

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-026 Mars 2016

Société immobilière d'économie mixte des Villes de Verdun et de Saint-Mihiel

Verdun (55)



Rapport définitif de contrôle n°2015-026 Mars 2016

**Société immobilière d'économie mixte des Villes
de Verdun et de Saint-Mihiel**

Verdun (55)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-026

SIEM DES VILLES DE VERDUN ET DE ST-MIHIEL – 55

Président DG : M. Jean-Marie THOMAS

Gérante : Mme FORCA

Adresse : Hôtel de Ville

11 rue du Président-Poincaré

55100 Verdun

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	199
	nombre de logements familiaux en propriété :	199
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	29,1	4,5	3,1	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	27,6	2,8	1,6	(1)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	nc			
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0%	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	48	nd	nd	
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	13	22,3	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	64	61,5	59,9	
> 100% des plafonds (%)	2,3	9,9	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	34	51,2	50,6	
Familles monoparentales (%)	15,5	17,1	20	
Personnes isolées (%)	47	41	37,4	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,76	4,9	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	30	nd	13,7	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	7,5	nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,5	nd	3,9	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-7,35		12	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des OPH de province

- Points forts**
- Un rôle social avéré
 - Une situation financière encore saine
- Points faibles**
- Une vacance forte sur deux programmes
 - Une fonction comptable et financière défaillante
 - Une rentabilité financière insuffisante
 - L'absence d'une stratégie patrimoniale de moyen terme soutenable financièrement
 - La faible dimension de la société
- Irrégularités**
- Non inscription dans le dispositif du numéro unique
 - Absence de CAL

Précédent rapport de contrôle : 2003-040 de décembre 2003

Contrôle effectué du 08/04/15 au 16/09/15

Diffusion du rapport définitif : Mars 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-026

SIEM DES VILLES DE VERDUN ET DE ST-MIHIEL – 55

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule	4
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	4
2.1 Contexte socio-économique.....	4
2.2 Gouvernance et management.....	5
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	5
2.3 Conclusion.....	5
3. Patrimoine	6
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	6
3.1.1 Description et localisation du parc.....	6
3.1.2 Données sur la vacance	6
3.2 Accessibilité économique du parc.....	6
3.2.1 Loyers.....	6
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	6
3.2.3 Charges locatives.....	7
3.3 conclusion	7
4. Politique sociale et gestion locative.....	7
4.1 Caractéristiques des populations logées	7
4.2 Accès au logement	7
4.2.1 Connaissance de la demande.....	7
4.2.2 Gestion des attributions	7
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	8
4.4 Traitement des impayés.....	8
4.5 Conclusion.....	8
5. Stratégie patrimoniale	9
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	9
5.2 Évolution du patrimoine.....	9
5.2.1 Offre nouvelle	9
5.3 Maintenance du parc.....	9

5.3.1	Entretien du patrimoine.....	9
5.4	Conclusion.....	9
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	10
6.1	Fonction comptable.....	10
6.2	fonction financière	10
6.3	Situation financière	11
6.4	Conclusion.....	11
7.	Annexes	13
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	13
7.2	Evolution des impayés des locataires par groupe.....	14
7.3	Sigles utilisés	15

SYNTHESE

La Société d'économie mixte des Villes de Verdun et de St-Mihiel (SIEMVV) a pour actionnaires principaux les communes de Verdun et Saint Mihiel avec 45 autres actionnaires privés et le centre hospitalier de Verdun. Le patrimoine est concentré sur trois sites dont 151 logements sur le quartier dit « Pré l'Evêque » à Verdun et 48 logements sur deux sites à Saint-Mihiel. L'office public départemental de la Meuse est le premier bailleur social du département avec plus de 10 000 logements. La situation du marché locatif est particulièrement détendue sur le département même si la demande locative reste importante sur Verdun, nombre de ménages en situation de précarité demandant des logements à proximité des services de santé et administratifs.

