



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016
N° 2016-104
SAIEM DE LA VILLE DE COURS

Cours (69)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-104 SAIEM DE LA VILLE DE COURS – (69)

N° SIREN : 725480297

Raison sociale : Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Cours (S.A.I.E.M.V.C.)

Président Directeur Général : Georges Burnichon

Adresse : 56, rue de Thizy – Cours la Ville – 69470 COURS

Actionnaire principal : Ville de COURS (54,46 % du capital)

AU 31 DECEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux conventionnés gérés : 83	Nombre de logements familiaux conventionnés en propriété : 83	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 0
---	---	---

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	22 %	3,0 %	3,0 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	18 %	1,7 %	2,0 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12 %	10,0 %	10,0 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	- 2 %	nc	nc	
Age moyen du parc (en années)	44	nc	nc	
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
• < 20 % des plafonds	8 %	17 %	nc	(1)
• < 60 % des plafonds	47 %	58 %	nc	(1)
• > 100% des plafonds	8 %	10 %	nc	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement	54 %	nc	nc	(1)
Familles monoparentales	7 %	19 %	nc	(1)
Personnes isolées	41 %	38 %	nc	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,9	5,5	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7,6 %	nc	13,0 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE (au 31/12/2015)				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	16,4	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	16,4	nc	3,8	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	21,9 %	nc	%	(3)

(1) Enquête OPS 2014, ARRA Habitat pour les références

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des SAHLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion de proximité
- ▶ Très faible endettement
- ▶ Faible niveau d'impayés
- ▶ Patrimoine bien entretenu

POINTS FAIBLES :

- ▶ Manque d'implication de la gouvernance dans la gestion sociale et patrimoniale
- ▶ Effectif et compétences restreints
- ▶ Vacance importante
- ▶ Politique d'attribution des logements défaillante
- ▶ Coûts de gestion élevés en l'absence de taille critique
- ▶ Erosion du chiffre d'affaires

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Statuts obsolètes
- ▶ Irrégularités dans le fonctionnement du conseil d'administration et des assemblées générales
- ▶ Méconnaissance des règles régissant la commande publique
- ▶ Méconnaissance du dispositif de fixation des loyers des logements conventionnés
- ▶ Non-respect du dispositif de limitation de hausse des loyers
- ▶ Contrats locatifs inadaptés au logement locatif social
- ▶ Manquements aux règles d'attribution des logements (absence de numéro unique d'enregistrement)
- ▶ Absence de diagnostics de performances énergétiques
- ▶ Non-respect des obligations en matière de diagnostics amiante
- ▶ Défaut de sécurisation des cabines d'ascenseurs
- ▶ Comptes annuels non conformes aux exigences réglementaires

Inspectrice-auditrice ANCOLS :

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : n°2007-067 (octobre 2007)

Contrôle effectué du 29/11/2016 au 21/04/2017

Diffusion du rapport : Janvier 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-104

SAIEM DE LA VILLE DE COURS – 69

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 Gouvernance	9
2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.4 Politique d'achat et respect de la commande publique	11
2.5 Conclusion	12
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	13
3.2 Accessibilité économique du parc conventionné	13
3.2.1 Loyers	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	15
3.2.3 Charges locatives	16
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	16
4.1 Caractéristiques des populations logées	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 Attributions et contingents	18
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	18
4.4 Traitement des créances locatives impayées	19
4.5 Conclusion	19
5. Stratégie patrimoniale	19
5.1 Politique patrimoniale	19
5.2 Évolution du patrimoine	20

5.2.1	Offre nouvelle	20
5.2.2	Réhabilitations.....	20
5.3	Maintenance du parc.....	20
5.3.1	Entretien du patrimoine	20
5.3.2	Exploitation du patrimoine.....	21
5.4	Ventes de patrimoine à l'unité.....	23
5.5	Autres activités	23
5.6	Conclusion	23
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	24
6.1	Tenue de la comptabilité	24
6.2	Analyse financière	26
6.2.1	Performance de l'exploitation.....	26
6.2.2	La formation de l'autofinancement net.....	29
6.2.3	La structure financière	30
6.3	Éléments prévisionnels.....	32
6.4	Conclusion	32
7.	Annexes.....	34
7.1	Informations générales	34
7.2	Tableau récapitulatif des irrégularités en matière d'attribution.....	35
7.3	Tableau récapitulatif des dépassements de loyers maximum conventionnels	36
7.4	Sigles utilisés.....	37

SYNTHESE

La SAIEM de la Ville de Cours (SAIEMVC) exerce son activité de bailleur social en zone rurale, à l'écart des grands pôles économiques du département du Rhône, sur un marché locatif détendu. Elle gère un patrimoine constitué de 145 logements familiaux (dont 83 sont conventionnés), tous situés sur le territoire de la commune de Cours, qui est par ailleurs son principal actionnaire. Le patrimoine social de la SAIEMVC, qui se caractérise par son ancienneté, souffre d'une vacance importante qui a doublé sur les cinq dernières années pour atteindre le taux anormalement élevé de 22 % en 2016.

La société loge une population au profil social légèrement moins marqué que celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région, mais qui se caractérise toutefois par une part importante de personnes isolées. Si la taille réduite de la société favorise les relations de proximité avec les locataires et la qualité du service rendu, elle contraint également considérablement les ressources humaines dont elle dispose. Les nombreux dysfonctionnements et irrégularités relevés dans la gestion administrative, locative et patrimoniale résultent à la fois d'un défaut d'implication du conseil d'administration, d'un déficit de compétences des services et d'une méconnaissance préoccupante des règles applicables.

La politique d'attribution de la société n'est pas assurée dans le respect des dispositions légales et réglementaires. Si les loyers apparaissent d'un niveau contenu, certaines augmentations annuelles ont toutefois dépassé les maxima autorisés. En outre, la fixation des loyers ne respecte pas la réglementation et de nombreux logements présentent des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximum autorisés. De plus, la société n'a que partiellement ébauché la mise en œuvre du dispositif de supplément de loyer de solidarité. Les contrats locatifs utilisés par la société relèvent du secteur libre, et ne sont pas adaptés pour la location de logements locatifs sociaux.

La politique patrimoniale de la société souffre du manque d'implication de ses dirigeants. Les besoins en réhabilitation et en maintenance sont déterminés au fil de l'eau et ne s'appuient sur aucun outil stratégique prévisionnel. En matière de production d'offre nouvelle, la société ne s'est pas fixé d'objectif et n'a procédé à aucune mise en service de logement social depuis 2010. Les ventes de logements enregistrées sur la période contrôlée ont conduit à la diminution du parc de logements gérés, alors même que la société s'était engagée, via la convention d'utilité sociale, à ne pas réduire son patrimoine. Certaines obligations réglementaires, telles que l'établissement des diagnostics de performance énergétique (DPE) ou la constitution des dossiers techniques amiante (DTA) et dossiers amiante sur les parties privatives (DAPP) ne sont pas respectées. De plus, des défauts relevés au niveau des cabines d'ascenseurs et signalés par le contrôleur technique comme étant susceptibles de présenter un danger pour les personnes utilisatrices, n'ont pas été corrigés.

Par ailleurs, la société méconnaît les règles de la commande publique qui lui sont opposables. Les comptes annuels de la société ne sont que partiellement conformes aux exigences réglementaires et ne reflètent qu'imparfaitement sa situation financière en l'absence d'immobilisation des travaux de réhabilitation depuis 2005.

Les pertes de loyers et charges dues à une vacance croissante pénalisent sa performance d'exploitation au point que la marge brute globale est tout juste suffisante pour couvrir les charges courantes de gestion, en dépit de frais de personnel contenus. L'effectif administratif qui est réduit à un seul agent apparaît insuffisant pour assurer de façon convenable l'ensemble des missions qui incombent à la société.

Même si sa situation financière est actuellement confortable en l'absence d'investissement, la société n'apparaît pas en mesure de développer seule une stratégie soutenable de nature à assurer le renouvellement d'un patrimoine vieillissant et à garantir l'exercice de sa mission de bailleur social dans des conditions sécurisées. Sauf à ce que les administrateurs s'investissent fortement, à titre bénévole, dans son fonctionnement, la société ne dispose manifestement pas de la taille critique suffisante pour exercer convenablement sa mission. Dès lors, il appartient au CA d'étudier toutes les modalités envisageables pour se rapprocher d'un autre bailleur disposant de toutes les compétences requises pour faire face aux enjeux de la société.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

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

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le Ministre chargé du logement, sur proposition du Conseil d'administration de l'Agence, 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 précédent contrôle de la Miilos (rapport n°2007-067 d'octobre 2007) soulignait la bonne qualité du patrimoine et une situation financière satisfaisante. Il relevait toutefois une vacance persistante ainsi que des irrégularités : absence de commission d'attribution des logements, absence de participation aux enquêtes relatives à la connaissance de la population logée, loyers pratiqués supérieurs aux maxima réglementaires, et absence de réalisation du diagnostic technique amiante.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune nouvelle de Cours, qui regroupe près de 4 691 habitants au 1^{er} janvier 2016, est une commune rurale du nord-ouest du département du Rhône, située à l'écart des grands pôles économiques du département¹. Elle est issue du regroupement, au 1^{er} janvier 2016, des municipalités de Cours la Ville², Pont-Trambouze et Thel.

¹ A 70 km de Lyon et de Villefranche-sur-Saône.

² La commune de Cours la Ville était elle-même issue de la fusion, en 1974, des anciennes communes de Cours et de La Ville.

Elle fait partie des 34 communes de la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR), créée en 2014, et dont le Programme Local de l'Habitat (PLH), portant sur la période 2016-2021, a été définitivement adopté le 22 septembre 2016. La COR regroupe 50 454 habitants³, sa ville centre est Tarare (10 733 habitants).

Les principales données statistiques décrivant les différents aspects démographiques, sociaux et économiques du territoire de Cours et de son environnement figurent dans le tableau suivant :

Caractéristiques sociodémographiques du territoire	Ville de Cours	COR	Département du Rhône
Population en 2013	4 593	50 454	1 779 845
Nombre de ménages en 2013	2 104	21 233	776 837
Pourcentage de la population âgée de 75 ans ou +, en %	36,2 %	11,0 %	8,1 %
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2013 %	12,4 %	11,0 %	12,5 %
Nombre total de logements en 2013	2 691	26 326	861 264
Pourcentage de logements vacants en 2013 (toutes catégories) en %	16,5 %	11,7 %	7,4 %

La population coursiaude représente 9 % de la population de la COR. Plus du tiers des habitants de la commune est âgé de 75 ans et plus, contre 11 % à l'échelle de la COR et 8 % à l'échelle du département du Rhône. Le taux de chômage est comparable à celui de l'ensemble du département du Rhône.

