méconnaître cette situation, l'Agence demande à la société qu'elle produise un PSP dont le contenu et la forme peuvent être adaptés aux spécificités et aux besoins du parc de la société, afin que le CA se prononce sur un document programmatique arrêtant formellement les grandes orientations patrimoniales de la société.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Depuis 2012, le patrimoine de la société n'a pas évolué. Aucune construction, acquisition, vente ou démolition n'ont eu lieu. Sur la même période, les travaux de réhabilitation ont porté exclusivement sur le patrimoine non conventionné de la société. Aucune réhabilitation n'a en effet été entreprise sur les deux bâtiments PLS.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

La visite exhaustive du patrimoine conventionné a montré un parc correctement suivi et entretenu. Les parties communes et les abords extérieurs des immeubles sont particulièrement soignés.

5.3.1 Entretien du patrimoine

En l'absence d'outil programmatique opérationnel, la maintenance est réalisée au fil de l'eau en fonction des besoins (évalués conjointement par le président, le responsable technique et la responsable administrative en lien avec l'expert-comptable) sans opérer de distinction précise entre réhabilitation, gros entretien ou entretien courant.

En 2016, les dépenses de maintenance relatives à l'ensemble du parc se sont élevées à 79 k€. Le ratio au logement (hors foyer) est de 191 €, soit 3,9 % des loyers quittancés. Sur la période 2012 à 2016, l'effort annuel moyen est de 182 € au logement, soit 3,8 % des loyers, niveaux très nettement inférieurs aux médianes des SA d'HLM de province de 2015 (respectivement 565 € et 11,6 %). Ce constat perdure depuis 2005. Néanmoins, si le faible niveau d'effort d'entretien constaté en 2005 pouvait s'expliquer par des marges de manœuvre financières très contraintes, ce n'est plus le cas désormais : la société a dégagé, de 2012 et 2016, des performances d'exploitation suffisantes pour assurer l'entretien nécessaire à la pérennité de son patrimoine (cf. § 6.2.1).

5.3.2 Exploitation du patrimoine

5.3.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

La société a réalisé l'ensemble des DPE obligatoires aux termes de l'article L. 134-3 du CCH. La performance énergétique des bâtiments est médiocre : 73,2 % du parc est classé en étiquette E. Ces résultats s'expliquent pour partie par les modes de chauffage collectif : le quart des logements est équipé d'un système de chauffage électrique, globalement pénalisé par le DPE¹⁷. Conformément à la réglementation, la société fournit au locataire le DPE lors de la signature du contrat de location.

5.3.2.2 Dossiers techniques amiante (DTA et DAPP)

Les obligations en matière de diagnostics amiante ne sont que partiellement respectées [décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et décret n° 2011-629 du 3 juin 2011].

En effet, les repérages amiante dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 ont été réalisés au second semestre 2003¹⁸ en conformité avec les dispositions du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001¹⁹. En revanche, le repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante par les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation (article 1 du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011²⁰) n'a pas été effectué. Le dossier amiante parties privatives (DAPP) qui doit être mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013 par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation construits avant le 1^{er} juillet 1997 n'a donc pas été entrepris. La société doit corriger ces manquements pour se mettre en conformité avec la réglementation.

En réponse aux observations provisoires, la société précise la réalisation des DAPP a été engagée à l'occasion de changements de locataires et que l'essentiel des diagnostics sera réalisé à partir de mai 2018, durant la période estivale.

5.3.2.3 Ascenseurs

L'entretien et le suivi des ascenseurs font l'objet de contrats de maintenance²¹ passés pour une durée variant de 2 à 10 ans avec deux entreprises spécialisées.

Le dernier contrôle technique quinquennal (CTQ) permettant de vérifier l'état de sécurité des appareils installés (bon fonctionnement et conformité des normes) a été effectué par un contrôleur technique en mars 2016 pour l'ascenseur du foyer « Le Planay » et en juillet 2017 pour le reste du parc. Ce contrôle a conclu à la conformité des installations par rapport aux exigences réglementaires prévues aux articles R. 125-1 et suivants du CCH.

¹⁷ Compte-tenu du mode de calcul retenu, assis sur le coût de l'énergie primaire et non sur le coût réel de la facture, le DPE décline mécaniquement d'une lettre un logement chauffé à l'électricité par rapport à un logement chauffé au gaz. Dans le calcul du classement, un coefficient 2,58 est appliqué aux solutions électriques alors que le gaz bénéficie d'un coefficient 1 et le bois d'un coefficient 0,6. Ce mode de calcul intègre des pertes d'électricité subies pendant l'acheminement entre le lieu de production et le compteur du particulier.

¹⁸ Les Richardes 1A et Les Côves 1 en août 2003, Les Richardes 1B en septembre 2003, Les Richardes 2 en novembre 2003.

¹⁹ Décret n°2011-840 du 13 septembre 2001 modifiant le décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et le décret n°96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.

²⁰ Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis

²¹ Contrat de maintenance ayant pour objet : inspections, maintenance préventive, réparations et maintenance corrective des équipements.

5.3.3 Sécurité dans le parc

5.3.3.1 Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

La fourniture et la pose des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) ont été réalisées par la société fin 2014 sur l'ensemble du parc, soit avant l'échéance légale du 8 mars 2015.