La vacance déjà forte sur la Tour 19 (Verdun) et la Cité Rameau (Saint-Mihiel) lors du précédent contrôle, reste importante sur ces 2 mêmes ensembles pour lesquels les choix patrimoniaux structurants n'ont pas été arrêtés depuis 10 ans. La réponse de la précédente gouvernance marquait sa confiance dans la réduction au fil de l'eau de la vacance sur Verdun et concernant la Cité Rameau, reconnaissait qu'une réhabilitation du bâtiment s'imposerait mais invoquait le refus de financements d'Etat au motif d'un taux de vacance moyen dépassant déjà 35 % dans l'habitat social de cette ville.

La Société ne dispose d'aucun moyen propre et n'emploie que deux salariés de proximité. Sa gestion est entièrement déléguée. Ainsi, l'agence Nexity de Metz, distante de 65 km de Verdun, assumait jusqu'en décembre 2015 la gestion locative et administrative, l'entretien du patrimoine, la gestion comptable et financière de la SEM.

Même s'il n'a été relevé aucun dépassement des plafonds de ressources, la gestion des attributions de logements est irrégulière : la société n'enregistre pas les demandes sur le SNE et n'avait pas mis en place de Commission d'Attribution des Logements. Ces faits avaient déjà été relevés par le rapport de la Miilos en 2003 et n'avaient pas été corrigés malgré les engagements pris par la précédente gérance lors de la phase contradictoire du contrôle. La CAL est désormais constituée.

De la même façon, et en dépit des mêmes engagements, l'attribution du mandat de gestion n'avait jamais fait l'objet d'une mise en concurrence et plus généralement, la société n'était pas organisée pour être en mesure de satisfaire aux règles de la commande publique. A l'issue du contrôle, une Commission d'Appel d'Offres a été constituée et la SIEMVV a établi un guide interne visant à respecter les règles de publicité et de mise en concurrence. Le mandat de gestion a été attribué après une consultation publique.

Elle ne dispose toujours pas de PSP ou document équivalent, basé sur une analyse objective de l'attractivité du parc, de sa qualité technique et de la demande locative et explorant plusieurs hypothèses dont la faisabilité technique et financière serait garantie mais a initié une consultation pour recruter une assistance à maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation d'un PSP. La situation du marché locatif et la dimension de la SEM conditionnent une ambition forcément limitée et une nécessaire hiérarchisation des efforts.

Le contrôle a également relevé la mauvaise qualité de la tenue de la comptabilité, pointée par le dernier rapport du CAC, et le défaut de conseil financier.

La SIEMVV remplit une fonction sociale en accueillant les ménages modestes auxquels le logement social est destiné. En l'absence de moyens propres conduisant à une gestion déléguée, elle doit respecter les obligations réglementaires d'un organisme de logement social, saisir l'opportunité de la mise en concurrence du mandat pour améliorer la qualité des prestations confiées et distinguer d'une part un mandat de gestion locative et patrimoniale et d'autre part un mandat de gestion comptable et financière.

L'éventualité d'un rapprochement avec un organisme HLM de plus grande dimension a déjà été explorée, le marché détendu et la qualité moyenne du patrimoine ne suscitent pas d'intérêt auprès d'éventuels acquéreurs. La SIEMVV gagnerait néanmoins à rechercher une plus grande proximité avec le secteur HLM pour acquérir une capacité à prendre du recul et à analyser le niveau de prestation et les propositions de son prestataire, notamment pour ce qui concerne la stratégie d'entretien du patrimoine et de son devenir, y compris en envisageant sa contraction.

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SIEMVV en application de l'article L 342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'agence a pour missions :

1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par la SIEMVV des dispositions législatives et réglementaires qui lui 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 l'organisme s'acquitte de la mission d'intérêt général qui lui 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.

La Sem a fait l'objet d'un contrôle de la Mïilos en 2003. Un patrimoine à améliorer, une vacance se développant, l'absence d'inscription dans le dispositif « numéro unique » ainsi qu'une nécessaire mise en concurrence de la convention de gestion locative constituaient les principales observations formulées par le rapport de décembre 2003. Sur ces deux derniers points, ce rapport n'avait été suivi d'aucun effet positif (cf. § 2.2.1 et 4.2.2).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Constituée en 1963 pour participer à l'effort de relogement, la SIEMVV dont le siège social est situé en l'hôtel de Ville de Verdun est présidée depuis le 30/06/2014 par M. Jean-François THOMAS, adjoint au maire de la commune.