Le déclin de l'industrie textile, activité à l'origine de la prospérité de Cours, a induit une baisse de sa population dès la fin des années 1960, qui s'est accélérée dans les années 1990-2000.

Le marché locatif, sur le territoire de la COR, ne présente pas de tension particulière. Le niveau moyen des loyers de marché en 2016 se situe à 6,8 €/m², contre 12,0 €/m² dans le département du Rhône (source Clameur⁴ novembre 2016).

Trois autres bailleurs sociaux interviennent sur le territoire de la ville de Cours : l'OPAC du Rhône qui dispose, sur ce secteur, d'une centaine de logements, la SAHLM Habitat Beaujolais Val de Saône (15 logements) et la SAHLM Immobilière Rhône-Alpes (10 logements).

2.2 PRESENTATION DE L'ORGANISME

La Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Cours (SAIEMVC) a été créée le 1^{er} janvier 1954, à l'initiative de la ville de Cours, afin de répondre au besoin croissant de logement dans les années d'après-guerre. Les entreprises locales du textile, industrie particulièrement florissante à cette époque, pouvaient ainsi loger leurs employés⁵.

La SAIEMVC a pour objet « la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles collectifs ou individuels à usage principal d'habitation n'excédant pas les normes des habitations à loyer modéré », de les louer ou de les vendre et d'en assurer la gestion et l'entretien.

Elle gère, au 31 décembre 2016, un patrimoine de 145 logements familiaux, quasiment tous construits au cours de ses vingt premières années d'existence. Tous les logements sont situés sur le territoire de la commune de Cours. Au sein de ce parc, le nombre de logements locatifs sociaux s'élève à 83 unités (cf. §3.1.1).

³ Source : INSEE - RP 2013

⁴ Observatoire « CLAMEUR » : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

⁵ La première résidence de la société, la « cité Gleyvod », date de 1954 et porte le nom d'une usine textile de l'époque.

Au 1^{er} janvier 2017, le capital social de la SAIEMVC s'élève à 580 k€, dont 54,5 % des parts sont détenues par la commune de Cours et 2,0 % par la COR. L'actionnariat privé (43,56 % du capital) est principalement détenu par le collecteur du 1 % Amallia (43,54 %), qui est devenu Action Logement Immobilier au 1^{er} janvier 2017. Le solde du capital est détenu par cinq actionnaires personnes physiques disposant d'une action chacun.

Le siège social de la SEM est situé à la mairie de Cours. Son chiffre d'affaires annuel, quasi-exclusivement composé du produit des loyers, s'élève à 503 k€.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

2.3.1.1 Statuts

Les statuts de la société, établis le 11 juin 1954, n'ont pas été mis à jour depuis 1983. Ils sont incomplets et en partie obsolètes. S'ils ont été modifiés à plusieurs reprises pour tenir compte des différentes augmentations de capital intervenues (sept au total, la dernière datant de juin 2004), les dernières mises à jour afférentes à l'évolution du cadre juridique des SEM remontent à la prise en compte de la loi du 7 juillet 1983 relative aux SEM locales (SEML).

Or, l'évolution du régime juridique des SEM a été importante depuis lors⁶. Les principales modifications émanent de la loi n° 96-142 du 21 février 1996, relative à la partie législative du code général des collectivités territoriales qui a codifié le corpus normatif applicable aux SEML, de la loi n°2000-1218 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui prévoit de nouvelles mesures en faveur des SEML dans le domaine de la construction et de la gestion de logements sociaux, et de la loi n°2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques (loi NRE) dont plusieurs mesures règlent le fonctionnement interne des SEML.

Les statuts actuels de la SAIEMVC sont donc incomplets. A titre d'exemple, les statuts ne prévoient pas explicitement la nomination d'un Directeur Général et n'arrêtent pas le nombre maximum d'administrateurs pouvant siéger au CA (cf. infra).

En réponse à cette observation, la société s'engage à procéder à la mise à jour de ses statuts lors d'une prochaine assemblée générale extraordinaire (AGE) convoquée à cet effet.

2.3.1.2 Présidence

M. Georges Burnichon, retraité, maire délégué de Cours la Ville, assure la présidence de la société depuis le 23 juin 2014. Il succède à M. Maurice Geay qui occupait cette fonction depuis le 29 juin 2009⁷.

La SAIEMVC a fait l'objet d'un contrôle de la MIILOS durant l'année 2007. Lors de la phase contradictoire, la société n'a apporté aucune réponse aux cinq observations majeures formulées par la MIILOS (cf. § 1). Le rapport provisoire est donc devenu définitif en intégrant ce constat de carence. Ce rapport définitif, n°2007-067 d'octobre 2007, a ensuite été notifié le 29 octobre 2007 au président de la SAIEMVC qui devait, en application de l'article L. 451-1 du CCH, le communiquer au conseil d'administration (CA) dès sa plus proche réunion pour

⁶ Loi n°88-13 du 5 janvier 1988, loi n°92-125 du 6 février 1992, loi n°93-122 du 29 janvier 1993, loi n°96-142 du 21 février 1996, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, loi n°2001-420 du 15 mai 2001

⁷ Le 29 juin 2009, M. Maurice Geay remplace M. Guy Foropon, démissionnaire, qui assurait cette fonction depuis le 21 mai 2001.

être soumis à délibération. Aucune délibération afférente à ce contrôle ne figure dans le registre des délibérations du CA de la société.

En réponse à cette observation, la société affirme que ce rapport a bien été présenté au CA du 30 avril 2008, sans toutefois que cette communication n'ait été consignée au procès-verbal.

2.3.1.3 Direction

Le conseil d'administration de la SAIEMVC n'a pas désigné le directeur général (DG) de la société, en méconnaissance de l'article L. 225-51-1 du code de commerce. Le CA devra procéder à cette nomination en choisissant soit le président, soit une autre personne physique portant le titre de DG. En l'absence de nomination formelle de DG par le CA, c'est le président qui assure de fait les fonctions de PDG.

En réponse à cette observation, la société indique que le prochain CA formalisera le cumul des fonctions de DG et de Président « *en convoquant une assemblée générale extraordinaire* ». L'Agence rappelle que le choix entre les deux modalités d'exercice de la direction générale relève de la compétence du CA de la société.

2.3.1.4 Conseil d'administration

Le fonctionnement du conseil d'administration est affecté par des dysfonctionnements et irrégularités ainsi que par une implication insuffisante des administrateurs.

- Le CA est historiquement composé de 12 membres. Toutefois, les statuts de la société ne fixent pas le nombre maximum d'administrateurs pouvant siéger au CA, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 225-17 du code de commerce.
- Lors des séances du CA, chaque administrateur ne peut représenter qu'un seul de ses collègues (article 19 des statuts de la SAIEMVC). Or, il n'est pas rare que des administrateurs présents disposent de plusieurs pouvoirs. Ainsi, lors de la séance du 7 mai 2015, le président comptabilisait à lui seul quatre pouvoirs, ce qui fait peser un risque de nullité sur les décisions ainsi adoptées.
- Un administrateur est systématiquement porté absent ou représenté, sa dernière présence physique effective remontant à plus de vingt ans.
- Aucun représentant des locataires ne siège au CA. Cette situation, qui résulterait d'un appel à candidature resté infructueux, n'a pas été attestée par un constat de carence.

En réponse à cette observation, la société fait part de son intention de revoir le mode de fonctionnement du CA afin de respecter les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Elle précise toutefois qu'aucun représentant des locataires ne s'est porté candidat en 2014 en dépit d'un courrier d'information communiqué à cet effet. Pour l'avenir, elle s'engage à établir un procès-verbal de carence.

Le conseil d'administration assure uniquement les actes absolument indispensables à la gestion administrative courante de la société. Ses deux à trois réunions annuelles ont essentiellement pour objectif de produire les documents dont la validation par l'assemblée des actionnaires est obligatoire. Le CA ne s'implique pas dans la politique patrimoniale, ni dans la gestion sociale du parc locatif. Le plan stratégique de patrimoine (PSP) et la convention d'utilité sociale (CUS), dont l'élaboration a d'ailleurs été confiée à un prestataire extérieur, ont été adoptés pour répondre à une obligation réglementaire mais ne sont pas utilisés comme des outils de planification et d'aide à la décision. Le suivi de ces documents n'est jamais à l'ordre du jour et les quelques engagements qu'ils contiennent sont le plus souvent ignorés.

2.3.1.5 Les assemblées générales des actionnaires

La gestion de la société est validée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires dans des conditions irrégulières. En effet, les collectivités territoriales ne procèdent pas à la désignation du délégué chargé de les représenter aux assemblées générales comme le prévoit l'article 27⁸ des statuts de la société. Par défaut, ce sont les administrateurs, désignés par ces collectivités pour siéger au CA, qui s'attribuent de façon illégitime cette fonction. 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 assemblées générales où ils s'accordent eux-mêmes, par leur vote, quitus de leur gestion. Outre son caractère irrégulier, cette pratique fait peser d'importants risques de nullité juridique sur l'ensemble des actes adoptés par les assemblées générales ordinaires et extraordinaires de la société.

En réponse à cette observation, le président propose de supprimer l'article 27 des statuts de la société. Cette proposition, non recevable, ne supprime pas l'irrégularité de gestion.

2.3.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif de la société comprend un ouvrier d'entretien polyvalent et deux personnes à temps partiels, qui sont chargés de l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs, ainsi qu'une seule salariée administrative, qui occupe le poste de « secrétaire assistante de gestion ». Cette dernière assure, depuis septembre 1989, l'ensemble des tâches quotidiennes que requiert la gestion administrative et technique du parc de logements locatifs. En plus de son contrat de travail à temps plein conclu avec la SAIEMVC, elle est titulaire d'un contrat de travail de 9H00 par mois avec l'association AMALLIA, actionnaire privé majoritaire de la société, pour la gestion des prêts octroyés aux salariés des entreprises cotisantes. Elle est par ailleurs actionnaire de la société depuis le 12 mai 2008, date à laquelle elle a acquis une action.

Compte tenu de la très grande faiblesse de son effectif, la société a externalisé une partie de sa gestion administrative, dont en particulier la tenue de sa comptabilité, qui a été confiée à un cabinet d'expertise comptable externe et la tenue des différents registres (CA, AG, etc.), qui a été confiée à un avocat.

La société assure la gestion de 15 logements appartenant à la SAHLM Habitat Beaujolais Val de Saône, en vertu d'une convention de gestion signée le 18 juillet 2013, en l'absence de l'autorisation spéciale préalable, prévue à l'article L. 442-9 du CCH. En conséquence, les parties doivent demander une autorisation spécifique ou mettre fin à cette convention de gérance.