5.3.3.2 Dispositifs de sécurité

La visite de patrimoine a montré que l'ensemble des dispositifs de sécurité (blocs autonomes d'éclairage de sécurité, dispositifs d'extraction des fumées, extincteurs dans les parkings souterrains, bacs de sable et seaux à fond bombé, échelles d'accès aux terrasses) sont installés en conformité avec la réglementation. Le suivi de ces équipements est adapté (visites d'entretien régulières et bon fonctionnement des appareils électriques).

5.4 CONCLUSION

Depuis 2012, le parc de logements de la société n'a pas varié. Sa politique patrimoniale n'est pas formalisée : elle n'a pas réalisé de plan stratégique de patrimoine, n'a pas contractualisé de convention d'utilité sociale et ne s'est pas dotée d'un outil programmatique en matière d'entretien. En l'absence de réalisation des dossiers amiante parties privatives (DAPP), les obligations relatives à la recherche d'amiante ne sont que partiellement respectées.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La société recourt aux services d'un prestataire externe pour tenir sa comptabilité, qui assure, en outre, diverses prestations en matière fiscale, juridique, de gestion sociale et de secrétariat.

Les comptes annuels ont été certifiés sans observation particulière sur l'ensemble de la période étudiée. L'absence de libellés explicites des pièces justificatives et les imprécisions de l'annexe littéraire limitent cependant la lisibilité et le contrôle des opérations.

La société respecte les dispositions introduites à l'article L. 481-8 du CCH par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, en vertu desquelles les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement à compter du 1er janvier 2015. Ces sociétés doivent «également désormais enregistrer les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte qui ne peut être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende plafonné à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente majoré de 1,5 point.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

En 2016, l'activité agréée a représenté 35 % du produit total, 39 % de la capacité d'autofinancement brute et 5 % du résultat net (cf. § 6.2.1.5). Les activités de la société étant presque exclusivement locatives, certains

ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux de la médiane nationale Boléro²² 2015 des sociétés anonymes (SA) d'HLM de province.

6.2.1 Performance de l'exploitation

6.2.1.1 La formation du produit total

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Produits locatifs	1 917	1 960	1 982	1 999	2 007
<i>dont pertes sur récupération des charges locatives</i>	- 20	- 22	- 18	- 24	- 23
<i>dont loyers foyer du Planay</i>	195	199	201	202	202
+ Autres produits	27	36	37	37	37
= Produit total	1 944	1 996	2 019	2 036	2 044

Les produits locatifs, qui représentent 98 % du produit total, s'élèvent à 2 007 k€ en 2016. Entre 2012 et 2016, le montant appelé a progressé de 4,7 % bien que le nombre de logements (foyers compris) soit resté stable.

Seuls 35 % des produits locatifs sont issus des logements conventionnés (cf. § 6.2.1.5). Hors vacance, le loyer moyen de ces logements²³ (4 551 € par logement géré en 2016) se situe nettement au-dessus de la médiane des SA d'HLM de province (4 245 € en 2015). En revanche, le loyer moyen des logements non-conventionnés se situe bien en-deçà (3 422 € par logement géré en 2016). L'écart s'explique par l'ancienneté respective du patrimoine (8 ans et 42 ans).

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Produit total	1 944	1 996	2 019	2 036	2 044
- Frais de maintenance	65	59	98	77	79
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	165	168	170	171	174
- Coût de gestion (hors entretien)	508	460	439	472	418
+ Autres produits d'exploitation	7	11	12	10	12
- Pertes sur créances irrécouvrables	0	0	31	0	0
= Excédent brut d'exploitation (EBE PCG)	1 213	1 320	1 293	1 325	1 385
<i>en % du produit total</i>	62,2 %	65,8 %	63,7 %	64,8 %	67,8 %

En 2016, l'excédent brut d'exploitation calculé conformément au plan comptable général (PCG) s'élève à 1 385 k€. Il s'inscrit en légère hausse tendancielle depuis 2012, en valeur comme en pourcentage du produit total. Cette tendance met en évidence l'assainissement de la performance d'exploitation de l'organisme qui était dégradée les années antérieures (cf. rapport Miilos n° 2008-102 de novembre 2008).

Les principales charges d'exploitation venant en déduction du produit total de l'organisme pour former l'excédent brut d'exploitation sont les coûts de gestion, la taxe foncière sur les propriétés bâties et les frais de maintenance. Ces derniers, qui sont trop faibles au regard de l'âge du patrimoine, font l'objet d'un commentaire au § 5.3.1.

²² Indicateur médian Boléro (source : ministère du logement et de l'habitat durable - DGALN - DHUP)

²³ Hors foyer « Le Planay »

a. Les coûts de gestion

En 2016, les coûts de gestion se sont élevés à 418 k€, soit 20,5 % du produit total. Ils tendent à diminuer sur la période étudiée et sont désormais sensiblement inférieurs aux médianes des SA d'HLM de province (respectivement 1 060 € par logement contre 1 220 € en 2015 et 21,7 % des loyers contre 25,0 % en 2015).