Le capital social qui atteint 201 979 € est réparti entre 48 actionnaires dont les deux principaux sont la commune de Verdun (28,84 % du capital) et la commune de Saint-Mihiel (23,40 %). Un actionnaire public, le centre hospitalier de Verdun (1,61 %) et 45 actionnaires privés complètent l'actionnariat.

Le patrimoine de la société est réparti sur trois sites, 151 logements sont situés allée du Pré L'Evêque à Verdun, principale ville (18 327 habitants) du nord du département rural de la Meuse et 48 logements sur deux sites à Saint-Mihiel, commune de 4 339 habitants équidistante (35 km environ) de Verdun et Bar-le-Duc. L'office départemental de la Meuse détenant 10 524 des 11 288 logements sociaux meusiens, la SIEMVV est donc le deuxième bailleur social sur le territoire des communes où elle détient du patrimoine. La demande en logement social sur ces territoires peut être qualifiée de détendue.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société n'a pas de directeur, elle emploie deux salariés de proximité dont un est logé dans le parc. L'ensemble de sa gestion a été déléguée depuis 1966 à une société privée aujourd'hui intégrée au sein de Nexity. Ainsi, l'agence Nexity de Metz, distante de 65 km de Verdun, a assumé jusqu'en décembre 2015, la gestion locative et administrative, l'entretien du patrimoine, la gestion comptable et financière de la SIEMVV.

L'assemblée générale de la société se réunit annuellement pour examiner les comptes de la société, le rapport du commissaire aux comptes ainsi que le rapport annuel de gestion. Ce document présente quelques éléments d'information et d'appréciation sur la situation financière de la société (résultat, niveau d'impayés), le niveau d'occupation des immeubles ainsi qu'un point sur les travaux intervenus dans l'année ou envisagés pour l'exercice suivant.

S'il ressort de l'examen des documents fournis et des investigations menées, que Nexity est en mesure d'exercer une capacité de conseil et d'assistance au gérant de la société sur les fonctions administrative et juridique, locative et d'entretien courant du patrimoine, en revanche les fonctions comptables et financières sont à renforcer (cf. § 6.2) et l'élaboration d'une stratégie globale d'évolution du patrimoine (cf. § 5.1) reste à conduire.

Lors du contrôle, la société n'était pas organisée pour respecter les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Elle a depuis lors mis en place de Commission d'Appels d'Offres (CAO), arrêté un guide interne visant à respecter les règles de publicité et de mise en concurrence. L'attribution du mandat à la société Nexity pour la gestion du patrimoine, était irrégulière au regard des règles de la commande publique, elle avait fait l'objet d'une observation dans le rapport de la Miilos en 2003. En décembre 2015, à l'issue d'un appel d'offre, un nouveau mandat de gestion – limité à la gestion locative et patrimoniale – a été confié à Nexity.

La SIEMVV relèvera du nouveau dispositif de réglementation des marchés publics introduit par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015.

La dimension de la société et ses moyens limités invitent à s'interroger sur sa capacité à disposer des compétences nécessaires pour adapter et développer son patrimoine dans un environnement réglementaire ou économique qui se complexifie. L'éventualité d'un rapprochement avec un organisme HLM de plus grande dimension a déjà été explorée, le marché détendu et la qualité moyenne du patrimoine ne suscitent pas d'intérêt auprès d'éventuels acquéreurs. La SIEM gagnerait néanmoins à rechercher une plus grande proximité avec le secteur HLM pour acquérir une capacité à prendre du recul et à analyser le niveau de prestation et les propositions de son prestataire, notamment pour ce qui concerne la stratégie d'entretien du patrimoine.

2.3 CONCLUSION

La SIEMVV a su, à l'issue du contrôle, mener à bien les actions correctrices nécessaires pour mieux se conformer aux règles de la commande publique et procéder à l'indispensable remise en concurrence lors de l'attribution du mandat de gestion. Une plus grande proximité avec le secteur HLM, lui permettrait sans doute d'être en mesure de mieux apprécier les prestations ou propositions de son prestataire quant à la stratégie patrimoniale à mener.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

A Verdun, le parc locatif de la société est situé dans un quartier proche du centre hospitalier et du centre-ville. Il se compose d'un ensemble de petits immeubles construits en 1965 qui regroupe 105 logements, 1 à 13 allée du Pré l'Evêque, et d'une tour de 46 logements (11 étages), datant de 1971, au 19 de la même adresse. Deux tours similaires et quelques bâtiments plus anciens appartenant à l'OPH de la Meuse sont à proximité immédiate.