En réponse à cette observation, la société précise que cette situation ne relève que de la seule responsabilité du mandataire, ce que l'Agence ne conteste pas. Si, en effet, il appartient au mandant de solliciter l'autorisation administrative requise aux termes des articles L. 442-9 et R. 442-22 du CCH, la SAIEMVC indique qu'en tant que partenaire mandataire, la SAIEMVC ne peut se désintéresser de cette irrégularité compte tenu des conséquences qu'elle peut avoir sur sa propre gestion locative et sur ses comptes.

2.4 POLITIQUE D'ACHAT ET RESPECT DE LA COMMANDE PUBLIQUE

En application de l'article L. 481-4 du CCH, les marchés conclus par les SEM exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics qui remplacent, depuis

⁸ Article 27 : « Les collectivités, établissements et organismes publics ou privés actionnaires de la société sont représentés aux assemblées générales par un délégué ayant reçu pouvoir à cet effet et désigné, en ce qui concerne les collectivités, dans les conditions fixées par la législation en vigueur ».

le 1^{er} avril 2016, l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Cette réglementation n'est pas appliquée par la société. 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 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).

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 depuis plusieurs décennies.

En réponse à cette observation, la société considère que, en vertu du 8° de l'article 30 du décret n° 2016-360 pris en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015, lequel dispose que, pour les marchés publics répondant à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 25 000 euros HT, « *l'acheteur veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin* ». Au cas d'espèce, l'Agence relève que les conditions ne sont pas réunies pour garantir le respect des principes généraux de la commande publique, applicable sans conditions de seuil. La société doit donc rapidement corriger cette situation dans le but de sécuriser ses contrats et leur ordonnateur.

2.5 CONCLUSION

La SAIEM de la Ville de Cours exerce son activité de bailleur social en secteur rural, à l'écart des grands pôles économiques du département du Rhône, sur un marché locatif détendu.

Son fonctionnement, qui pâtit d'une implication insuffisante des administrateurs, dont en particulier le mandataire social, et d'un effectif restreint, présente de nombreux dysfonctionnements et irrégularités, tant en matière de gouvernance que de respect de la commande publique.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, le patrimoine locatif de la SAIEMVC s'élève à 145 logements dont 83 logements sociaux. Ces logements sociaux (76 collectifs et 7 individuels) sont répartis sur 6 sites géographiques de la commune de Cours. L'opération la plus récente, constituée de trois logements individuels financés en PLS, a été livrée en 2010. Ce parc se caractérise par son ancienneté avec un âge moyen de 44 ans. Aucun logement n'est situé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

La typologie des financements est la suivante :

Type de financement	Nb de logements	% du parc
Conventionnés		
Prêt Locatif Aidé (PLA)	7	4,8 %
PALULOS ⁹ (financement en 1985 et 1999)	66	45,5 %
Prêt Locatif Social (PLS et assimilés)	10	6,9 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	0	0 %
Sous-total conventionnés	83	57,2 %
Non conventionnés		
Financements libres	62	42,8 %
Total	145	100 %

La SAIEMVC a acquis son statut de bailleur social à l'issue de travaux de réhabilitation intervenus sur son parc privé en 1985 et 1999 à l'aide d'un financement aidé par l'Etat (PALULOS). Depuis lors, la société n'a jamais développé d'offre de logement classé « très social ».

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance enregistrée sur le parc social a fortement augmenté au cours des cinq dernières années. Elle est désormais très importante et se concentre sur les deux ensembles collectifs de la société.

Au 31 décembre 2016, le taux de vacance du patrimoine conventionné atteint 22 %. Phénomène aggravant, la vacance de plus de trois mois s'élève à 18 % alors que la médiane des SAHLM de province s'élève à 0,7 %. Cette vacance est quasi exclusivement concentrée sur les deux ensembles collectifs de la société (immeuble « Valissant » de 30 logements, et résidence « Belle Vue » de 36 logements) qui représentent à eux seuls 80 % du patrimoine social de la SEM.

En l'absence de suivi des données relatives à la vacance établi par la société, il n'a pas été possible de retracer finement l'évolution de la vacance supérieure à trois mois qui est passée de 2,2 % en 2006 (rapport MILOS de 2007) à 18 % en 2016. Toutefois, sur la base des indicateurs financiers, il apparaît que la vacance a quasiment doublé sur les cinq dernières années, période durant laquelle les candidats locataires ont montré une désaffection de plus en plus marquée pour les ensembles collectifs de plus de cinq logements.

En 2015, le total des loyers non facturés peut être estimé à 65 k€, ce qui représente 12 % des loyers théoriques. Le défaut de récupération des charges lié à la vacance représente quant à lui 12 k€, soit 11 % des charges récupérables.

Le taux de rotation global, relativement important (12 % en 2016), met en évidence l'importance de fidéliser les locataires en leur offrant une qualité de service adaptée. La part des mutations internes est, quant à elle, quasi nulle.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC CONVENTIONNE

3.2.1 Loyers

Le patrimoine est entièrement situé zone 3¹⁰. La structure des loyers au m² de surface habitable en 2016, comparée à l'ensemble des bailleurs sociaux, figure dans le tableau suivant :

⁹ Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale.

¹⁰ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SAIEMVC – Parc conventionné	83	4,8	4,9	5,6
Références unité urbaine de Cours	178	4,4	4,8	5,2
Références Rhône	142 386	4,9	5,7	6,5
Références Rhône-Alpes	414 548	4,8	5,5	6,3
Références France métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

Le loyer médian se situe au même niveau que celui de l'ensemble des bailleurs sociaux de l'unité urbaine de Cours (+0,1 point), mais il est nettement inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du Rhône (-0,8 point) et de Rhône-Alpes (-0,6 point), ce qui confirme l'accessibilité du parc de la société aux ménages disposant de ressources modestes.

L'établissement des loyers n'est pas assuré dans le respect des conventions conclues avec l'Etat. En effet, les conventions conclues avec l'Etat stipulent que la valeur du loyer pratiqué par le bailleur est fixée par m² de surface corrigée ou de surface utile, telle que définie par l'article R. 353-17 du CCH, le montant du loyer résultant du produit de cette valeur, fixée par le CA, par la surface quittancée. Or, la société n'a pas défini le prix de base du m² de loyer pratiqué, de sorte que le montant du loyer est établi forfaitairement à partir de la surface habitable, le plus souvent approximative, du logement.

En réponse à cette observation, la société affirme que certains loyers ne dépassent pas les plafonds après déduction du loyer des garages. Ce faisant, la société établit une confusion entre la fixation des loyers et leur actualisation, sa réponse se rapportant en réalité au § 3.2.1.2 relative au respect des loyers plafonds. La société doit reprendre les modalités de fixation des loyers des logements conventionnés conformément aux dispositions des conventions.

3.2.1.1 Augmentation annuelle des loyers

Les augmentations annuelles appliquées par la société ne sont pas décidées par le CA, en méconnaissance de l'article L. 442-1-2 du CCH. Elles sont décidées de façon informelle par le président et la secrétaire assistante. En réponse à cette observation, la société assure que le Président demande chaque année au CA de lui donner son accord pour augmenter les loyers, mais que cette décision n'a pas fait l'objet d'une mention dans un procès-verbal. Pour l'avenir, il s'engage à transmettre au Préfet du Rhône les décisions d'augmentation prises par le CA.

En outre, en 2015 et 2016, les hausses appliquées dépassent les limites légales [article L. 353-9-3 du CCH]. En effet, en vertu de l'article L. 353-9-3 du CCH, les augmentations annuelles de loyers doivent respecter des limites définies audit article¹¹. En 2015 et 2016, la hausse enregistrée sur certains logements a été supérieure aux maxima autorisés. Pour l'année 2015, les loyers de 23 logements ont été augmentés dans une fourchette comprise entre +0,59 % et +0,98 %, alors que la limite fixée était de 0,57%. En 2016, des hausses irrégulières variant de +0,11% à +0,82% ont été appliquées à 39 logements (limite permise à +0,08%). Ces augmentations irrégulières ont pénalisé financièrement les locataires en place. Le CA devra procéder à un rattrapage de ces augmentations irrégulières en modulant les prochaines hausses de loyers en deçà du plafond légal applicable.

de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins denses.

¹¹ Du 1^{er} janvier 2011 au 27 mars 2014 : variation annuelle de l'IRL trim. 3 de l'année précédente. Depuis le 27 mars 2014, variation annuelle de l'IRL trimestre 2 de l'année précédente.

Augmentation annuelle	2012	2013	2014	2015	2016
SAIEMVC	0,00 %	1,30 à 1,70 %	0,69 à 1,00 %	0,59 à 0,98 %	0,11 à 0,82 %
Plafond légal ¹²	1,90 %	2,15 %	1,20 %	0,57 %	0,08 %

3.2.1.2 Respect des loyers plafonds

De nombreux logements du parc conventionné présentent des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximum autorisés par les conventions conclues entre l'Etat et la SAIEMVC. En effet, dix-sept logements, soit 20 % du parc conventionné, présentent des loyers supérieurs aux loyers-plafonds actualisés des conventions. Ces loyers pratiqués dépassent le maximum autorisé de 1,06 % à 17,09 % et concernent des logements situés dans les groupes « Valissant », « Belle Vue » et « Soleil Levant ». Pour l'année 2016, sur la quittance des locataires concernés, les sommes indues s'échelonnent entre 36,90 € et 592,85 €, soit un dépassement annuel moyen de 182,52 € par logement (cf. annexe 7.3). La société est tenue de régulariser sans délai les loyers pratiqués et de rembourser à ses locataires les montants indûment perçus.

En réponse à cette observation, la société affirme, sans toutefois produire de pièces justificatives à l'appui, que certains loyers ne dépassent pas les plafonds après déduction du loyer des garages, ce qui ne correspond pas à ce que l'Agence a observé lors de son contrôle.

3.2.1.3 Modalités de liquidation des loyers

La société loue les logements de son parc social en méconnaissance des dispositions réglementaires et conventionnelles propres aux logements locatifs sociaux, comme s'il s'agissait de logements du secteur libre loués par des personnes physiques. Or, dans le secteur social, le contrat de location doit définir, entre autres, le montant du loyer, son mode de calcul, la durée du bail, ses conditions de transfert, la forme de la location. Il doit inclure un certain nombre de clauses obligatoires (date de prise d'effet et durée du contrat, énumération des parties communes, supplément de loyer de solidarité, etc.) et respecter un devoir d'information du locataire. Sauf exceptions, ces obligations ne sont pas respectées par la société.

