

Sté Mulhousienne des Cités Ouvrières
(SOMCO)

Mulhouse (68)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-037

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-037

Sté Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO)

Mulhouse (68)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-037

Sté Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO) – (68)

N° SIREN : 945753531

Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Société mulhousienne des cités ouvrières

Président : Monsieur Bertrand SUCHET

Directeur général : Monsieur André GIRONA

Adresse : 20 porte du miroir - 68100 Mulhouse

Actionnaire principal : Pacte actionnaire APHEE et ville de Mulhouse

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	5 614	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 614	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	66
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (2)				
Logements vacants	7,61%	4,64%	4,64%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	3,79%	1,22%	1,50%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,96%	9,46%	9,78%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% moyen annuel)	0,15%			
Âge moyen du parc (en années)	39	42	38	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	15,0%	22,7%	21,6%	
- < 60 % des plafonds	50,7%	59,4%	59,7%	
- > 100 % des plafonds	16,9%	11,3%	11,2%	
Bénéficiaires d'aide au logement	43,6%	50,2%	47,7%	
Familles monoparentales	19,6%	19,1%	20,9%	
Personnes isolées	33,1%	41,0%	38,3%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,8	5,5	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,5%	13,5%		(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	14,2			
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	14,4	3,9		
Autofinancement net / chiffre d'affaires	17,70%	10,83%		

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des SA de province

POINTS FORTS :

- ▶ Ingénierie financière
- ▶ Coûts de gestion maîtrisés
- ▶ Créances locatives contenues
- ▶ Patrimoine globalement bien entretenu

POINTS FAIBLES :

- ▶ Parc peu accessible aux ménages les plus modestes
- ▶ Manque de dynamisme dans la production et réhabilitations thermiques des logements
- ▶ Vacance locative importante

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Attributions irrégulières
- ▶ Dépenses non récupérables facturées aux locataires
- ▶ Six occupants sans droit ni titre alors que leur dette locative est apurée
- ▶ Défaut de réalisation des comptes-rendus d'exposition au plomb et des diagnostics amiante des parties privatives
- ▶ Non-respect de la réglementation de la commande publique
- ▶ Plan stratégique de patrimoine non conforme à la réglementation
- ▶ Composition du Conseil d'Administration (membre de catégorie 2)

Précédent rapport de contrôle : 2011-062 de mars 2012
Contrôle effectué du 03/09/2018 au 03/12/2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-037

Sté Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO) – 68

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.3 Conclusion	14
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.2 Accessibilité économique du parc	16
3.3 Conclusion	19
4. Politique sociale et gestion locative	20
4.1 Caractéristiques des populations logées	20
4.2 Accès au logement	22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	23
4.4 Traitement des créances locatives	25
4.5 occupations non réglementaires	27
4.6 Conclusion	27
5. Stratégie patrimoniale	28
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	28
5.2 Évolution du patrimoine	29
5.3 Réhabilitations	29
5.4 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	29
5.5 Maintenance du parc	30
5.6 Ventes de patrimoine à l'unité	32
5.7 Autres activités	32
5.8 Conclusion	32
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	34
6.1 Tenue de la comptabilité	34
6.2 Analyse financière	34
6.3 Analyse prévisionnelle	45

6.4	Conclusion	47
7.	Annexes.....	49
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	49
7.2	Attributions irrégulières.....	50
7.3	Sigles utilisés.....	52

SYNTHESE

La Somco (société mulhousienne des cités ouvrières) a été créée en 1853 et constitue la société d'HLM la plus ancienne de France. Elle gère 5 614 logements familiaux dont 298 non conventionnés et exerce son activité sur l'ensemble de l'Alsace avec une forte implantation sur le territoire de la communauté d'agglomération de Mulhouse (M2A) et plus récemment avec environ 750 logements sur le secteur de l'Euro métropole de Strasbourg (EMS).

La société, s'est organisée, au prix d'un long contentieux, pour échapper au contrôle d'Action Logement ; le nouveau pacte d'actionnaires constitué entre l'association APHEE (constituée à l'origine par des élus locaux, la CCI et le Cil du Rhin, le MEDEF et la CGPME) et la ville de Mulhouse ne peut être modifié quelle que soit l'issue du contentieux.

La gouvernance de la Somco fonctionne correctement et l'organisation de la société est cohérente. Néanmoins, la mise en place d'un dispositif de reporting pertinent est nécessaire afin d'optimiser le fonctionnement de la structure.