A Saint-Mihiel, deux ensembles de petits bâtiments (R+3) construits en 1968 regroupent d'une part, 16 logements à proximité du centre-ville (rue Charles Péguy) et d'autre part à la sortie de la ville, à côté d'un terrain laissé vacant après la démolition d'immeubles de l'OPH départemental, les 32 logements de la « Cité Rameau ».

L'ensemble du parc est conventionné.

3.1.2 Données sur la vacance

Alors que selon les données de l'enquête RPLS 2014, le taux de la vacance structurelle dans l'ensemble du département de la Meuse est de 7,7 %, cette proportion s'élève à 27,6 % dans le parc de la SIEMVV. Toutefois 50 des 55 logements vacants depuis plus de trois mois, concernent soit la tour 19 à Verdun (35 vacants sur 46 logements – 76 %), soit la cité Rameau à Saint-Mihiel (15 vacants sur 32 logements – 47 %). Ainsi ces deux programmes concentrent l'essentiel de la vacance de la société. Le rapport de gestion 2014, présenté en assemblée générale du 30 juin 2015, indique que la vacance sur ces deux sites s'est encore développée fortement en 2014. Le niveau désormais atteint a de fortes conséquences sur la rentabilité de l'exploitation de la société (cf. § 6.3).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

	nombre de logements concernés	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
SIEMVV	199	3,83	4,76	4,76
Meuse	8 832	4,1	4,6	5,2
Lorraine	132 832	4,3	4,9	5,7

Source Enquête RPLS 2014

Les loyers pratiqués par la SIEMVV sont d'un montant comparable ou approchant des valeurs médianes constatées dans le département de la Meuse et inférieur à celles relevées au niveau régional.

En moyenne, les loyers pratiqués par la société se situent 18,5 % sous les loyers plafonds fixés par les conventions APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Son patrimoine étant situé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), la société est dispensée de l'application de la réglementation relative au SLS.

3.2.3 Charges locatives

Alors que des retards significatifs dans l'établissement des décomptes de charges avaient été constatés lors des deux exercices précédents, en 2014, la situation s'est normalisée. L'examen de la nature des dépenses récupérées n'a révélé aucune anomalie.

Un niveau de charges très élevé a été constaté sur les bâtiments de la Cité Rameau (161 €/mois pour un 65 m² ; 243 € pour un 89 m² par exemple). Essentiellement imputables aux frais de chauffage, ces très fortes charges sont la conséquence du mauvais état général de ces bâtiments (cf. § 4.3.1).

3.3 CONCLUSION

Le niveau des loyers pratiqués par la SIEMVV est adapté au contexte économique de la Meuse. Sur les programmes frappés par une vacance massive, le niveau élevé des charges de chauffage en particulier, ne renforce pas leur attractivité.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	50-75 ans et plus	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
SIEMVV	47 %	2 %	65 %	13 %	64 %	34 %	9 %
Département	43 %	6 %	35 %	26 %	67 %	54 %	25 %
Région	41 %	7 %	33 %	22 %	62 %	51 %	21 %

Source : Enquête OPS 2012

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

L'examen des données ci-dessus indique que la population logée par la SIEMVV comporte proportionnellement moins de bénéficiaires de l'APL ou des minima sociaux que l'ensemble de la population logée dans le parc HLM au niveau départemental ou régional. En revanche, la proportion des occupants âgés de 50 à 75 ans et plus de la société est près de 2 fois plus élevée que celle du niveau régional.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

N'ayant pas accès aux données du Système National d'Enregistrement des demandes de logement social (SNE), la SIEMVV répond aux sollicitations qui parviennent directement aux employés de proximité ou par l'intermédiaire de la mairie ou du CCAS.