Les contrats locatifs rédigés par la SAIEMVC ne sont pas adaptés aux logements sociaux conventionnés. En conséquence, ils comportent de nombreuses omissions et certaines dispositions contreviennent aux obligations réglementaires régissant les droits des parties. L'article 6 des contrats locatifs précise par exemple, que le bailleur peut « reprendre les lieux loués soit pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ou son concubin notoire... ».

Cette situation, qui fait peser un risque juridique sur la société, met en évidence le déficit de compétences de la société pour assurer son rôle de bailleur social. En réponse à cette observation, la société indique que la remise en ordre des contrats locatifs est en cours.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La société déclare avoir mis en place, au début des années 2000, le supplément de loyer de solidarité (SLS), en utilisant le barème de droit commun. Elle n'a toutefois pas été en mesure de produire la délibération du CA afférente. Depuis lors, aucun locataire n'aurait présenté des niveaux de revenus le soumettant au paiement du SLS.

¹² Du 1^{er} janvier 2011 au 27 mars 2014 : variation annuelle de l'IRL 3^{ème} trimestre de l'année précédente.

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).

Le taux de non réponse à l'« enquête ressources » effectuée en 2016, est élevé (18 %). La société doit procéder aux mises en demeure prévues à l'article L. 441-9 du CCH. Le nombre de locataires n'ayant pas répondu à l'enquête « ressources » effectuée en 2016 s'élève en effet à 10 sur une population totale de 56, les locataires bénéficiant d'une aide au logement n'étant pas concernés. La société doit procéder aux mises en demeure nécessaires pour recueillir les informations requises et, le cas échéant, liquider provisoirement le supplément de loyer en se conformant aux dispositions de l'article L. 441-9 du CCH. En réponse, la société s'engage à mettre en œuvre cette procédure.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives intervient en décembre de chaque année. Sur l'ensemble de la période sous revue (2011-2015), la société est confrontée à une insuffisance de récupération de charges croissante liée à la vacance. Le ratio « charges récupérées sur charges récupérables » passe ainsi de 94,3 % en 2011 à 89,1 % en 2015.

Les charges d'exploitation relatives au chauffage collectif, qui ne concerne qu'une seule opération de 36 logements (résidence « Belle Vue » chauffée au gaz), n'appellent pas de remarque particulière. Le coût constaté est similaire aux ratios médians issus de l'observatoire national des charges locatives (Union Sociale pour l'Habitat 2013). Il ressort à 9,89 € par m² de SH et par an, pour une médiane qui s'établit à 9,82 € par m² de SH et par an, en zone climatique H1.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine social de la SAIEMVC, de taille très modeste, est entièrement situé sur le territoire de la ville de Cours. Il souffre d'une vacance importante (22 % en 2016) qui a doublé sur les cinq dernières années. Ce parc se caractérise également par son ancienneté (44 ans d'âge moyen).

Si les loyers des logements conventionnés sont d'un niveau contenu, les augmentations annuelles appliquées à certains logements en 2015 et 2016 ont néanmoins été supérieures aux maxima autorisés. En outre, la fixation même des loyers n'est pas assurée dans le respect de la réglementation et 20 % du parc conventionné présentent des loyers supérieurs aux loyers maximum autorisés.

Par ailleurs, les contrats locatifs sociaux utilisés par la société, dont les dispositions relèvent de contrats conclus entre personnes physiques du secteur libre, ne sont pas conformes aux spécificités du logement social. Enfin, la société doit mettre ses locataires en demeure de répondre à l'enquête ressources et, en cas de non réponse persistante, appliquer de façon provisoire le supplément de loyer de solidarité.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats des enquêtes occupation du parc social (OPS) réalisées en 2012, 2014 et 2016 (dont les taux de réponses respectifs sont de 81 %, 74% et 78 %) sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant :

En %	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL
SAIEMVC OPS 2016	49 %	0 %	18 %	8 %	59 %	5 %	53 % ¹³
SAIEMVC OPS 2014	41 %	4 %	7 %	8 %	47 %	8 %	54 %
Département 2014 ¹⁴	37 %	nc	17 %	18 %	59 %	10 %	nc
Région 2014	38 %	10 %	19 %	17 %	58 %	10 %	nc

*ressources des ménages logés en PLAI et PLUS en comparaison des plafonds de ressources pour l'accès au logement social (plafonds PLUS).

Ces enquêtes montrent que les locataires de la société présentent un profil social moins marqué que celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du Rhône ou de la région Rhône-Alpes. La part des ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds PLUS est en nette diminution depuis 2012. La société présente toutefois la particularité de loger une part plus importante de personnes isolées (près de la moitié de ses locataires) et de bénéficiaires d'une aide au logement (plus de 50 % des occupants) que la moyenne des bailleurs sociaux du Rhône.

Le nombre d'emménagés récents ayant répondu à l'enquête (8 locataires depuis le 1^{er} janvier 2016) est trop restreint pour permettre une analyse significative de leur profil social.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La société utilise, depuis mars 2011, le système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) qui permet de constituer un dossier unique (faculté pour les demandeurs de déposer une seule fois l'ensemble des pièces constitutives du dossier) et qui contribue à améliorer l'information du demandeur.

La majorité des demandes émane de candidats locaux venus s'informer physiquement au siège de la société, soit spontanément, soit après avoir visualisé les offres de location sur le site internet de la SAIEMVC.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA de la société n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements qui encadrent le travail des commissions d'attribution des logements (CAL), comme prévu à l'article R. 441-9 IV du CCH. Il doit sans délai corriger ce manquement et publier, sur son site internet, les orientations arrêtées par le CA.

La CAL de la société a été mise en place le 19 juin 2008, soit plus de quinze ans après l'obligation faite aux SEM de constituer une telle instance (article 20 du décret n°92-726 du 29 juillet 1992). Elle se réunit une dizaine de fois par an, en tant que de besoin, en fonction de la demande de logement.

La composition de cette CAL n'est pas conforme aux dispositions réglementaires et aucun règlement intérieur n'en fixe les règles d'organisation et de fonctionnement. En effet, aux termes de l'article R. 441-9 II du CCH, la CAL doit comporter six membres¹⁵ auxquels s'ajoute notamment le maire de la commune où se situent les

¹³ Le taux de réponse à l'enquête OPS 2016 s'élève à 78 % des locataires présents. Ainsi, 51 ménages ont répondu à l'enquête, parmi lesquelles 53 % bénéficient de l'APL, soit 27 locataires (cf. § 3.2.2).

¹⁴ Source des références OPS 2014 : Association régionale des organismes d'HLM de Rhône-Alpes (Arra-Habitat)

¹⁵ La composition de la CAL a été modifiée suite à la parution du décret n°2017-834 du 5 mai 2017 (article 20). A compter du 8 mai 2017, aux six membres désignés par le CA, s'ajoutent le préfet ou de son représentant et, le président de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, tous deux avec voix délibérative.

logements à attribuer ou son représentant. Ces six membres doivent être désignés parmi les membres du CA. Or, la CAL mise en place à la SAIEMVC comporte sept membres au lieu de six, dont un membre qui n'est pas issu du CA (salariée de la société). De plus, le président de cette commission n'a pas été désigné. Enfin, le règlement intérieur fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la CAL et précisant les règles de quorum qui régissent ses délibérations n'a pas été établi.

La méconnaissance des règles procédurales applicables à la composition et au fonctionnement de la CAL met en évidence les difficultés rencontrées par la société pour exercer ses fonctions de bailleur social.

En réponse à cette observation, le président s'engage à mettre en place une CAL conforme aux exigences réglementaires et indique que cette instance procèdera à l'établissement de son règlement intérieur. L'Ancols rappelle que le règlement intérieur de la CAL doit être établi par le CA et non pas par la CAL elle-même, conformément aux dispositions de l'article R. 441-9 IV.

4.2.3 Attributions et contingents

4.2.3.1 Gestion des attributions

Des attributions ont été prononcées en l'absence de numéro unique départemental d'enregistrement de la demande [article R. 441-1 à 12 du CCH]. En effet, de l'analyse des fichiers des 47 locataires rentrés dans le parc durant la période 2012 à 2016, il s'avère que 12 attributions, représentant 26 % des dossiers, ont été prononcées sans numéro unique départemental (6 en 2012, 4 en 2013, et 2 en 2015).

En réponse à cette observation, la société invoque, sans toutefois produire de pièce à l'appui, un défaut de récupération du numéro unique de demandes instruites par un autre bailleur. L'agence relève que cet oubli, s'il devait être avéré, n'est pas de nature à purger les irrégularités relevées.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le contingent préfectoral s'élève à 21 logements. En l'absence de tension sur le marché locatif, le préfet n'a pas eu recours à l'adressage des logements réservés et n'a pas utilisé son droit de réservation.

L'association AMALLIA, qui dispose d'un droit de réservations à hauteur de 20 logements en contrepartie des financements accordés, a très peu sollicité ce contingent.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Au cours de la période contrôlée, une seule enquête de satisfaction a été diligentée par la société à la demande expresse des services de l'Etat.

Cette enquête, qui s'est déroulée au cours du premier trimestre 2014, a donné lieu à la remise d'un questionnaire à 106 locataires (60 du parc social et 46 du parc libre) auquel seulement 46 personnes ont répondu (27 émanant du parc social et 19 du parc libre). Ce panel est bien trop restreint pour être significatif d'autant que les résultats propres au parc social n'ont pu être extraits.

Dans ces conditions, l'exercice apparaît peu pertinent. Néanmoins, chaque locataire est connu personnellement par l'employée administrative de la société. La visite de patrimoine a d'ailleurs permis de constater que, globalement, les résidents du parc social sont plutôt satisfaits des conditions de logement qui leur sont procurées par la société.

En l'absence de représentants des associations de locataires au sein du parc, aucun plan de concertation locative n'a été élaboré.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

La taille réduite de la société induit une proximité de fait avec les locataires qui lui permet de suivre très en amont toute situation d'impayé. Les relances par courrier interviennent dès le premier mois d'impayé et le suivi est personnalisé, ce qui occasionne très peu de dossiers atteignant la phase contentieuse. La dernière expulsion prononcée date de 2012.

Ainsi, au 31 décembre 2015, seuls huit locataires du parc conventionné (dont quatre locataires partis) étaient en situation d'impayé supérieur à trois mois pour un montant total de 25 k€ de créances (dont 3 k€ sur locataires partis).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés (parc conventionné et libre)	606	630	626	592	589
Créances locataires (c/411)	23	31	33	22	20
+ Créances douteuses (c/416)	21	21	23	22	25
+ Pertes sur créances irrécouvrables	1	1	0	0	1
= Total des créances locataires	44	52	56	43	45
Impayés / quittance SAIEMVC	7,2 %	8,3 %	9,0 %	7,3 %	7,6 %
Impayés / quittance médiane SAHLM de province	11,8 %	12,1 %	12,8 %	13,0 %	nc

Au 31 décembre 2015, le stock d'impayés rapporté au quittance (terme échu de décembre inclus) s'élève à 7,6 % du quittance annuel. Il est inférieur de 5 points à la médiane des SAHLM de province (13,0 %).