	2012	2013	2014	2015	2016
Coûts de gestion ²⁴ (en k€)	528	482	457	497	441
Coûts de gestion / loyers ²⁵ (en %)	27,3	24,3	22,9	24,6	21,7
Médiane des SA d'HLM de province	24,4	24,0	24,7	25,0	Nc
Coûts de gestion / logements gérés (en €)	1 270	1 158	1 099	1 194	1 060
Médiane des SA d'HLM de province (en €)	1 161	1 180	1 210	1 220	Nc

► Les coûts salariaux

Les dépenses de personnel non récupérables s'élèvent à 127 k€ en 2016, ce qui représente 29 % des coûts de gestion hors entretien. Après une baisse significative en 2013²⁶, elles se sont stabilisées et représentent 6,3 % des loyers et 305 € par logement, soit un niveau nettement inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (13,9 % en 2015).

	2012	2013	2014	2015	2016
Frais de personnel ²⁷ (en k€)	151	127	125	126	127
Frais de personnel / loyers (en %)	7,8	6,4	6,2	6,2	6,3
Médiane des SA d'HLM de province	14,1	14,1	14,0	13,9	Nc
Frais de personnel / logements gérés (en €)	362	305	300	303	305
Médiane des SA d'HLM de province	672	698	693	710	Nc

► Les frais généraux

En 2016, les frais généraux se sont élevés à 314 k€. Ils représentent à cette date 71,2 % du coût de gestion hors entretien. Ils se sont réduits cette année-là suite à la baisse des charges de copropriété imputable au remplacement d'un couple de gardiens (1,5 ETP) par un employé d'immeuble (0,9 ETP)²⁸ et à la baisse des charges de chauffage.

Les autres dépenses significatives suivent une légère évolution haussière depuis 2012. Il s'agit de la redevance versée à l'Opac de Savoie au titre du foyer « Le Planay » qui constitue en moyenne plus du tiers de ces dépenses (129 k€ en 2016), des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (frais de structure – 54 k€) et des primes d'assurances (31 k€). Les cotisations CGLLS se sont globalement élevées à 12 k€ cette même année

²⁴ Afin de comparer les ratios de l'organisme avec ceux de Boléro, le coût de gestion est ici augmenté des pertes sur récupération des charges récupérables.

²⁵ Y compris les redevances du foyer.

²⁶ Sous l'effet du départ d'un salarié ayant de l'ancienneté, remplacé par un plus jeune d'une part, et de la prise de temps partiel d'autre part.

²⁷ Frais de personnel = comptes 64, 621, 631-633.

²⁸ Outre la baisse du nombre d'ETP, le taux de récupération des charges de personnel diffère entre un gardien et un employé d'immeuble (100 %), le report des charges s'effectuant donc sur les locataires.

	2012	2013	2014	2015	2016
Frais généraux (en k€)	378	355	332	371	314
Frais généraux / loyers (en %)	19,4	17,7	16,3	18,1	15,5
Frais généraux / logements gérés (en €)	908	853	799	891	755

b. La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2016, cette taxe s'est élevée à 174 k€, soit un coût de 417 € au logement. Elle a absorbé 8,6 % des loyers quittancés. Ces ratios sont un peu moindres que les médianes des SA d'HLM de province en raison notamment d'une fiscalité directe locale plus modérée. 315 logements étaient soumis à la TFPB en 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
TFPB (en k€)	165	168	170	171	174
TFPB / logements gérés (en €)	396	403	408	412	417
Médiane des SA d'HLM de province	437	450	450	450	Nc
TFPB / loyers (en %)	8,5	8,5	8,5	8,5	8,6
Médiane des SA d'HLM de province	9,0	9,3	9,0	8,9	Nc

6.2.1.3 La formation de la capacité d'autofinancement

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Excédent brut d'exploitation (PCG)	1 213	1 320	1 293	1 325	1 385
+ Résultat financier (réel uniquement)	- 450	- 383	- 343	- 319	- 298
<i>dont produits financiers</i>	13	9	15	13	18
<i>dont frais financiers</i>	- 463	- 392	- 358	- 333	- 316
+ Résultat exceptionnel (réel uniquement)	- 10	3	0	1	1
- Impôt sur les bénéfices	68	85	108	134	153
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	686	855	842	873	934

La capacité d'autofinancement brute (CAF) progresse plus rapidement que l'EBE depuis 2012 sous l'effet de la diminution des frais financiers qui ont vraisemblablement atteint un niveau plancher.

Bien que systématiquement et fortement déficitaire, le résultat financier s'est amélioré, passant de - 450 k€ en 2012 à - 298 k€ en 2016. Les produits émanent pour l'essentiel des intérêts sur livrets. En 2016, ils s'élèvent globalement à 18 k€. Depuis 2014, des produits des participations à la SCI Medival sont versés, à hauteur de 1 k€ pour 2016, dans le cadre de la convention de rémunération du compte courant (cf. § 6.2.3.2). Malgré un recul sous l'effet de la baisse des taux, les charges d'intérêts locatifs demeurent conséquentes. Elles passent ainsi de 463 k€ en 2012 à 316 k€ en 2016 (cf. § 6.2.2.3).