La future participation de la société au SNE (cf. § 4.2.2) devrait donc lui permettre d'avoir accès à l'ensemble des demandes formulées.

4.2.2 Gestion des attributions

Deux irrégularités avaient déjà été relevées par le rapport de la Miilos en 2004.

La SIEMVV, en contradiction avec les dispositions de l'article R. 441-2-1 du CCH, ne procède pas à l'enregistrement des demandes de logement social sur le SNE. La société s'est néanmoins engagée à utiliser le SNE à compter du premier avril 2016.

Contrairement aux dispositions des articles R. 481-1 et R. 441-9 du CCH, la société n'avait pas mis en place de CAL. A l'issue du contrôle, les membres de la CAL ont été désignés par le CA du 21 octobre 2015, la société n'a pas fourni d'éléments factuels permettant d'en attester le fonctionnement régulier. Les employés de proximité assemblent et transmettent les dossiers de demande de logement à Nexity qui vérifie le respect des conditions de ressources avant d'établir le bail.

La vérification d'environ la moitié des attributions intervenues entre 2013 et 2015 n'a révélé aucun dépassement des plafonds de ressources.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Lors de la visite de patrimoine notamment, il a été constaté qu'en raison de l'éloignement de l'agence de Nexity (65 km de Verdun), le contact entre le locataire et le gestionnaire s'établissait soit par téléphone, soit par l'entremise du gardien d'immeuble. Plusieurs personnes ont fait part de difficultés pour joindre téléphoniquement l'agence Nexity ou le responsable du patrimoine. La mission de contrôle souligne toute l'importance du rôle des gardiens d'immeubles pour établir les indispensables contacts de proximité avec les locataires mais aussi pour le suivi des réclamations.

L'état d'entretien et de propreté des cages d'escalier, parties communes et abords des immeubles est apparu satisfaisant dans l'ensemble.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le ratio des créances locataires rapportées aux montants des loyers et charges récupérées de la société s'élève à près de 37 % alors que la valeur médiane nationale des organismes HLM de moins de 3000 logements est de 13,4 %. Ce constat doit toutefois être tempéré car dans le stock des créances locataires figurent des créances anciennes dont les montants sont parfois élevés. Un examen exhaustif du stock des créances et le passage en non-valeur de plus anciennes ramènerait le montant total des impayés de la société à un niveau plus conforme aux standards.

L'étude de l'évolution des impayés entre 2012 et 2014 (cf. annexe n° 7.2), indique une progression des dossiers d'impayés des locataires présents (leur nombre passe de 27 à 35 et leur montant de 42 161 € à 47 198 €). Pour limiter le développement du nombre et du montant des impayés des locataires présents, la mission de contrôle suggère d'améliorer la réactivité de la société dans la phase précontentieuse de traitement des impayés. En effet, une intervention plus rapide dès le premier impayé impliquant en plus du courrier de relance, un contact téléphonique ou une rencontre avec le locataire, permettrait sans doute de détecter les situations nécessitant une intervention des services sociaux. De telles interventions, plus préventives, devraient aider à circonscrire le développement de l'impayé dès son apparition et au final à limiter le développement des procédures contentieuses.

4.5 CONCLUSION

La société doit se mettre en conformité avec la réglementation quant à l'attribution de ses logements (SNE et CAL). Par ailleurs, renforcer la prévention et améliorer sa réactivité dans la phase précontentieuse du traitement des impayés devraient lui permettre de mieux contenir leur développement.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SIEMVV ne dispose pas d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) tel que défini par l'article L 411-9 du CCH. S'il existe une revue annuelle des travaux envisagés par immeuble pour l'année à venir, figurant dans le rapport de gestion évoqué en assemblée générale, la société ne dispose pas d'un document définissant sa stratégie à moyen terme pour adapter son offre de logement. Fondée sur une analyse du parc existant selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur le marché local de l'habitat, l'élaboration d'un PSP permettrait de définir une évolution et des arbitrages à plus long terme du devenir (gros entretien, démolition, reconstruction ou non) des différentes composantes du parc ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. La société a pris conscience de l'intérêt d'une telle démarche et le conseil d'administration du 21 octobre 2015 a validé un cahier des charges pour la désignation d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Il n'existe pas de projet de construction ou de développement de l'offre de la société à ce jour.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Entretien du patrimoine

Les Diagnostics Amiante des Parties Privatives (DAPP) sont réalisés au fur et à mesure des relocations. Le nombre des logements du parc dans lesquels ce diagnostic n'a pas été établi étant désormais réduit, il convient de procéder à leur réalisation rapide.