Globalement, les créances locataires connaissent une diminution significative depuis 2013, même si la part des créances douteuses tend à augmenter (25 k€ en 2015 contre 21 k€ en 2011). La société maîtrise correctement ses dossiers dans ce domaine mais doit néanmoins maintenir sa vigilance pour préserver de bons résultats.

4.5 CONCLUSION

La population logée par la société présente un profil social légèrement moins marqué que celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région, mais se caractérise par une part importante de personnes isolées.

La politique d'attribution de la société est défaillante et l'expose à des sanctions. Le conseil d'administration doit engager un travail de fond pour structurer le processus d'attribution et garantir le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

La taille réduite de la société favorise les relations de proximité avec les locataires, la maîtrise des impayés et la qualité du service rendu, qui est globalement satisfaisante.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 POLITIQUE PATRIMONIALE

Le CA n'a pas défini d'orientations en matière de stratégie patrimoniale. L'établissement du plan stratégique de patrimoine (PSP) en 2010 et de la convention d'utilité sociale (CUS) en 2011, a été confié à un prestataire

extérieur¹⁶. Les objectifs arrêtés dans ces documents n'ont donné lieu à aucun plan d'actions tangible et ont été soit ignorés, soit contredits par les faits. Ainsi, l'engagement de réaliser les diagnostics de performance énergétique n'a pas été tenu (cf. § 5.3.2.1) tandis que deux ventes de logements sont intervenues alors même que la société s'était engagée à ne pas réaliser de cessions.

En l'absence d'outil programmatique opérationnel, la politique de maintenance évoquée dans la CUS prévoit « *l'entretien au fil de l'eau de l'ensemble du parc de la SAIEMVC* ». Dans les faits, les travaux à entreprendre sont évalués conjointement par le président et son assistante en lien avec l'expert-comptable sans distinction précise entre réhabilitation, gros entretien ou entretien courant. Cette évaluation conduit simplement à la définition d'une provision pour gros entretien prévisionnelle sur trois ans.

En réponse à cette observation, la société indique que les besoins de travaux recensés pour la période 2010-2016 ont été pris en compte, ce que l'Agence ne conteste pas. En outre, en l'absence de rénovation lourde, elle estime pouvoir se dispenser « *des planifications et engagements purement administratifs* ». L'Agence rappelle au CA qu'il est tenu de définir des orientations en matière de stratégie patrimoniale et qu'il lui appartient de donner à cette délibération un caractère opérationnel en l'assortissant par exemple d'un plan pluriannuel d'entretien chiffré.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

En matière de production d'offre nouvelle, la société ne s'est fixé aucun objectif chiffré. Aucun logement conventionné n'a donc été mis en service sur la période contrôlée. De plus, la vente de deux logements, en 2012 et 2014, a conduit à une diminution du parc social de 2 %. Le nombre de logements sociaux gérés par la société est ainsi passé de 85 à 83 unités.

5.2.2 Réhabilitations

Le PSP et la CUS n'ont identifié aucune réhabilitation ou rénovation lourde de 2010-2016. Pourtant, sur les cinq dernières années, des travaux de réhabilitation ont été réalisés chaque année pour un coût moyen de 46 k€, mais ceux-ci ont été irrégulièrement comptabilisés en charges (cf. § 6.1), comme s'il s'agissait d'entretien courant (cf. § 5.3.1).

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Entretien du patrimoine

Le PSP fait état d'un besoin en travaux de maintenance évalué à 323 € TTC par logement et par an sur la période 2010-2016. Il prévoit également que le coût de ces travaux soit autofinancé à 80 % par l'activité de gestion locative et qu'un plan pluriannuel de travaux soit « *révisé chaque année en fonction des pathologies constatées sur le bâti* ».

¹⁶ GCE Sem du groupe Caisse d'Épargne

	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de maintenance (en k€)	172	94	124	151	92
Coût de maintenance par logement géré (en €)	1 184	650	851	1 041	633
Médiane des SAHLM de province	576	575	563	587	nc
Coût de maintenance / loyers (en %)	33,6 %	17,9 %	24,3 %	30,4 %	18,6 %
Médiane des SAHLM de province	12,4 %	12,3 %	11,8 %	12,0 %	nc

Sur la période 2011-2015, l'effort de maintenance annuel moyen s'est élevé à 127 k€. Ces dépenses apparaissent nettement supérieures aux ratios annuels des SAHLM de province. Elles ont absorbé, sur la période considérée, près de 25 % des loyers quittancés, ce qui a fortement limité l'autofinancement net de la société (cf. § 6.1).

Cette situation s'explique par la comptabilisation à tort en charges de gros entretien de travaux qui relèvent de la réhabilitation ou de l'amélioration du patrimoine et qui devraient, à ce titre, faire l'objet d'immobilisations à l'actif du bilan. Ces travaux ont été évalués à 230 k€ en cinq ans. Après retraitement, l'effort de maintenance annuel ressortirait à 80 k€, ce qui représente un ratio moyen de l'ordre de 554 € par logement, cohérent avec les médianes des SAHLM de province.

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

5.3.2 Exploitation du patrimoine

5.3.2.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

La société n'a pas réalisé les diagnostics de performance énergétique obligatoires aux termes de l'article L. 134-3 du CCH. Depuis le 1^{er} juillet 2007, tout bailleur a l'obligation de fournir un DPE lors de la signature du contrat locatif ou de son renouvellement. Faute d'avoir respecté cette réglementation, la SAIEMVC avait pris l'engagement, dans le cadre de la CUS, de réaliser l'ensemble des DPE durant la période 2011-2016. Or, en janvier 2017, seuls cinq logements, soit 6 % du parc social de la SAIEMVC, disposent du DPE. La société n'a donc ni respecté la réglementation, ni ses engagements. Elle doit mettre fin à cette irrégularité sans délai.

5.3.2.2 Dossiers techniques amiante (DTA et DAPP)

La société ne respecte pas ses obligations en matière de diagnostics amiante [décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et décret n°2011-629 du 3 juin 2011]. 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 en février 1998, soit avant la date limite du 31 décembre 1999. Il s'avère que dans les bâtiments contrôlés, aucun des matériaux de la liste A (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) ne contient de l'amiante. Un repérage étendu aux produits et matériaux de la liste B donnant lieu à la constitution d'un dossier technique amiante (DTA) aurait dû être effectué avant le 31 décembre 2005 (décret n°2001-840 du 13 septembre 2001¹⁷). Cette action n'a pas été entreprise malgré l'observation formulée dans le rapport de contrôle MILOS de 2007.

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 2011¹⁸) n'a pas été

¹⁷ 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.

¹⁸ 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

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. En réponse à l'observation, la société s'engage à corriger ces manquements pour se mettre en conformité avec la réglementation.

5.3.2.3 Détecteurs avertisseurs autonomes de fumée

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

5.3.2.4 Ascenseurs

L'entretien et le suivi des trois ascenseurs font l'objet d'un contrat de maintenance¹⁹ passé le 13 octobre 2014 pour une durée de 5 ans.

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 juin 2014. Ce contrôle qui a porté sur les trois ascenseurs en service au sein de la société (résidence « Belle Vue ») a conclu à la conformité des installations par rapport aux exigences réglementaires prévues aux articles R. 125-1 et suivants du CCH.

Toutefois, le rapport de contrôle a mis en évidence plusieurs défauts sur ces trois ascenseurs dont certains pourraient être susceptibles de mettre en danger la sécurité des utilisateurs. Ainsi, les portes palières présentaient des serrures endommagées et des éléments vitrés dont l'épaisseur n'était pas suffisante. De plus, le dispositif de demande de secours était inopérant au niveau de chacune des trois cabines.

Lors de la visite de patrimoine effectuée en février 2017, il est apparu que certains de ces défauts subsistaient, notamment les éléments vitrés qui n'ont pas été changés ou renforcés. Dans sa réponse, la société s'est engagée à remédier à ces manquements en faisant exécuter les travaux de mise en conformité.

5.3.2.5 Chaudières individuelles à gaz

Le suivi des 45 chaudières individuelles de la société est assuré par un professionnel du secteur (le même depuis une quinzaine d'années) qui effectue une visite de contrôle annuelle et s'assure de la sécurité et du bon fonctionnement des appareils. Les locataires utilisateurs ont également la faculté d'appeler ce professionnel en cas de panne ou de mauvais fonctionnement, à charge pour la SAIEMVC de régler ensuite les factures. Il apparaît, après vérification, que 100 % du parc est contrôlé chaque année.

Ces prestations ne sont toutefois pas formalisées par un contrat de prestations de services. L'Agence rappelle que seul un contrat écrit permettrait à la fois de mieux sécuriser les relations de la SAIEM avec son prestataire et d'encadrer de façon plus sûre les prestations attendues. En cas de sinistre pour défaut d'entretien, la responsabilité personnelle du dirigeant est susceptible d'être engagée en l'absence de contrat. La société doit conclure ce contrat en respectant le formalisme applicable à la commande publique.

En réponse à cette observation, la société s'engage à solliciter un contrat écrit auprès de son prestataire.

dans les immeubles bâtis

¹⁹ Contrat de maintenance ayant pour objet : inspections, maintenance préventive, réparations et maintenance corrective des équipements.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société a vendu deux logements depuis 2011 alors qu'elle s'était engagée, à la demande de l'Etat, à ne pas réduire son patrimoine. La CUS, signée en 2011, stipule : « *la DDE a demandé [...] à la SAIEMVC de ne pas poursuivre [sa] politique [de vente] afin de ne pas appauvrir son patrimoine* ». La SAIEMVC a adhéré à cette démarche en déclarant, à la fois dans le PSP et dans la CUS, qu'« *aucune vente nouvelle n'est envisagée* ».

Cependant, par dérogation à la CUS, deux logements ont été vendus dans les mois suivants. Le premier, quelques semaines seulement après la signature de la CUS (demande formulée auprès du préfet dès décembre 2011) et le deuxième au cours de l'année 2014. Ce dernier a été cédé à un prix très sensiblement inférieur à l'estimation des Domaines (- 30 %) sans qu'aucun motif n'ait été apporté pour justifier cette remise.

Les produits de cession correspondant à ces deux ventes se sont élevés respectivement à 122 k€ en 2012 et 90 k€ en 2014.