Le parc de logements de la Somco connaît une situation de vacance préoccupante au regard des ratios locaux sur l'agglomération mulhousienne. Une réflexion globale sur la commercialisation et le niveau des loyers devient nécessaire pour développer une politique coordonnée de lutte contre la vacance locative, avec un suivi objectif. La société n'a dans la période récente développé aucune politique active de vente de son patrimoine, cet axe, constitue également un levier pour lutter contre la vacance.

Le niveau des loyers pratiqués au m² par la société est correct. Toutefois, la taille importante d'une partie des logements conduit à des loyers mensuels élevés limitant l'accessibilité économique du patrimoine. La Somco loge beaucoup moins de ménages modestes que les autres bailleurs du même secteur d'intervention et ce, de manière significative. On observe en effet un écart de 4,4 points sur M2A pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à 20 % des plafonds PLUS, l'écart est encore plus conséquent sur le territoire de l'EMS. On retrouve la même tendance sur le territoire mulhousien pour ce qui concerne les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds et pour le taux de ménages bénéficiant d'allocations pour le logement (APL ou AL) avec un écart important entre la Somco - 45,94 % d'allocataires- et l'ensemble des bailleurs dont la proportion d'allocataires se situe entre 49 et 55 % voir plus de 60 % pour Mulhouse Habitat¹.

Le service rendu aux locataires présents correspond à une qualité de service très correcte malgré quelques irrégularités constatées en matière de gestion locative.

La société ne fait pas preuve d'un grand dynamisme en matière de développement patrimonial, avec une production relativement faible. L'absence d'un véritable plan stratégique de patrimoine et le dimensionnement de la maîtrise d'ouvrage constituent des obstacles qu'il convient de lever pour accroître le développement.

Malgré une vacance persistante et un taux d'impayé maîtrisé mais croissant, les produits locatifs restent d'un bon niveau. La grande maîtrise des coûts de gestion et des charges de maintenance permet à la Somco de prospérer en affichant de très bonnes performances d'exploitation. Le ralentissement de sa politique d'investissement ces deux dernières années est venu renforcer le fonds de roulement et la trésorerie, déjà bien au-dessus de la médiane des SA de province.

¹ Source : enquête OPS 2016.

Sa situation financière et les obligations relevant de son agrément de bailleur social invitent clairement la Somco à :

- d'une part participer plus équitablement à l'accueil des publics prioritaires sur les territoires ;
- d'autre part développer une plus grande ambition en matière patrimoniale.

La Somco privilégie le recours à l'emprunt auprès de la CDC. A cet égard, l'Agence observe que la situation financière de la société l'autoriserait à mobiliser beaucoup plus nettement ses ressources propres. La Somco prévoit effectivement une telle évolution dans sa projection financière.

Elle pourra également mutualiser ses fonds disponibles au sein de la société anonyme de coordination qui devrait naître de la coopérative Habitat Réuni à laquelle elle a récemment adhéré pour se conformer aux obligations de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la Société Mulhousienne des Cités Ouvrières (SOMCO) 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La Somco (société mulhousienne des cités ouvrières) a été créée en 1853 et constitue la société d'HLM la plus ancienne de France. La société gère 5 614 logements familiaux dont 298 non conventionnés. Elle exerce son activité de bailleur social sur l'ensemble de l'Alsace avec une forte implantation sur Mulhouse, territoire d'intervention historique de la société. Ces dernières années, la Somco a développé son offre de logement (environ 750 logements) sur le secteur de l'Euro métropole de Strasbourg (EMS). Près de 77 % du parc de la Somco est localisé sur le territoire de l'EPCI² Mulhouse Alsace Agglomération (M2A), 13 % sur celui de l'EMS, le reste étant dispersé sur d'autres communes alsaciennes (Saint-Louis- Obernai – Sélestat...). En 2009, la Somco a acquis les 764 logements familiaux répartis sur les deux départements alsaciens (393 dans le Haut-Rhin et 371 dans le Bas-Rhin) de la société immobilière des petites et moyennes entreprises (Simpea) et qui ont fait l'objet dès leur acquisition d'un conventionnement APL. Ce patrimoine (13,6 % du parc) a bénéficié d'une importante remise à niveau.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les deux principaux secteurs d'intervention de la Somco présentent des caractéristiques démographiques différentes en matière d'urbanisation. En effet, M2A connaît une densité³ urbaine moins importante que l'EMS (621,6 habitants au km² contre 1 443,4 habitants au km²). Toutefois, les deux territoires possèdent une démographie dynamique. Selon l'INSEE⁴, la progression du taux annuel moyen de la population mulhousienne sur la période 2010-2015 est de 0,3 % et de 0,5 % pour la population strasbourgeoise.