La visite de l'intégralité du patrimoine de la SIEMVV n'a pas révélé de défaut majeur d'entretien courant sur les 105 logements de l'allée du pré L'Evêque à Verdun ou sur les 16 logements de la rue Charles Péguy à Saint-Mihiel.

Les parties communes et les cages d'escalier de la tour, 19 allée du pré L'Evêque, nécessitent un traitement rapide qui pourrait contribuer à en renforcer l'attractivité.

Les immeubles de la Cité Rameau, rue du 29^{ème} BCP à Saint-Mihiel sont situés assez loin du centre de la commune. La présence dans leur environnement immédiat d'une zone vide consécutive à la démolition de logements sociaux de l'office départemental, leur situation en hauteur et directement exposée au vent et l'état général des bâtiments (huisseries à rénover par exemple) ainsi que le coût élevé des charges locataires et enfin le niveau atteint par la vacance, doivent amener la société à développer une réflexion patrimoniale particulière et approfondie quant à leur devenir. A l'issue du contrôle, un diagnostic thermique chiffrant à 3 M€ la réhabilitation de l'ensemble a été réalisé sur la cité Rameau. Le PSP à venir intégrera les résultats de ce diagnostic pour hiérarchiser les priorités d'investissement au regard des moyens de la SIEMVV et de la demande locative.

5.4 CONCLUSION

L'entretien du patrimoine doit être renforcé en particulier sur la partie du parc qui regroupe la vacance. L'ampleur des travaux de réhabilitation à conduire nécessite l'élaboration d'une stratégie d'évolution du patrimoine à moyen terme, sans écarter la réflexion sur la contraction du parc,

formalisée par un PSP. Ceci permettrait de hiérarchiser les nécessaires investissements à réaliser et de s'assurer de leur soutenabilité financière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 FONCTION COMPTABLE

La tenue de la comptabilité est assurée, au sein de Nexity, par une personne arrivée récemment à ce poste. Cette personne n'a pu répondre à aucune des questions posées relatives aux exercices 2010 à 2013.

Le logiciel utilisé est un produit interne destiné habituellement à gérer les comptabilités des copropriétés dont Nexity a la charge.

Les documents comptables produits, s'ils sont conformes aux exigences réglementaires, ne fournissent qu'un niveau minimal d'information. En conséquence, les diligences menées en matière de vérification comptable ont été réduites. Elles ont toutefois permis de relever un certain nombre d'anomalies (imputations comptables non conformes, absence de suivi des provisions pour dépréciation de créance certaines années).

Dans son rapport du 07/06/2015 examiné par l'assemblée générale le 30/06/2015, le commissaire aux comptes indique : « *Les équipes de Nexity ne sont ni formées ni habituées à établir des comptes annuels. Malgré une envie de bien faire et de la bonne volonté, les équipes de Nexity Metz méconnaissent des principes comptables fondamentaux tels que les travaux de séparation des exercices ou la règle de non-compensation des actifs et des passifs* ». Une liste des anomalies détectées complète cette appréciation.

Sans avoir à développer une argumentation plus complète, il paraît manifeste de conclure que la fonction comptable de la société doit être réorganisée et renforcée

6.2 FONCTION FINANCIERE

Les personnels de Nexity procèdent pour le compte de la société à l'encaissement des recettes ainsi qu'à l'engagement des dépenses et au règlement des factures. Aucune procédure particulière visant à sécuriser la chaîne comptable ou la certification du service fait n'est formalisée.

De la même façon, il n'existe pas de réelle gestion de la trésorerie de la société. En particulier, aucun placement des éventuels excédents de trésorerie n'est réalisé.