En réponse à cette observation, la société justifie la décote de 30 % sur le prix estimé par les domaines d'une des deux ventes par « *la prise en compte des finitions qu'ils avaient réalisées, à savoir les carrelages, le parquet flottant et les peintures.* » L'Agence relève que, suivant l'interprétation donnée à cette réponse, soit le logement a été loué alors que les travaux n'étaient pas achevés, ce qui est irrégulier, soit les locataires ont effectué des travaux d'amélioration à leurs frais, auquel cas la SAIEM n'était pas fondée à les payer, ce qui est également irrégulier. Elle interpelle donc la société à faire preuve d'une plus grande rigueur et d'une plus grande transparence dans la conduite de ce type d'opérations.

5.5 AUTRES ACTIVITES

Depuis juillet 2013, la SAIEMVC exerce un mandat de gestion pour le compte de la SAHLM « Habitat Beaujolais Val de Saône ». Aux termes de ce mandat dont la régularité est douteuse en l'absence d'autorisation administrative préalable (cf. § 2.3.2), la SAIEMVC assure la gestion administrative et technique de 15 logements situés sur le territoire de la commune de Cours et appartenant au patrimoine immobilier du mandant. Ce mandat a été conclu le 18 juillet 2013 pour une durée de 36 mois moyennant une rémunération de 3 % des loyers quittancés.

En janvier 2017, la prestation est toujours effective alors que le contrat n'a pas été renouvelé au terme de sa durée contractuelle (échéance fixée au 18 juillet 2016). La société doit mettre à jour cette convention en respectant le formalisme applicable à la commande publique.

5.6 CONCLUSION

Si le CA de la société a approuvé un PSP en 2010, celui-ci n'a, en pratique, pas orienté les arbitrages patrimoniaux réalisés au fil de l'eau. En particulier, les besoins en réhabilitation et en maintenance du patrimoine sont déterminés annuellement et ne s'appuient sur aucun outil stratégique prévisionnel. De même, les ventes enregistrées sur la période contrôlée ont conduit à la diminution du parc de logements gérés, alors que la société s'était engagée, via la convention d'utilité sociale, à ne pas réduire son patrimoine. En matière de production d'offre nouvelle, la société ne s'est fixé aucun objectif chiffré et n'a mis aucun nouveau logement en service depuis 2010.

Plusieurs obligations réglementaires, tels que l'établissement des diagnostics de performance énergétique (DPE) et des dossiers techniques amiante (DTA et DAPP), ne sont pas respectées. De plus, des défauts susceptibles de présenter un danger pour les personnes utilisatrices des cabines d'ascenseurs, signalés par le contrôleur technique, n'ont pas été corrigés. Par ailleurs, la maintenance des chaudières individuelles à gaz ne fait l'objet d'aucun contrat écrit avec l'entreprise retenue par la société à cette fin.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La gestion comptable et financière de la société est externalisée depuis l'origine auprès du même prestataire. Le coût annuel moyen de cette prestation sur la période contrôlée s'élève à 15 k€. Le commissariat aux comptes est confié au même cabinet depuis plusieurs décennies pour un coût annuel légèrement inférieur à 4 k€.

Les comptes annuels établis par la société ne sont pas pleinement conformes aux exigences légales [article L. 481-1 du CCH] ; de plus, leur transmission aux autorités n'est pas assurée [article R. 481-14 du CCH]. En effet, à compter de l'exercice comptable 2015, les SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées sont soumises à des obligations comptables particulières, leurs activités d'intérêt général devant faire l'objet d'une comptabilité distincte (article L. 481-1 du CCH).

Les modalités de présentation du résultat de l'activité d'intérêt général sont définies par un règlement de l'Autorité des normes comptables²⁰ (ANC) (article R. 481-15 du CCH). Ce règlement précise notamment que le plan de comptes est aménagé de façon à faire apparaître distinctement les résultats de l'exercice spécifique à l'activité agréée. En février 2017, par méconnaissance de la réglementation, la SAIEMVC et son expert-comptable n'ont pas mis en œuvre ces exigences réglementaires.

Par ailleurs, les sociétés d'économie mixte agréées sont tenues d'adresser annuellement un compte-rendu de l'activité concernée par l'agrément ainsi que leurs comptes financiers au ministre chargé du logement pour leurs exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2015 (art. L. 481-8 du CCH). Elles adressent au préfet du département de leur siège social, au ministre chargé du logement et à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social les copies des documents annuels, soumis conformément à la loi à l'assemblée générale des actionnaires, auxquelles sont joints le procès-verbal de cette assemblée, ainsi que des états réglementaires²¹ (article R. 481-14 du CCH). Ces documents à fournir font l'objet d'une transmission dématérialisée par le biais de l'application Harmonia²². L'envoi s'effectue dans le mois suivant celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale ordinaire.

Par méconnaissance de la réglementation, la société et son expert-comptable n'ont pas répondu à ces exigences réglementaires. En réponse à cette observation, la société précise avoir transmis ses états réglementaires 2016. Pour l'avenir, elle s'engage à répondre à l'ensemble des exigences légales et réglementaires précitées.

Chaque année, d'importants travaux d'investissement sont comptabilisés à tort en charges de gros entretien, en méconnaissance des dispositions de l'article 213-20 du Plan Comptable Général. Le commissaire aux comptes a certifié sans réserve les états financiers de la société alors que, de ce fait, depuis 2005, l'actif du bilan est chroniquement sous-évalué et le résultat erroné.

²⁰ Règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

²¹ Etats réglementaires : (1) renseignements généraux, (2-3-4) Analyse du patrimoine locatif, (5) Locataires-Vacance, (6) Effectifs, (7) Situation de l'actif, (8) Situation du passif, (9) Ventilation des charges, (10) Ventilation des produits, (11) Analyses complémentaires, (12) Divers, (13) Analyse des amortissements financiers et des provisions, (14) Analyse des comptes clients et locataires douteux, (15) Affectation du résultat, (16) Suivi de l'affectation du résultat.

²² Plate-forme informatique sécurisée désignée par l'arrêté du ministre chargé du logement du 30 octobre 2015.

En effet, sur la période contrôlée, la société a effectué des travaux d'amélioration de son patrimoine ayant conduit à des remplacements ou renouvellements de composants pour un montant avoisinant les 230 k€. Ces travaux concernent notamment les immeubles « Valissant » (menuiseries extérieures et structure) ainsi que « Belle Vue » et « Le Paris » (chauffage individuel). Ces travaux d'investissement ont tous été comptabilisés à tort en charge de gros entretien (cf. § 5.3.1) alors que, s'agissant de remplacements ou de renouvellements de composants, ils auraient dû faire l'objet d'une immobilisation à l'actif du bilan à l'instar de l'acquisition d'un actif séparé, et la valeur nette comptable du composant remplacé ou renouvelé aurait dû être comptabilisée en charges (article 213-20 du PCG).

Ces défaillances conduisent à une sous-évaluation des actifs immobilisés. En outre, elles minorent de 46 k€ par an en moyenne le résultat net. De même, sans cette erreur, le niveau d'autofinancement moyen sur la période ne serait pas de 81 k€ (16 % du chiffre d'affaires) mais de 127 k€ (25 % du chiffre d'affaires). Le précédent contrôle MIILOS avait déjà relevé un dysfonctionnement similaire sur l'exercice 2006 où des travaux de rénovation d'ascenseurs avaient été comptabilisés en gros entretien.

Par son ampleur, cette irrégularité est de nature à affecter la fidélité des comptes au sens de l'article 123-14²³ du code de commerce. Pourtant, le commissaire aux comptes a certifié sans observation, chaque année, les états financiers de la société alors que, depuis 2005, l'actif du bilan est chroniquement sous-évalué et l'autofinancement net erroné.

En réponse à cette observation, la société estime, conformément à l'argumentaire apporté par le commissaire aux comptes en cours de contrôle, que les travaux réalisés « *ne sont en fait que des dépenses d'entretien car [ils] ne concourent pas à l'amélioration de l'immeuble mais simplement à sa conservation* ». Elle prend toutefois l'engagement, pour l'avenir, de renforcer le contrôle des affectations des dépenses de travaux. L'Agence ne partage pas l'opinion développée par la société et son CAC aux termes desquelles ces travaux de renouvellement et de remplacement de composants peuvent faire l'objet d'une comptabilisation en charges au motif que lesdits composants n'ont pas fait l'objet d'une comptabilisation différenciée à l'origine et que ces dépenses concourent à la seule conservation de l'immeuble. L'Agence relève en effet que l'article 213-20 du PCG arrête clairement et explicitement le principe d'une immobilisation de ces travaux, que ledit composant ait été identifié ou non à l'origine et sans qu'il soit nécessaire d'établir la finalité de ces travaux (amélioration ou conservation). Elle relève également que la référence au bulletin CNCC produite par le CAC à l'appui de sa réponse²⁴ vient infirmer la position qu'il défend et confirmer le diagnostic arrêté par l'Agence. La société doit donc, pour l'avenir, immobiliser les travaux de remplacement ou renouvellement de composants et non plus les considérer, par facilité, comme de simples charges d'exploitation.

²³ Les comptes annuels doivent être réguliers, sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'entreprise.

²⁴ « Lorsque des travaux de réhabilitation correspondent à des actifs amortissables identifiables séparément en tant que composant, leur plan d'amortissement leur est propre et sera déterminé en fonction de leur utilisation, même si la structure est totalement amortie. La valeur nette comptable du composant remplacé est sortie de l'actif et comptabilisé en charges s'il avait été identifié dès l'origine. Dans le cas contraire, c'est une partie de la valeur nette comptable de la structure qui doit être comptabilisée en charges.

Si les travaux engagés correspondent à des travaux d'addition ou d'amélioration qui ont pour objet de modifier ou de prolonger la durée de vie de l'immeuble, ils viennent en augmentation du coût de la structure. Il en est de mêmes en cas d'addition ou amélioration relative à un composant de l'immeuble. Dans ce cas, la durée d'amortissement de la structure ou du composant pourra être révisée. »

Source : Bulletin CNCC n° 149 de mars 2008

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Performance de l'exploitation

6.2.1.1 Formation du chiffre d'affaires

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Chiffre d'affaires total	511	521	515	504	502
dont produits locatifs	511	521	512	497	494
dont prestations de service et activités annexes	0	0	3	8	8
Taux d'évolution du chiffre d'affaires		2,0 %	- 1,2 %	- 2,1 %	- 0,4 %

Le chiffre d'affaires de la société (hors charges locatives récupérées) s'élève à 502 k€ en 2015, contre 521 k€ en 2012. Il est quasi exclusivement composé du produit des loyers (99,3 %). En dépit de la stabilité du nombre de logements gérés, il s'infléchit régulièrement depuis 2012 (-3,6 % en quatre ans) sous l'effet des pertes financières liées à la vacance (cf. § 3.1.2).