Le contexte économique de Mulhouse est beaucoup plus dégradé que celui de Strasbourg. Le taux de pauvreté⁵ mulhousien est de 33,2 % contre 19,1 % pour l'EMS.

Enfin, concernant le marché local de l'immobilier, M2A et l'EMS sont dans des situations opposées. Comparé aux ratios⁶ de vacance de logement sociaux de plus de trois mois sur les territoires français (1,5 %) et alsacien (1,22 %), le marché mulhousien peut être qualifié de détendu avec un ratio de 2,31 % alors que le marché de l'immobilier du logement social sur le territoire de l'EMS connaît une forte tension avec un taux de vacance à plus de 3 mois de 0,46 %.

² Etablissement public de coopération intercommunale.

³ Source : INSEE.

⁴ Institut national de la statistique et des études économiques.

⁵ Part de la population dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

⁶ Source : RPLS 2017.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 *Le Conflit des conseils d'administration de la Somco et de Logilia/Neolia*

En 2005, un pacte d'actionnaires avait été conclu entre l'association APHEE⁷, le comité interprofessionnel du logement (CIL) du Haut-Rhin et le MEDEF⁸ du Haut Rhin. Suite à la réforme du 1 % logement, le CIL du Rhin s'est allié au CIL 1 % Franche-Comté et à celui de Dijon pour former l'entité Logilia. En 2011, suite à la cession des actions du MEDEF à APHEE, un nouveau pacte d'actionnaire a été constitué regroupant l'association APHEE et la ville de Mulhouse et excluant Logilia qui détenait avant cette opération 48,46 % du capital.

Logilia a alors engagé des actions judiciaires en référé afin d'obtenir l'annulation de l'assemblée générale extraordinaire de la Somco validant le nouveau pacte d'actionnaire (référé rejeté) et la mise sous séquestre des actions acquises par APHEE (référé accepté). Ces procédures judiciaires ayant pour but d'acter que Logilia bénéficiait bien des droits du CIL du Haut-Rhin et d'obtenir la cession par APHEE de 1 984 actions soit 50 % des parts sociales du MEDEF cédées à APHEE au titre du droit de préemption du pacte d'actionnaires de 2005. Parallèlement, avant la mise en œuvre de la dernière réforme d'Action logement, fin décembre 2016, Logilia a cédé la quasi-totalité de sa participation dans le capital de la Somco à sa filiale Néolia.

Au moment du contrôle, la procédure sur l'actionnariat fait l'objet d'un sursis à statuer devant la Cour d'appel de Colmar, 1 984 actions restent placées sous séquestre. Dans l'hypothèse d'une issue favorable de la procédure pour Néolia/Logilia, l'actuel actionnariat de référence ne sera néanmoins pas remis en cause.

2.2.1.2 *Fonctionnement de la gouvernance*

Le capital social de la Somco s'élève à 3 934 500 euros (258 000 actions d'une valeur unitaire de 15,25 euros) détenu majoritairement par le pacte d'actionnaire APHEE-ville de Mulhouse à hauteur de 51,5 %

Le 20 mars 2017, le conseil d'administration (CA) de la Somco n'a pas agréé Action Logement en qualité de nouvel actionnaire. La demande d'agrément portait sur un reliquat de 5 actions qui n'avaient pas été cédées à Néolia par Logilia.

Le CA est composé de dix-sept administrateurs, dont trois représentent les locataires, et présidé depuis 2009 par M. Bertrand Suchet.

Les dispositions de l'article L. 422-2-1 du CCH, sont imparfaitement appliquées au regard du nombre de représentants des établissements publics et collectivités territoriales au conseil d'administration (membres de catégorie 2). Cette irrégularité avait déjà été relevée lors du précédent contrôle.