Le résultat exceptionnel n'est pas significatif. Son impact sur la composition de la capacité d'autofinancement brute est quasi nul. En revanche, l'impôt sur les sociétés auquel la Sacoval est assujettie au titre de son activité non agréée progresse chaque année pour atteindre 153 k€ en 2016.

6.2.1.4 La formation du résultat net

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	686	855	842	873	934
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	577	588	558	590	604
<i>dont amortissements</i>	197	198	196	200	215
<i>dont dépréciations des créances</i>	18	0	- 26	0	0
<i>dont risques et charges exceptionnels</i>	- 26	0	0	0	0
<i>dont provisions réglementées (amortissements dérogatoires)</i>	390	390	389	390	390
+ Quote-part des sub. d'investissement virées au résultat	27	23	18	13	10
+/- Values sur cessions	0	0	0	0	0
= Résultat de l'exercice	136	290	302	296	340
<i>en % du produit total</i>	7,0	14,5	15,0	14,5	16,6

Le résultat net de l'organisme atteint 340 k€ en 2016. Il s'élève en moyenne sur la période à 273 k€. En l'absence d'évolution significative des charges calculées, le résultat suit la même tendance haussière que la capacité d'autofinancement brute (cf. § 6.2.2.1).

La Sacoval bénéficie du régime des amortissements dérogatoires sur ses immobilisations afin de limiter le résultat net fiscal et, partant, de l'impôt sur les sociétés. Une dotation pour amortissements dérogatoires est ainsi comptabilisée chaque année pour 390 k€. L'évolution des dotations aux amortissements est liée à celle de l'actif immobilisé. L'absence d'offre nouvelle sur la période étudiée se traduit par une stabilité corrélative de ces dotations (201 k€ en moyenne).

Les créances locatives ne font plus l'objet de dépréciations depuis 2013 (cf. § 4.4). Aucune provision pour gros entretien (PGE) n'est constituée en l'absence d'un plan pluriannuel d'entretien (cf. § 5.3.1). Aucune cession d'actif immobilisé n'a été enregistrée sur la période.

6.2.1.5 Contribution des activités agréées aux résultats 2015 et 2016

	2015			2016		
	Total (en k€)	Dont agréé (en k€)	En %	Total (en k€)	Dont agréé (en k€)	En %
Produits locatifs	1 999	712	35,6	2 007	715	35,6
Autres produits	37	0	0,0	37	0	0,0
= Produit total	2 036	712	35,0	2 044	715	35,0
- Frais de maintenance	77	55	71,4	79	58	73,4
- TFPB	171	0	0,0	174	0	0,0
- Coût de gestion	462	4	0,9	406	10	2,5
= EBE (PCG)	1 325	653	49,3	1 385	647	46,7
+ Résultat financier	-319	-297	93,1	-298	-283	95,0
+ Résultat exceptionnel	1	1	100,0	1	1	100,0
- Impôt sur les sociétés	134	0	0,0	153	0	0,0
= Capacité d'autofinancement brute	873	357	40,9	934	365	39,1
<i>en % du produit total</i>	<i>42,9</i>	<i>40,1</i>	<i>Ns</i>	<i>45,7</i>	<i>51,0</i>	<i>Ns</i>
- Dotation aux amortissements et provisions	590	347	58,8	604	347	57,5
+ Quote-part des subventions virées au résultat	13	0	0,0	10	0	0,0
= Résultat net	296	10	3,4	340	18	5,3

Les produits du secteur agréé représentent 35 % du produit total, ce qui est cohérent avec la structure du parc, les logements conventionnés, le foyer « Le Planay » inclus, représentant 32 % du patrimoine géré.

Compte tenu des spécificités des modalités de financement du logement social, la structure des soldes intermédiaires de gestion de l'activité agréée ne peut être comparée en l'état à celle de l'activité non agréée. En revanche, leur contribution respective à la capacité d'autofinancement brute (CAF) est pertinente. Au cas d'espèce, le secteur agréé contribue à hauteur de 39 à 41 % de la CAF totale alors qu'il ne représente que 35 % du produit total. L'activité conventionnée est donc plus profitable que l'activité non agréée.

6.2.2 Les flux financiers

6.2.2.1 La formation de l'autofinancement net HLM

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	686	855	842	873	934
- Remboursements d'emprunts locatifs	496	551	587	634	648
= Autofinancement net HLM	190	304	255	239	287
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>9,7</i>	<i>15,1</i>	<i>12,5</i>	<i>11,5</i>	<i>13,8</i>
Médiane des SA d'HLM de province	9,5 %	11,4 %	9,9 %	9,6 %	Nc

L'autofinancement net HLM progresse, passant de 190 k€ en 2012 (9,7 % du chiffre d'affaires) à 287 k€ en 2016 (13,8 % du chiffre d'affaires). Sur la période, l'autofinancement net de la société s'est établi en moyenne à 12,7 % du chiffre d'affaires. Quoique variable en raison de la taille modeste de la société, il est à un niveau toujours supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (9,6 % en 2015). L'autofinancement net progresse moins vite que la capacité d'autofinancement brute en raison de la hausse de l'annuité en capital de la dette,

laquelle s'explique par le nouvel emprunt contracté en 2015 pour la rénovation des Richardes 2 et par la baisse générale des taux d'intérêts qui génère automatiquement l'augmentation du montant remboursé en capital.