Avec 3 330 € par logement géré, le niveau général des loyers quittancés est largement inférieur (- 27 %) à la médiane des SAHLM de province (4 235 € en 2014), mais la faiblesse de ce ratio est très largement imputable à l'importance de la vacance.

Le produit des prestations de service et des activités annexes (1,2 % du CA en moyenne sur les trois derniers exercices) est issu des prestations effectuées pour le compte de la SAHLM Habitat Beaujolais Val de Saône en vertu de la convention de gestion précitée (cf. § 5.5).

6.2.1.2 Formation de l'excédent brut d'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produit total (70, hors 703, +72 +/- variations de stocks)	518	531	523	520	508
Marge brute sur locatif	345	364	355	334	345
+ Productions diverses	0	0	3	7	7
= Marge brute totale HLM	345	364	358	341	352
En % du produit total	66,7 %	68,4 %	68,5 %	65,6 %	69,3 %
+ Subventions pour travaux de Gros Entretien	0	0	0	0	0
- Frais de fonctionnement	392	337	327	366	306
Dont Entretien courant	46	20	35	41	16
Dont Gros Entretien	125	74	89	110	76
Dont Masse salariale	79	77	73	84	84
Dont Autres impôts et taxes (y c. TFPB)	65	75	47	47	48
Dont Autres charge nettes	77	91	83	85	82
= Excédent brut d'exploitation HLM	-46	27	31	- 25	46
En % du produit total	-9,0 %	5,0 %	6,0 %	-4,8 %	9,1 %

L'excédent brut d'exploitation²⁵ (EBE) est négatif en 2011 et 2014, années où les charges d'entretien du

²⁵ L'excédent brut d'exploitation HLM est un indicateur de performance d'exploitation calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'EBE du Plan Comptable Général, il prend en compte les charges financières certaines charges « calculées »

patrimoine (entretien courant et gros entretien) sont les plus importantes. En 2015, l'EBE s'améliore mais demeure toutefois limité à 9,1 % du produit total, suite à la baisse de l'effort de maintenance constaté sur cet exercice (cf. § 5.3.1). En moyenne sur 5 ans, l'EBE retraité de l'erreur comptable précédemment relevée (cf. § 6.1) ressort majoré de 46 k€, soit, à titre d'illustration, le double du niveau atteint en 2015.

La marge brute totale dégagée par la société est juste suffisante pour couvrir ses frais de fonctionnement. Le faible volume des logements gérés ne lui permet pas d'atteindre une masse critique susceptible d'absorber les charges de structure incompressibles à tout bailleur social.

6.2.1.3 Efficience de la gestion

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de gestion par logement géré	1 302	1 466	1 137	1 293	1 268
Médiane des SAHLM de province	1 127	1 161	1 180	1 210	nc
Coût de gestion / loyers (en %)	37,0 %	40,5 %	32,4 %	37,8 %	37,2 %
Médiane des SAHLM de province	24,6 %	24,4 %	24,0 %	24,7 %	nc

En 2015, le coût de gestion s'est élevé à 184 k€ et a absorbé plus de 37 % des loyers. Sur l'ensemble de la période, les coûts de gestion apparaissent très élevés par rapport à la médiane des SAHLM de province. Cette situation, qui résulte avant tout de la taille insuffisante de la société, s'est trouvée considérablement aggravée par le développement de la vacance et les pertes sur récupération de charges.

Frais généraux

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais généraux (en k€)	83	98	89	100	93
Frais généraux par logement géré (en €)	570	677	607	686	644
Frais généraux / loyers (en %)	16,2 %	18,7 %	17,3 %	20,0 %	18,9 %

En 2015, les frais généraux se sont élevés à 93 k€. Ils représentaient à cette date 644 € par logement géré, soit 51 % du coût de gestion hors entretien.

En 2012 et 2014, les frais généraux s'avèrent particulièrement importants en valeur absolue. L'exercice 2012 est marqué par l'importance des achats non stockés de matières et fournitures²⁶, et des rémunérations d'intermédiaires et honoraires²⁷. L'exercice 2014 se caractérise par le niveau des primes d'assurance (23 k€), qui progressent régulièrement sur la période (+ 30 % en cinq ans), et par l'accroissement de l'insuffisance de récupération de charges liée à la vacance (15 k€) qui double sur la période.

(dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions).

²⁶ Achats non stockés de matières et fournitures : 17 k€ en 2012 contre 6 k€ en moyenne sur les autres exercices.

²⁷ Rémunérations d'intermédiaires et honoraires : 28 k€ en 2012 contre 24 k€ en moyenne sur les autres exercices.

Coûts salariaux

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de personnel (en k€)	79	77	72	82	82
Frais de personnel par logement géré (en €)	544	531	495	565	568
Médiane des SAHLM de province	665	672	698	693	nc
Frais de personnel / loyers (en %)	15,4 %	14,7 %	14,1 %	16,5 %	16,7 %
Médiane des SAHLM de province	13,9 %	14,1 %	14,1 %	14,0 %	nc

Les frais de personnel non récupérables s'élèvent à 82 k€ en 2015 et représentent près de 17 % des loyers alors que la médiane des SAHLM de province s'établit à 14 %. Malgré un effectif réduit et un coût au logement contenu, le poids de la masse salariale s'accroît en proportion du produit des loyers suite à l'érosion de ce dernier sous l'effet de la vacance.

6.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En €	2011	2012	2013	2014	2015
TFPB par logement géré	256	261	293	293	288
Médiane des SAHLM de province	426	437	450	450	nc

En 2015, la TFPB s'est élevée à 41 k€, ce qui représente un coût de 288 € par logement géré alors que la médiane s'établit à 450 € par logement. Bien que la totalité des logements de la société soit soumise à la TFPB, ce ratio est nettement inférieur à la médiane des SAHLM de province en raison d'une fiscalité locale contenue. Rapportée aux loyers, la différence de TFPB est moins nette (8,4 % des loyers quittancés contre une médiane à 9,0 %) compte tenu de l'ampleur de la vacance.

6.2.1.5 Formation du résultat net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation HLM	- 46	27	31	- 25	46
- Dotations nettes aux provisions et dot aux amort non locatifs	33	5	- 1	27	12
= Résultat d'exploitation HLM	- 14	32	30	2	58
+/- Résultat net sur opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+/- Résultat financier (hors locatif)	14	10	13	15	14
= Résultat courant	0	42	43	17	72
+/- Résultat exceptionnel	- 11	66	- 3	43	- 12
- Impôt sur les bénéfices	0	16	14	7	6
= Résultat net de l'exercice	- 11	92	25	53	54
En % du produit total (70, hors 703, +72 +/- variation de stocks)	- 2,0 %	17,4 %	4,9 %	10,3 %	10,7 %

Le résultat d'exploitation est bénéficiaire depuis 2012. Il atteint un point haut en 2015 à 58 k€, grâce à l'amélioration de l'EBE explicitée ci-dessus (cf. § 6.2.1.2). Grâce à un résultat financier positif de 13 k€ en moyenne annuelle sur cinq ans, la société dégagne un résultat courant positif qui atteint 72 k€ en fin de période. Le résultat net fluctue suivant les aléas du résultat exceptionnel, qui s'avère positif dès lors que la société cède des actifs (ce qui a été le cas en 2012 et 2014 notamment).

6.2.2 La formation de l'autofinancement net

6.2.2.1 L'autofinancement net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Chiffre d'affaires	511	521	515	504	502
Dont Loyers	511	521	512	497	494
- Coût de gestion hors entretien	189	211	165	186	182
- Entretien courant	46	20	35	41	16
- Gros entretien	125	74	89	110	76
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	37	38	43	42	42
+ Flux financier	14	10	13	15	14
+ Flux exceptionnel	- 13	- 21	- 17	- 22	- 18
+ Autres produits d'exploitation	8	6	9	28	18
- Pertes sur créances irrécouvrables	1	1	0	0	1
- Intérêts sur opérations locatives	32	32	29	25	22
- Remboursements d'emprunts locatifs	57	49	46	55	58
= Autofinancement net ²⁸HLM	32	93	109	59	113
En % du chiffre d'affaires	6,3 %	17,8 %	21,2 %	11,4 %	21,9 %

La performance d'exploitation de la société est très exposée à la moindre variation de charges en raison de la taille modeste de la structure. En 2015, malgré l'accroissement des pertes liées à la vacance qui s'élèvent à plus de 15 % du chiffre d'affaires (cf. § 3.1.2), l'autofinancement net s'élève à 113 k€ et représente près de 22 % du chiffre d'affaires. La simple baisse des charges de maintenance sur cet exercice (-59 k€ par rapport à 2014) suffit à expliquer la forte progression de l'autofinancement.

6.2.2.2 Les annuités locatives

	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en k€	89	80	75	79	79
Annuités locatives en € par logement géré	611	557	512	547	548
Annuités locatives en % des loyers	17,3 %	15,4 %	14,6 %	16,0 %	16,1 %
En comparaison des médianes des SAHLM:					
Annuités locatives en € par logement géré	2 252	2 349	2 293	2 143	nc
Annuités locatives en % des loyers	48,7 %	49,0 %	46,7 %	44,8 %	nc

En l'absence d'investissements nécessitant de recourir à l'emprunt au cours des dernières années, l'annuité locative est particulièrement faible. Elle ne représente que 16 % des loyers en 2015, contre une médiane des SAHLM de province qui s'élève à 45 %. Cette situation permet à la société de préserver sa solvabilité en dépit de l'importance relative de ses charges de fonctionnement.

Le niveau des frais financiers diminue fortement en cinq ans, passant de 32 k€ en 2011 à 22 k€ en 2015 (-32 %).

²⁸ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédent des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants.

6.2.3 La structure financière

6.2.3.1 Montant de la dette

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Endettement net de la trésorerie	793	547	571	448	276
Capitaux propres élargis	1 333	1 426	1 453	1 505	1 562
Capacité d'autofinancement	89	142	155	114	171
Endettement net / capitaux propres	59 %	38 %	39 %	30 %	18 %
Endettement net / CAF brute (en nombre d'années)	8,9	3,9	3,7	3,9	1,6

Au 31 décembre 2015, l'encours de la dette net de la trésorerie s'élève à 276 k€. L'endettement net est faible et suit une tendance baissière en l'absence d'investissements de la société (- 65 % en cinq ans). En valeur relative, il ne représente plus que 18 % des capitaux propres de la société, ce qui est très faible.