Le CA de la Somco ne comprend que deux membres représentant les collectivités territoriales ou établissement public (M2A et le Conseil départemental du Haut-Rhin) alors que l'article L. 422-2-1 IV du CCH prévoit la nomination de 3 représentants d'actionnaire catégorie 2. La Somco apporte la même réponse que celle apportée en 2012 au précédent rapport de contrôle établi par la Miilos, indiquant « *la perspective d'ouvrir l'actionnariat de la société à l'Eurométropole de Strasbourg, déjà évoquée avec les élus. mériterait effectivement d'être approfondie sans toutefois faire abstraction de l'évolution à venir des départements et du rôle qui sera dévolu à la nouvelle collectivité alsacienne.* ». Par cette réponse, la société n'apporte aucun élément concret

⁷ Association de droit local pour la promotion de l'habitat dans l'espace européen ayant pour membres des élus locaux, la chambre de commerce et de l'industrie de Mulhouse, le MEDEF du Haut-Rhin, la confédération générales des petites et moyennes entreprises et la Somco.

⁸ Mouvement des entreprises de France.

manifestant sa volonté de modifier la situation et d'engager une démarche susceptible de corriger l'irrégularité qui perdure depuis sa réponse précédente en 2012.

Le CA se réunit régulièrement à une fréquence satisfaisante variant de 2 à 4 réunions par an. L'assiduité de l'ensemble des administrateurs reste perfectible : sur la période 2013-2017, le taux de présence moyen s'élève seulement à 55 % auquel s'ajoute une grande proportion d'absents (24 % en moyenne) ayant donné procuration.

Les informations présentées permettent aux administrateurs d'exercer leurs prérogatives et l'examen des cumuls des mandats n'appelle pas d'observation.

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

La Somco a mis en place quatre commissions d'attribution de logements (Cal) avec chacune un ressort de compétence territoriale⁹ et une commission d'appel d'offre (Cao).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

M. André GIRONA assure la direction générale depuis le 9 septembre 2011. Son mandat social rémunéré a été reconduit pour une durée de six ans le 19 juin 2017 et son contrat de travail a été suspendu pendant la durée de son mandat. Il exerce ses missions dans la limite de la délégation de pouvoirs qui lui est conférée.

Conformément à l'article L. 225-53 al. 3 du code du commerce, le CA fixe la rémunération annuelle du mandat du directeur général.

Le tableau ci-dessous décrit le niveau des effectifs de la Somco comparé à ceux de l'ensemble des ESH (entreprise sociale de l'habitat) sur le territoire français et du Grand Est ainsi que des ESH ayant entre 10 et 49 salariés et entre 50 et 299 salariés :

Tableau 1 : Nombre d'équivalent temps plein

	Nombre d'Equivalents Temps Plein	Nombre de logements	Nombre d'Equivalents Temps Plein pour 1 000 logements
Somco*	54,44	5 684	9,58
ESH France**	33 438,23	2 196 888	15,22
ESH Grand-Est**	2 496,40	191 138	13,06
ESH France ayant entre 10 et 49 salariés**	1 544,54	133 650	11,56
ESH France ayant entre 50 et 299 salariés**	15 228,06	1 028 905	14,80

* données fournies par la Somco

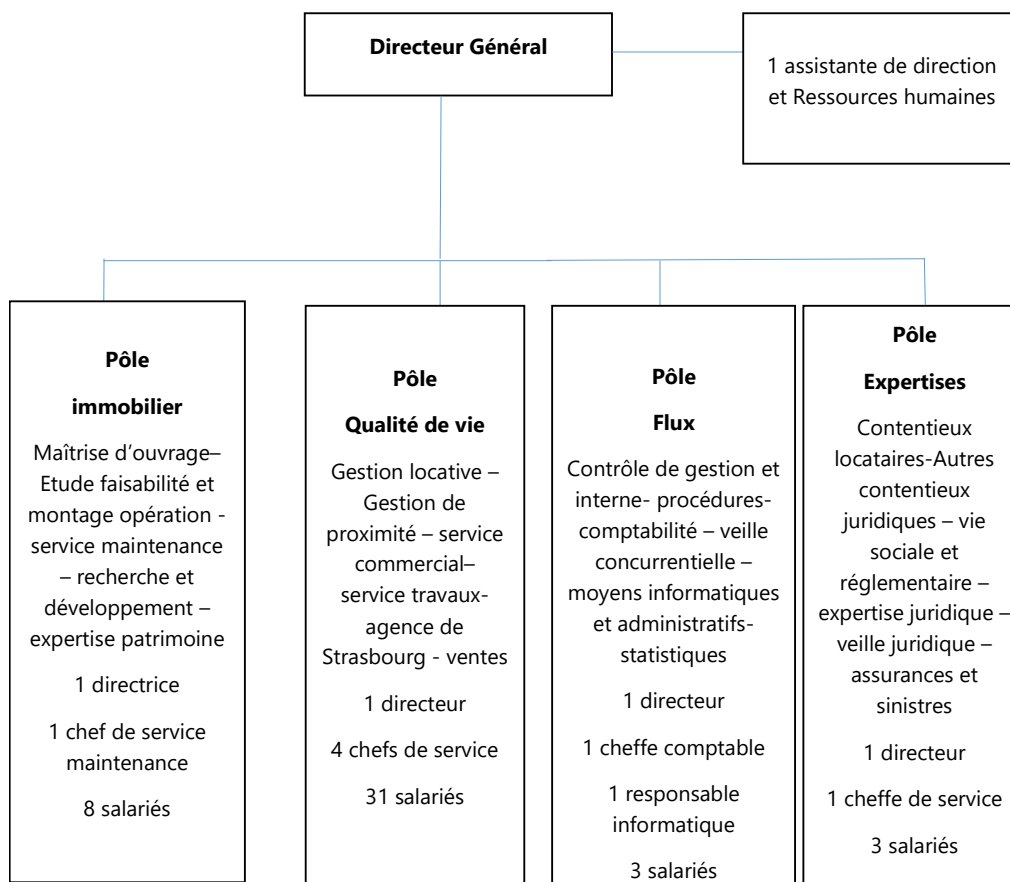
** source : rapport RH de branche des ESH 2018