De plus, dans son mode de fonctionnement actuel, aucun conseil en matière de gestion n'est apporté à la gouvernance de la société. L'examen du dernier rapport de gestion présenté lors de l'assemblée générale du 30 juin dernier en fournit l'illustration flagrante. En effet, alors qu'un premier paragraphe indiquait que l'exercice 2014 s'était avéré déficitaire de 17 307 €, un peu plus loin, un autre paragraphe se borne à décrire l'évolution d'un taux d'inoccupation passant de 62 % à 84 % dans la tour 19 à Verdun ou de 34 % à 50 % dans les immeubles de la cité Rameau à Saint-Mihiel. Aucune estimation financière des conséquences du développement de la vacance en 2014 n'est réalisée. Ces conséquences financières sont évaluées par la mission de contrôle à 55 000 € (40 000 € de loyers non perçus et 15 000 € de charges non récupérées) pour la tour 19 allée du pré l'Evêque et à 26 000 € (15 000 € de loyers et 11 000 € de charges) pour la cité Rameau. Le simple rapprochement de ces 81 000 € au total de produits d'exploitation non-perçus et des 17 307 € de déficit de la société aurait pourtant donné une juste mesure des conséquences du développement de la vacance sur la rentabilité de la société.

Enfin, la SIEMVV n'est pas en capacité de produire une analyse financière prévisionnelle.

La fonction comptable et financière de la société doit être organisée de façon à fiabiliser l'établissement de la comptabilité, rationaliser et professionnaliser la gestion financière de la société et être en mesure de produire les analyses prévisionnelles indispensables pour éclairer les choix de la gouvernance.

Un appel d'offre comportant un lot gestion comptable et financière a été publié. Cependant, fin décembre 2015, une seule offre avait été déposée et comportait une proposition financière paraissant disproportionnée par rapport à la taille de la société (offre à plus de 60 000 € annuel). La SIEMVV indique dans ses réponses que le cahier des charges sera revu en conséquence pour dissocier les prestations non indispensables et pouvant faire l'objet de marchés ponctuels (conseil en stratégie, etc.).

6.3 SITUATION FINANCIERE

Les difficultés rencontrées en matière d'investigations comptables sur les exercices précédents rendent peu fiable toute étude financière sur les cinq dernières années.

Toutefois, l'examen du cumul des résultats enregistrés par la société depuis 2010 soit une perte de 91 311 € au total ou un déficit moyen annuel de 15 664 € d'une part ou d'un montant moyen d'autofinancement net HLM estimé à moins 43 630 € soit environ -7,35 % des loyers, suffit à démontrer que la rentabilité de l'exploitation de la société n'est plus assurée sur cette période.

Les recettes liées aux loyers et aux charges récupérées s'élevaient au total à 970 298 € en 2010, elles ne sont plus que de 751 587 € en 2014. Cette baisse due au développement de la vacance est le facteur principal de la perte de rentabilité de la société.

En conséquence, la situation financière de la SIEMVV qui était très bonne en 2010 s'érode progressivement.

Entre 2010 et 2014, le niveau des fonds propres de la société baisse de 20 %, son Fonds de Roulement Net Global (FRNG) passe sur la même période de 1 006 620 € à 563 601 € (-44 %). Ce niveau de FRNG correspond toutefois à 7,5 mois de dépense moyenne ce qui représente encore près du double de la valeur médiane des organismes de moins de 3000 logements.

De la même façon, le niveau de la trésorerie de la société a baissé de 251 056 € entre 2010 et 2014 pour s'établir à 780 990 € soit plus de 10 mois de dépense moyenne et plus de trois fois le niveau médian national (3,2 mois).

Enfin, le niveau de l'endettement de la société est très faible puisque le montant des encours d'emprunts et dettes financières diverses est de 64 611 €.

6.4 CONCLUSION

Le développement de la vacance compromet la rentabilité de l'exploitation de l'entreprise. Sa très bonne situation financière s'érode donc progressivement. La société doit mobiliser ses ressources financières pour élaborer et conduire une stratégie d'évolution du patrimoine à moyen terme, sans écarter la réflexion sur la contraction du parc. Cette analyse est indispensable pour identifier les investissements nécessaires à moyen terme pour lui permettre d'adapter son patrimoine et le rendre plus attractif afin d'enrayer le développement de la vacance.