6.2.2.2 Le financement des investissements

En k€	2013	2014	2015	2016	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	855	842	873	934	3 505
+ Flux liés aux investissements	- 156	- 78	- 421	- 36	- 691
+ Flux liés aux opérations de financement	- 548	- 565	- 190	- 639	- 1 942
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	0	0	439	8	447
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	- 551	- 560	- 629	- 648	- 2 388
= Variation du fonds de roulement net global (A)	152	199	262	259	872
- Variation du besoin en fonds de roulement (B)	- 132	47	- 96	115	- 66
= Variation de la trésorerie nette (A-B)	283	152	358	143	937

Avec des investissements peu conséquents (691 k€ dont 150 k€ d'avance en compte courant – cf. § 6.2.3.2), le FRNG a été conforté (872 k€) entre 2012 et 2016. La CAF (3,5 M€) couvre ces investissements et le remboursement du capital de la dette (2,4 M€). La seule opération de rénovation (Les Richardes 2 – immeuble non conventionné) a été financée par un nouvel emprunt de 440 k€ en 2015.

L'atténuation du besoin en fonds de roulement de 66 k€ sur la même période a renforcé la trésorerie nette qui a progressé de 937 k€.

6.2.2.3 L'annuité de la dette

	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités locatives (en k€)	959	943	945	967	964
<i>dont intérêts</i>	463	392	358	333	316
<i>dont remboursement du capital</i>	496	551	587	634	648
Annuités locatives / loyers (en %)	49,5	47,6	47,2	47,8	47,5
Médiane des SA d'HLM de province	49,0	46,7	44,8	44,8	Nc

En 2016, l'annuité locative de la Sacoval s'élève à 964 k€. Elle est stable sur la période étudiée mais son poids est relativement lourd et représente 47,5 % des loyers en 2016 alors que la médiane des SA d'HLM de province était à 44,8 % en 2015.

L'annuité locative sera plus forte en 2018 (1 117 k€) et 2019 (1 110 k€) en raison de la présence, dans l'encours de dettes, de deux emprunts assortis de différés d'amortissement de 10 ans dont les termes respectifs interviendront ces années. Toutes choses égales par ailleurs, l'autofinancement net HLM sera ainsi divisé par deux en 2018 et 2019, ce qui, sans être de nature à remettre en cause l'équilibre financier de la société, créera néanmoins une situation ponctuellement tendue qui ne favorisera pas la réalisation, sur cette période, d'investissements significatifs. En 2020, l'annuité retrouvera son niveau de 2017 (987 k€) puis suivra à nouveau une tendance baissière dans la mesure où deux autres emprunts arriveront à maturité en 2019 et 2020.

La société n'a pas procédé au réaménagement de sa dette ces dernières années. Des renégociations auraient pourtant été envisageables, notamment pour ce qui concerne deux emprunts souscrits respectivement en 2000 et 2001 auprès de la Banque Populaire Savoisienne (taux fixe de 5,75 %) et de la Caisse d'Épargne des Alpes (taux fixe de 5,85 %), dont le capital restant dû est désormais résiduel (respectivement 204 k€ et 107 k€).

6.2.3 Le bilan fonctionnel

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de la société au 31 décembre de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables (dettes incluses) et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de l'organisme.

6.2.3.1 Le fonds de roulement net global

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	3 267	3 924	4 597	5 270	5 989
<i>dont provisions réglementées</i>	1 872	2 261	2 651	3 041	3 431
+ Provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0
+ Dettes financières	15 334	14 786	14 195	14 005	13 364
- Actif immobilisé net	17 201	17 158	17 041	17 262	17 083
<i>dont actif immobilisé brut</i>	22 439	22 594	22 672	23 093	23 129
<i>dont amortissements</i>	5 238	5 436	5 631	5 832	6 046
= Fonds de roulement net global	1 400	1 552	1 751	2 013	2 271
<i>en nbre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	6,7	7,3	8,4	8,5	11,3

Fin 2016, le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 2,3 M€ et représente 11,3 mois de dépenses moyennes, soit un niveau nettement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (3,6 mois de dépenses en 2015). Il est en progression constante depuis 2012.

Les capitaux propres se sont renforcés sur l'ensemble de la période (+ 2,7 M€) grâce aux résultats bénéficiaires (+ 1,4 M€) et aux provisions réglementées (+ 1,6 M€ - cf. § 6.1). Parallèlement, en l'absence d'investissements, l'actif immobilisé net stagne (- 0,1 M€).

6.2.3.2 Participations dans la SCI Medival

La Sacoval s'est engagée dans une opération d'intérêt communal risquée suivant un montage complexe et insuffisamment transparent.

Afin d'assurer la pérennité de l'offre de services médicaux sur son territoire, la commune de Val d'Isère a acquis auprès d'un tiers, des locaux dans lesquels sont regroupés différentes professions médicales et paramédicales ainsi que des locaux d'habitation et des bureaux. Un bail emphytéotique a été signé entre la commune et la SCI Medival qui a été constituée en 2013 par une SARL à associé unique²⁹ et la Sacoval, à parts égales.