** source : rapport RH de branche des ESH 2018

Au 30 juin 2018, le nombre d'ETP de la Somco est de 54,44 Equivalents Temps Plein (ETP) pour 59 salariés. Le nombre d'ETP pour 1 000 logements est très inférieur aux ratios nationaux et régionaux. Au regard des données transmises par l'organisme et comparé aux ratios de branche 2017, l'Agence relève un déficit d'agents de maîtrise (8,3 % pour la Somco contre un ratio de branche à 36 %) et une proportion de gestionnaires d'immeubles (proximité) légèrement inférieure aux données de l'ensemble des ESH (33 % pour la Somco contre un ratio à 36,5 %).

⁹ Cal Mulhouse- Cal Mulhouse Alsace Agglomération – Cal Autres département Haut-Rhin – Cal Bas-Rhin.

Figure 1 : Organigramme de la société



La société dispose de tableaux de bord traçant son activité régulièrement, elle gagnerait à mieux organiser et formaliser ce dispositif en étendant la définition des objectifs et indicateurs à davantage de domaines. La Somco s'est engagée dans une démarche de développement du contrôle de gestion en recrutant en mars 2019 un collaborateur affecté à cette mission.

L'organisme a très récemment identifié les risques auxquels son activité l'expose à l'aide d'une cartographie et formalisé un dispositif de contrôle interne couvrant l'intégralité de son activité.

2.2.3 Évaluation de la concentration

Lors d'un point consacré à la mise en œuvre des dispositions de la loi ELAN¹, le CA du 18 avril 2018 souhaite « éviter toute forme de concentration verticale qui conduirait à des situations de monopole [...] et tient également à garantir la culture et les valeurs de l'entreprise, son autonomie, sa performance économique... »

Afin de respecter les nouvelles mesures législatives et notamment le seuil de regroupement de 12 000 logements des organismes HLM et dans la conformité avec ses exigences exprimées ci-dessus, la Somco a adhéré à la SAS coopérative Habitat Réuni qui selon la Somco, transformera ses statuts en société anonyme de coordination dès la mise en œuvre de la loi. Le CA considère que « cette adhésion permet de répondre aux exigences de l'Etat et des collectivités [...] et une capacité à contractualiser sur des objectifs communs, tout en assurant l'indépendance des organismes. »

2.2.4 La commande publique

La société a mis en place une commission d'appel d'offres dont la composition n'appelle pas d'observation et des procédures internes pour les marchés passés en procédure adaptée. Au regard des dossiers de marchés de construction neuves et de réhabilitation consultés par l'équipe de contrôle, les procédures de passations des marchés de travaux n'appellent pas d'observation excepté pour la maîtrise d'œuvre.

Certains marchés de maîtrise d'œuvre ne font l'objet d'aucune procédure de mise en concurrence et de consultation formalisée. Deux des trois dossiers travaux de constructions neuves et le dossier travaux de réhabilitation, consultés lors du contrôle, ne portent aucune trace de consultation et de mise en concurrence concernant la maîtrise d'œuvre. L'Agence appelle l'attention de la société sur cette irrégularité manifeste : le non-respect de l'égalité d'accès à la commande publique l'expose à des risques juridiques. A l'issue du contrôle, la société s'est engagée à formaliser les consultations pour les marchés de maîtrise d'œuvre.