La SIEMVV doit profiter de la renégociation des mandats de gestion pour confier sa gestion financière et comptable à une structure dont la comptabilité et le conseil en matière de gestion constituent le métier. De la même façon, cette structure devra être en mesure de produire des

ANCOLS – Agence nationale de contrôle du logement social

études financières prévisionnelles afin qu'il soit possible pour la gouvernance de mesurer les impacts financiers de ses choix stratégiques.

Le directeur général

Pascal Martin-Gousset



7.ANNEXES

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

INFORMATIONS GENERALES SIEM DES VILLES DE VERDUN ET DE ST-MIHIEL – 55

RAISON SOCIALE : Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	Hôtel de Ville 11, rue du Président-Poincaré	Téléphone: 03-29-83-44-22
Code postal, Ville :	55100 Verdun	mél : jfthomas@ville-verdun.fr

Président: M. Jean-François THOMAS

DIRECTEUR GÉNÉRAL : -

Actionnaire majoritaire : Commune de Verdun

CONSEIL D'ADMINISTRATION :			
	Membres	Désignés par :	
Président	M. Jean-François Thomas	Commune de Verdun	
	Mme Jacqueline Braband	Commune de Verdun	
	M. Bernard Goeuriot	Commune de Verdun	
	M. Mazur	Centre hospitalier de Verdun	Directeur
	M. Xavier Cochet	Commune de Saint-Mihiel	Maire
	M. Michel Francois	Commune de Saint-Mihiel	
	M. Dumez	Société HUOT	
	M. le Directeur	Société ESSILOR	

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2015	Cadres :	0	Total administratif et technique : 2
	Maîtrise :	0	
	Employés :	0	
	Gardiens :	0	
	Employés d'immeuble :	2	Effectif total : 2
	Ouvriers régie :		

7.2 EVOLUTION DES IMPAYES DES LOCATAIRES PAR GROUPE

En nombres de dossiers d'impayés	2012			2013			2014		
Groupe	Présents	Sortis	Total	Présents	Sortis	Total	Présents	Sortis	Total
Charles Peguy St Mihiel	3	8	11	1	7	8	2	8	10
Cité Rameau St Mihiel	5	26	31	4	23	27	6	26	32
Tour 19 Verdun	2	46	48	2	44	46	2	44	46
Allée Pré l'Evêque Verdun	17	68	85	15	65	80	25	68	93
total	27	148	175	22	139	161	35	146	181
évolution 2012-2014							29,6%	-1,4%	3,4%

Montants d'impayés (en €)	2012			2013			2014		
Groupe	Présents	Sortis	Total	Présents	Sortis	Total	Présents	Sortis	Total
Charles Peguy St Mihiel	5 130	7 041	12 171	3 340	7 360	10 700	1 957	7 377	9 334
Cité Rameau St Mihiel	13 462	29 240	42 702	11 273	33 850	45 123	10 402	33 609	44 011
Tour 19 Verdun	6 578	69 199	75 777	8 213	80 334	88 547	5 884	76 424	82 308
Allée Pré l'Evêque Verdun	16 991	25 437	42 428	26 427	27 057	53 484	28 955	25 176	54 131
total	42 161	130 917	173 078	49 253	148 601	197 854	47 198	142 586	189 784
évolution 2012-2014							11,9%	8,9%	9,7%

Les résultats ci-dessus ont été obtenus après un traitement des données issues des états des impayés transmis par Nexity le 05/06/2015

7.3 SIGLES UTILISES

ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	MILOS	Mission d'Inspection Interministérielle du Logement Social
APL	Aide Personnalisée au Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
CA	Conseil d'Administration	OPH	Office Public de l'Habitat
CAC	Commissaires Aux Comptes	OPS	Occupation du Parc Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CAO	Commission d'Appel D'Offres	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
CCAS	Centre Communal d'Action Social	SIEMV	Société d'Economie Mixte des Villes de Verdun et de St-Mihiel
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	SLS	Supplément de Loyer Solidarité
DAPP	Diagnostics Amiante des Parties Privatives	SNE	Système National d'Enregistrement
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	ZRR	Zone de Revitalisation Rurale
HLM	Habitation à Loyer Modéré		