Ce bail a été conclu moyennant une redevance unique et forfaitaire, payable d'avance par le preneur (SCI Medival), de 6,5 M€. Afin de réduire le montant supporté in fine par la SCI Medival, la commune a parallèlement initié une démarche de cession d'autres biens et droits réels immobiliers lui appartenant dans le but d'effectuer un remboursement partiel de la redevance. A cet effet, une clause de rendez-vous a été fixée à fin 2015 afin de déterminer le montant définitif de la redevance restant à la charge de la SCI Medival. A cette date, la commune ayant effectivement cédé ses biens pour 2,6 M€, la redevance a été ramenée à 3,9 M€, qui reste payable d'avance.

²⁹ Société SAS Développement, SARL à associé unique dont l'associé unique est la Société d'aménagement de la Savoie (SAS)

Afin de faire face au règlement de cette redevance, la SCI Medival a souscrit en 2013 des emprunts pour un montant global de 6,5 M€, remboursables in fine au plus tard en 2016. Fin 2015, elle a renégocié ses emprunts pour 3,9 M€, désormais amortissables, le solde, soit 2,6 M€, ayant été remboursé par la commune suivant les termes arrêtés dans le cadre de la clause de rendez-vous. Les deux prêts d'un montant total de 3,9 M€ sont garantis par une hypothèque conventionnelle et sont assortis d'un engagement des associés de la SCI Medival de ne pas céder leurs parts. L'Agence observe que si la responsabilité théorique des membres d'une SCI est proportionnelle aux parts détenues (50 % dans le cas présent), le statut de l'associé Sacoval et ses liens capitalistiques avec la commune de Val d'Isère lui font porter de facto l'intégralité du risque de sorte qu'elle se trouve exposée au risque d'être l'unique garante d'une dette de 3,9 M€.

Outre leur participation au capital à hauteur de 500 €, chacun des deux associés a apporté en compte courant une avance de 150 k€ faisant l'objet d'une convention. Une autre convention, d'exploitation et de gestion de l'immeuble a par ailleurs été conclue entre la SCI et la Sacoval.

La SCI Medival a affiché chaque année un résultat déficitaire, dont le cumul s'élève à 394 k€ fin 2016. Le chiffre d'affaires (242 k€ en moyenne), qui est affecté par la vacance de quelques locaux, ne couvre pas les charges financières et les charges d'exploitation engendrées par des travaux de maintenance nécessaires. En outre, le niveau d'endettement de la SCI est très élevé (4,1 M€) et sa capacité apparente de désendettement dégradée (elle s'établit à près de 52 ans). La SCI n'est donc pas à l'abri d'un risque de solvabilité, ce qui fait peser un risque financier significatif sur la Sacoval. En particulier, le montant des capitaux propres de la SCI (- 393 k€ en 2016) rend la recapitalisation de la SCI inévitable à terme. A titre d'illustration, dans l'hypothèse où les deux associés consentiraient à abandonner leur avance en compte courant (300 k€) en contrepartie d'une hausse du capital social de la SCI, celle-ci ne serait encore pas suffisante pour couvrir le montant des capitaux propres.

En l'absence d'étude d'équilibre économique avant de s'engager dans cette opération, la Sacoval a pris un risque d'autant plus lourd que ce montage hors bilan ne favorise pas la transparence et la lisibilité des risques encourus sur une opération dont l'objet tend par ailleurs à s'écarter de son objet social. La contraction d'emprunts in fine, substitués en fin d'année 2015 par des emprunts amortissables (3,9 M€), a également constitué une importante prise de risques qui auraient pu conduire à son insolvabilité en cas de retard dans les cessions d'actifs anticipés par la commune.

En réponse aux observations provisoires, le PDG rappelle que la continuité des services médicaux à laquelle cette SCI concourt contribue à maintenir une population à l'année sur la station, ce que l'Agence ne conteste pas. Il concède que le bilan financier n'est pas équilibré mais indique qu'il tend à le devenir, les locaux étant désormais tous occupés. Il rappelle également que le risque financier est partagé avec la société d'aménagement de la Savoie (SAS).

L'Agence relève qu'en réalité cette dernière n'est juridiquement engagée qu'à hauteur de la participation (500 €) et de l'éventuelle avance en compte courant apportée à la SCI Médival (150 k€) via la SARL SAS Développement, dont elle est l'actionnaire unique. Plus généralement, elle constate que les réponses apportées par la société ne sont pas de nature à justifier les modalités de financement retenues, lesquelles ont permis à la commune d'éviter de contracter un emprunt pour réaliser une opération d'intérêt communal.

6.2.3.3 L'encours de dette

	2012	2013	2014	2015	2016
Endettement net ³⁰ (en k€)	14 247	13 418	12 675	12 125	11 340
Capitaux propres (en k€)	3 267	3 924	4 597	5 270	5 989
Endettement net / capitaux propres (en %)	436	342	276	230	189
Endettement net / CAF brute (en nb d'années)	20,8	15,7	15,0	13,9	12,1

L'endettement net s'élève à 11,3 M€ en 2016, en recul de 2,9 M€ par rapport à 2012. Compte tenu de la consolidation des capitaux propres sur la période, l'endettement net représente désormais 1,9 fois les capitaux propres en 2016, ce qui est satisfaisant en apparence sous réserve de l'abstraction du risque associé à la SCI Medival. La capacité de remboursement de la société, mesurée par la CAF, s'améliore également sur la période : elle s'établit à 12 ans en 2016, contre plus de 20 ans en 2012.