Le ratio de désendettement apparent, qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, s'établit à 1,6 an en 2015 (contre 8,9 ans en 2011), ce qui montre que la société est quasiment désendettée.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres élargis (y-c. subventions d'investissement)	1 333	1 426	1 453	1 505	1 562
+ Provisions pour risques et charges (y-c. PGE)	65	65	68	61	58
+ Emprunts et dettes assimilées ²⁹	1 227	1 160	1 205	1 136	1 063
- Actif immobilisé net	2 270	2 121	2 182	2 080	1 973
Dont actif immobilisé brut	4 569	4 507	4 688	4 666	4 672
Dont amortissements cumulés	2 299	2 386	2 506	2 586	2 699
= Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	355	530	544	621	710
Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes	6,7	11,0	9,0	11,6	16,4

Fin 2015, le fonds de roulement net global (FRNG) de la société s'élève à 710 k€ et représente plus de 16 mois de dépenses moyennes. Il apparaît très solide au regard de la médiane des SAHLM de province qui s'élève à 3,8 mois en 2014. Il s'est sensiblement accru en 2015 grâce aux résultats dégagés en dépit de la baisse de l'endettement (-164 k€).

En cumul sur la période, les dépenses d'investissement n'ont atteint que 271 k€, soit 68 k€ en moyenne annuelle. Les financements comptabilisés ont été inférieurs aux investissements : ils s'élèvent à 112 k€ et correspondent à deux emprunts souscrits en 2013 dans le cadre de la mise en service d'une opération en secteur libre. La société a donc mobilisé 159 k€ de fonds propres pour financer ses investissements sur la période.

La totalité des opérations de la société étant soldées, le fonds de roulement net global à terminaison est identique au FRNG.

²⁹ Emprunts locatifs, emprunts divers, dépôts et cautionnements reçus.

6.2.3.3 Besoin en fonds de roulement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
+ Autres actifs d'exploitation	99	103	104	115	114
- Dépréciations d'actif circulant	17	17	22	20	23
- Dettes d'exploitation	79	85	92	88	98
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3	1	- 10	7	- 7
+ Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
- Dettes diverses (-)	33	38	38	31	27
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 30	- 37	- 48	- 24	- 34

Le cycle d'exploitation procure des ressources limitées mais récurrentes, sur l'ensemble de la période. Hors exploitation, le cycle est générateur de ressources d'un montant annuel moyen de 33 k€ dont les principales composantes sont les intérêts courus non échus (18 k€ en moyenne) et les dettes diverses (15 k€ en moyenne).

6.2.3.4 Trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie nette	385	566	592	646	743
Dont Trésorerie active	385	566	592	646	743
Dont Concours bancaires (passif c/519)	0	0	0	0	0

La trésorerie de la société s'accroît régulièrement sur la période où elle double quasiment, passant de 385 k€ en 2011 à 743 k€ en 2015. En fin de période, elle représente plus de 17 mois de dépenses moyennes, alors que la médiane des SAHLM de province se situe à 3,1 mois en 2014.

6.2.3.5 Financement des investissements

En k€	2012	2013	2014	2015	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	142	155	114	171	582
Autofinancement net	93	109	59	113	375
- Investissements locatifs	- 23	- 181	- 61	- 7	- 159
+ Financement comptabilisés ³⁰	0	112	0	0	112
+/- Autres flux	104	- 26	79	- 18	139
Dont produits de cession d'actifs	122	0	92	0	214
= Variation du Fonds de Roulement Net Global (A)	175	14	78	88	355
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	- 2	- 6	14	- 10	- 4
+ Variation du besoin en fonds de roulement hors exploitation	- 5	- 2	4	2	- 1
+ Variation des intérêts courus non échus	0	2	3	2	8
+ Variation des provisions de bas d'actif	0	- 5	2	- 3	- 6
= Variation du besoin en fonds de roulement (B)	- 7	- 11	24	- 10	- 3
= Variation de la trésorerie (A-B)	181	26	54	98	358

En dépit d'une couverture des investissements (159 k€ sur la période) par des financements externes à hauteur de 70 % seulement (112 k€ de recours à l'emprunt), le FRNG de la société a été conforté à hauteur de 355 k€ en quatre ans. Cette situation résulte principalement d'un faible niveau d'investissement.

La variation du flux sur le cycle court étant globalement non significative (+ 3 k€), la trésorerie de la société s'améliore en conséquence de 358 k€ en cinq ans.

6.3 ELEMENTS PREVISIONNELS

La société n'élabore pas de plan prévisionnel à moyen terme, seul le budget n+1 est établi. Même si sa situation financière n'inspire pas d'inquiétude, la mise en place d'un tel outil est nécessaire pour définir une stratégie et planifier les travaux d'entretien et de réhabilitation nécessaires à la pérennisation de son patrimoine, sur la base d'un plan pluriannuel de travaux élaboré à partir d'un PSP actualisé.

6.4 CONCLUSION

Les comptes annuels de la société ne sont pas pleinement conformes aux exigences réglementaires. En particulier, le défaut d'immobilisation des travaux de réhabilitation réalisés depuis 2005 fausse les résultats et ne procure pas une image fidèle de la situation financière de la société.

Les pertes de loyers et charges dues à la vacance croissante pénalisent sa performance d'exploitation au point que la marge brute globale est tout juste suffisante pour couvrir les charges courantes de gestion, en dépit de frais de personnel contenus. Dès lors, sauf à fonctionner avec des administrateurs bénévoles, fortement investis dans son fonctionnement, la société ne dispose pas de la taille critique pour assumer l'ensemble des obligations opposables aux bailleurs sociaux tout en préservant des résultats suffisants pour entretenir et renouveler son patrimoine.

³⁰ Financements comptabilisés : emprunts + subventions.

Même si, pour l'heure, sa situation financière peut sembler confortable en l'absence de tout investissement, la société doit s'interroger sur la pérennisation d'un parc vieillissant et mettre en œuvre les outils prévisionnels lui permettant de définir une stratégie soutenable sur le long terme.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE : SAIEM DE LA VILLE DE COURS (SAIEMVC)
SIEGE SOCIAL : 56, rue de Thizy – Cours la Ville – 69470 COURS

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : M. Georges BURNICHON

CAPITAL : 580 096 € réparti en 36 256 actions de 16 € chacune

ACTIONNAIRES :

ACTIONNARIAT PUBLIC : 56,44 %

- Ville de COURS : 54,46 %
- Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) : 1,99 %

ACTIONNARIAT PRIVE : 43,56 %

- AMALLIA : 43,54 %
- Personnes physiques : 0,01 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2016 :

NOM	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	ENTITE REPRESENTEE
BURNICHON Georges	23/06/2014	Commune de COURS
VERCHERE Patrice	23/06/2014	Commune de COURS
LACHIZE Michel	23/06/2014	Commune de COURS
MILLET René	23/06/2014	Commune de COURS
DEVEAUX Annie	23/06/2014	Commune de COURS
COILLARD Marie-Noëlle	23/06/2014	Commune de COURS
AURAY Patrick	23/06/2014	COR
PARET Gérard	29/06/2015	AMALLIA
CHAMBARD Philippe	29/06/2015	AMALLIA
NICVERT Didier	29/06/2015	?
BUISSON Jean-Pierre	20/06/2016	Personne physique
GEAY Maurice	20/06/2016	Personne physique

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES EN MATIERE D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)	
60	VALISSANT	PLUS	07/02/2012	17/02/2012	-	Absence NUD	-	280,00 €	
24	BELLE VUE	PLUS	12/06/2013	24/06/2013	-	Absence NUD	-	334,71 €	
06	LE PARIS	PLUS	14/04/2015	24/04/2015	-	Absence NUD	-	360,00 €	
22	BELLE VUE	PLUS	18/02/2013	26/02/2013	-	Absence NUD	-	338,90 €	
21	BELLE VUE	PLUS	05/03/2012	15/03/2012	-	Absence NUD	-	278,49 €	
58	VALISSANT	PLUS	15/05/2012	25/05/2012	-	Absence NUD	-	282,66 €	
28	BELLE VUE	PLUS	07/02/2012	14/02/2012	-	Absence NUD	-	329,00 €	
31	BELLE VUE	PLUS	18/06/2015	01/07/2015	-	Absence NUD	-	286,00 €	
Villa 3	EN ROSSAND	PLS	04/11/2013	25/11/2013	-	Absence NUD	-	610,00 €	
67	VALISSANT	PLUS	15/10/2012	20/11/2012	-	Absence NUD	-	300,00 €	
15B	SOLEIL LEVANT	PLS	04/09/2013	20/09/2013	-	Absence NUD	-	563,00 €	
14B	SOLEIL LEVANT	PLS	03/09/2012	04/09/2012	-	Absence NUD	-	563,74 €	

7.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUM CONVENTIONNELS

N° du logement	Programme	Date de signature de la convention	Taux de loyer maximal actualisé en € (1)	Taux de loyer pratiqué en € (1)	Pourcentage de dépassement constaté	Montant du loyer indu pour 2016 (€)
47	VALISSANT (2)	23/12/1985	38,34	39,36	2,60 %	76,85
53	VALISSANT	23/12/1985	38,34	46,24	17,09 %	592,85
59	VALISSANT	23/12/1985	38,34	41,37	7,34 %	227,57
68	VALISSANT	23/12/1985	38,34	41,00	6,49 %	226,30
70	VALISSANT	23/12/1985	38,34	40,38	5,05 %	173,50
56	VALISSANT	23/12/1985	38,34	41,91	8,54 %	314,93
52	VALISSANT	23/12/1985	38,34	39,24	2,30 %	80,16
64	VALISSANT	23/12/1985	38,34	39,10	1,96 %	68,16
43	VALISSANT	23/12/1985	38,34	38,75	1,06 %	36,90
48	VALISSANT	23/12/1985	38,34	39,19	2,18 %	76,74
69	VALISSANT	23/12/1985	38,34	39,06	1,86 %	71,14
55	VALISSANT	23/12/1985	38,34	39,02	1,75 %	70,38
13	BELLE VUE (3)	08/10/1999	4,76	4,89	2,74 %	100,99
28	BELLE VUE	08/10/1999	4,76	4,82	1,29 %	57,48
1	SOLEIL LEVANT (2)	30/01/1995	42,93	44,10	2,65 %	194,25
4	SOLEIL LEVANT	30/01/1995	42,93	45,13	4,87 %	367,33
5	SOLEIL LEVANT	30/01/1995	42,93	45,13	4,87 %	367,33

(1) Au 1^{er} janvier 2016

(2) Les loyers des opérations « Valissant » et « Soleil Levant » sont exprimés en €/m² de surface corrigée par an

(3) Les loyers de l'opération « Belle Vue » sont exprimés en €/m² de surface utile par mois

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		

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

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