Au 31 décembre 2016, l'encours global est constitué de 17 % d'emprunts à taux fixe et de 83 % d'emprunts à taux variable.

6.2.3.4 Le besoin en fonds de roulement et la trésorerie

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Stocks	0	0	0	0	0
+ Autres actifs d'exploitation	922	839	800	742	795
- Provisions d'actif circulant	26	26	0	0	0
- Dettes d'exploitation	582	629	569	610	548
= Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement	313	183	231	133	247
Trésorerie nette (FRNG – BFR)	1 087	1 368	1 520	1 881	2 024
<i>en nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>5,2</i>	<i>6,4</i>	<i>7,3</i>	<i>7,9</i>	<i>10,1</i>

Le cycle d'exploitation génère systématiquement un besoin en fonds de roulement depuis 2012. Il réduit ainsi le niveau de la trésorerie nette qui s'élève néanmoins sensiblement sur la période grâce à la consolidation du FRNG. Fin 2016, les disponibilités atteignent un niveau confortable (2,0 M€), soit 10,1 mois de dépenses moyennes, niveau nettement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province qui s'établit de manière régulière à 3,1 mois.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'absence de prospective financière ne permet pas à la société d'éclairer les décisions de son conseil d'administration. Seul un budget prévisionnel partiel (charges récupérables et entretien des bâtiments) pour l'exercice en cours est établi par les services, sans présentation en conseil d'administration, ce qui est insuffisant. Un plan à moyen terme est d'autant plus nécessaire que la société va devoir faire face à une hausse de l'annuité de la dette en 2018 / 2019. Cette prospective financière doit en outre intégrer les risques afférents à la SCI Medival.

³⁰ Dette financière – trésorerie nette

En réponse aux observations provisoires, la société annonce la réalisation d'une étude prévisionnelle à moyen terme qui sera présentée au prochain conseil d'administration.

6.4 CONCLUSION

La performance d'exploitation de la Sacoval est satisfaisante grâce à une bonne maîtrise des coûts de gestion et de faibles charges de maintenance. La société doit cependant veiller à la pérennité de son patrimoine en assurant l'entretien nécessaire de son parc. Le poids des annuités locatives est relativement lourd et nécessite un suivi particulier. En particulier, la nette hausse de l'annuité d'emprunt en 2018 et 2019 aura pour effet de diviser l'autofinancement net HLM par deux sur ces exercices toutes choses étant égales par ailleurs. Le faible niveau des investissements a fortement contribué à l'amélioration de la situation financière de la société. Cependant, sa participation dans la SCI Medival pour permettre la réalisation d'une opération d'intérêt communal mais n'entrant pas de manière évidente dans son objet social, présente un risque financier lourd : en plus d'une avance en compte courant de 150 k€ pour un apport en capital de 500 € seulement, la Sacoval se trouve de facto unique garante d'une dette de 3,9 M€ à fin 2015. Or, cette opération s'est révélée, en l'absence d'étude économique préalable, structurellement déficitaire au point que la SCI, dont les capitaux sont désormais négatifs à hauteur de 393 k€ en 2016, doit faire l'objet d'une recapitalisation à brève échéance. Ce risque est d'autant plus préoccupant que la société ne dispose pas de plan stratégique de patrimoine ni de prospective financière de nature à éclairer les décisions du conseil d'administration.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Société d'économie mixte de construction de Val d'Isère - SACOVAL
SIEGE SOCIAL :	Mairie de Val d'Isère

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :	M. Marc BAUER
--------------------------------------	---------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Commune de Val d'Isère
-----------------------------------	------------------------

CAPITAL :		
Situation depuis le 22.07.13	Nombre d'actions détenues	Pourcentage
COMMUNE DE VAL D'ISERE	7 256	72.56%
SOCIETE DES TELEPHERIQUES DE VAL D'ISERE	1 415	14.15%
SARL PITTE SPORTS	270	2.70%
SARL GARAGE DE L'ISERAN	214	2.14%
STE FOUGEROLLE France	400	4.00%
SA VAL D'ISERE	445	4.45%
TOTAUX	10 000	100.00%

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2017 :		
NOM	QUALITE	ENTITE REPRESENTEE
Marc BAUER	Maire de Val d'Isère	Mairie de Val d'Isère
Gérard MATTIS	PDG SAEM SOGEVALDI	Mairie de Val d'Isère
Michel BOBBI	Conseiller municipal	Mairie de Val d'Isère
Patrick MARTIN	PDG SAS Val Optic	Mairie de Val d'Isère
Olivier ZARAGOZA	DG SAS Zaragoza Finance	SARL Pitte Sports
Olivier SIMONIN	DG Société des téléphériques de VI	STVI

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS DU PERSONNEL au :	Cadres : 0	Total administratif et technique : 3
	Maîtrise : 1	
31/12/2016	Employés : 2	Effectif total : 7
	Agents d'entretien et d'immeubles : 4	

7.2 LOGEMENTS OCCUPES PAR DES SALARIES D'ENTREPRISES DIRIGÉES PAR LES ADMINISTRATEURS DE LA SACOVAL

Administrateur	Raison sociale	Groupe	Numéro du logement attribué
M. Marc Bauer	Hôtel Altitude	Richardes 2	22
		Richardes 2	67
M. Olivier Zaragoza	Pitte Sports	Richardes 2	83
		Richardes 1B	28
		Richardes 1B	77
		Campanules ³¹	17
		Côves 2 Studio A ³²	19
M. Olivier Simonin	STVI	Richardes 1B	16
		Richardes 1B	53
		Richardes 1B	54
		Richardes 1B	56
		Richardes 1B	57
		Richardes 1B	58
		Richardes 1B	59
		Richardes 1B	60
		Richardes 1B	66
		Richardes 1B	70
		Richardes 1B	71
		Richardes 1B	72
		Richardes 1B	79
		Richardes 1B	82
		Richardes 2	23
		Richardes 2	62
		Richardes 1B	33
		Richardes 1B	40
		Richardes 1B	97
		Richardes 1B	51
		Richardes 1B	52
		Richardes 1B	104
		Richardes 1A	80
		Côves 1	2
M. Gérard Mattis	Sport Shop	Mont Roup	2

³¹ Logements conventionnés

³² Logements conventionnés

		Mont Roup	4
		St Jacques	119
		Richardes 1A	66
		Richardes 1B	36
		Richardes 1B	74

7.3 ATTRIBUTIONS

n° logement attribué	nom du programme	n° unique demande	mutation interne (oui/non)	catégorie ménage	montant revenus imposables	année imposition	date début occupation logement	loyer mensuel appliqué lors attribution
1 Chalet A	Côves 2	néant	oui	1	6735	2014	11/09/2015	341,29
18	Campanules	néant	non	2			19/12/2013	448,77
1 Chalet A	Côves 2	néant	non	2			07/05/2013	336,21
1 Chalet B	Côves 2	néant	non	2	35380	2013	02/01/2014	339,36
8	Campanules	néant	oui	3	18055	2012	16/12/2013	334,59
2 Chalet B	Côves 2	néant	non	3	25804	2012	01/05/2013	514,8
8 Chalet A	Côves 2	néant	non	3	35136	2013	13/03/2014	461,49
8 Chalet A	Côves 2	néant	non	3	38239	2013	01/10/2014	461,49
17 Chalet B	Côves 2	néant	non	3	39630	2014	29/05/2015	522,39
15 Chalet B	Côves 2	néant	oui	3	37290	2014	11/09/2015	484,4
5 Chalet B	Côves 2	néant	non	3	24788	2015	01/03/2016	484,79
21 Chalet B	Côves 2	néant	oui	3	13441	2015	21/11/2016	522,81
2 Chalet B	Côves 2	néant	oui	3	42743	2015	21/11/2016	341,44
4	Campanules	néant	non	4	25276	2012	16/12/2013	458,15
16	Campanules	néant	non	4	37716	2012	17/12/2013	448,56
12	Campanules	néant	non	4	41814	2013	08/02/2014	484,32
7 Chalet A	Côves 2	néant	non	4	26773	2012	14/09/2013	514,8
2 Chalet A	Côves 2	néant	non	4	29138	2013	28/05/2014	519,43
13	Campanules	néant	non	Commune de Val d'Isère			24/07/2013	467,76
21	Campanules	néant	non	Office du Tourisme			17/12/2013	766,41
21	Campanules	néant	non	Avygrad			01/12/2014	763,5
21	Campanules	néant	non	Commune de Val d'Isère			01/05/2015	767,85
17 Studio B	Côves 2	néant	non	Pharmacie Van Strateen			14/05/2013	188,63
19 Studio A	Côves 2	néant	non	Pitte Sports			22/05/2013	188,36
5 Studio B	Côves 2	néant	non	Les Savonnes			30/05/2013	189,63
19 Studio B	Côves 2	néant	oui	Perdrix Blanche			01/06/2014	190,33
1 Studio B	Côves 2	néant	oui	Pharmacie Van Strateen			08/05/2015	190,58
19 Studio B	Côves 2	néant	non	Gourmandine			08/05/2015	191,41
4 Studio B	Côves 2	néant	oui	Tsanteleina			01/06/2015	192,43
7 Studio A	Côves 2	néant	non	Marva			04/06/2015	192,43
12 Studio A	Côves 2	néant	non	Brasseire du Grand Cocor			21/08/2015	191,14
7 Studio B	Côves 2	néant	non	Underground Café			15/09/2015	192,43
6 Chalet B	Côves 2	néant	oui	Pharmacie Van Strateen			27/04/2016	420,83
8 Studio A	Côves 2	néant	non	Hotel Avenue Lodge			27/04/2016	220,47
7 Studio B	Côves 2	néant	non	Bosset Val			05/05/2016	192,58

7.4 SIGLES UTILISES

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