Faute de computation des seuils, la société ne respecte pas les procédures de passation des marchés (articles 20 à 23 du décret 2016-360 du 25 mars 2016) concernant les dépenses de travaux de couverture, d'électricité, de menuiserie, de plomberie/sanitaire et de serrurerie. La société passe ces commandes de travaux d'entretien courant à des entreprises sans aucune mise en concurrence. En effet, sur la période 2015-2017, la Somco a passé commande de travaux de couverture pour un montant total s'élevant à 136 664 euros auprès de deux entreprises, de travaux d'électricité pour un coût total de 470 217 euros auprès de trois entreprises, 379 115 euros de travaux de menuiserie auprès de trois entreprises, 872 638 euros de travaux de plomberie/sanitaire auprès de trois entreprises et enfin pour 106 195 euros de travaux de serrurerie auprès de deux entreprises. Au regard du niveau des montants totaux de ces commandes, la société aurait dû mettre en œuvre des procédures de consultation et de passation de marchés.

Dans un souci de régularité de la commande publique mais aussi d'efficience de sa politique d'achat, la société doit procéder à la computation des seuils en évaluant son besoin dans le respect des articles 20 à 23 du décret n°2016-360. La computation a pour objet de regrouper les dépenses prévisionnelles ou réalisées par familles d'achats afin de vérifier si les seuils réglementaires sont atteints et d'en déduire ou de contrôler le choix des procédures à mettre en place pour les marchés passés ou à passer. Dans ses réponses, la société a indiqué qu'elle procédait à la consultation d'un prestataire sur une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration d'un cahier des charges et d'une procédure de mise en concurrence adaptée à ses besoins en matière de prestations d'entretien courant.

2.2.5 Gouvernance financière

La présentation annuelle des comptes satisfait aux obligations d'information légales du CA et de l'assemblée générale (AG). Une analyse plus fine des procès-verbaux (PV) des réunions du CA et de l'AG a montré que la gouvernance est bien informée de la situation financière de la société. De plus, les documents financiers et études diverses produits par la Direction Administrative et Financière apportent un éclairage suffisant en matière de prise de décisions de la gouvernance (par exemple lors du CA du 18 avril 2018 à propos de la nouvelle trajectoire financière à moyen terme de la société prenant en compte la Réduction de Loyer de Solidarité). Les évolutions des indicateurs et éléments financiers (vacance, impayés, financement des investissements) présentés dans les instances apparaissent détaillés et pertinents. Toutefois, l'agence constate que la société, malgré cette somme d'informations, ne présente pas les clôtures financières d'opérations. L'agence invite la société à rendre compte à ses administrateurs de la consommation de ressources propres. Enfin, le rapport annuel de gestion transmis à l'assemblée générale ordinaire reflète précisément la situation de la société ainsi que ses perspectives. Outre la présentation des comptes, il mentionne également, conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du code de commerce, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients.

Dans ses réponses, l'organisme indique avoir remis en pratique, dès le CA du mois de décembre 2018, la présentation systématique, non seulement des clôtures d'opérations, mais également de l'évolution des budgets prévisionnels des opérations en cours.

2.3 CONCLUSION

La gouvernance de la société fonctionne correctement et son organisation est cohérente. Néanmoins, la mise en place d'un dispositif de reporting pertinent est nécessaire afin d'optimiser son fonctionnement.

La société devra mettre en œuvre la computation des seuils pour des dépenses d'entretien courant afin de respecter les procédures de consultation et de passation des marchés ainsi que le respect des règles de mise en concurrence pour les marchés de maîtrise d'œuvre.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Tableau 2 : Patrimoine de la Somco

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 614	0	0	5 614
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	59	20	66
Total	5 614	59	20	5 680

* Équivalence égale à un pour un

** Équivalence égale à un pour trois

Sources : données organisme

Au 1^{er} janvier 2018, la Somco est propriétaire de 5 614 logements familiaux dont 298 non conventionnés et de 3 structures collectives correspondant à 66 équivalents logements dont la gestion est déléguée à des tiers. Le parc des logements familiaux de la Somco se concentre essentiellement sur Mulhouse et son agglomération (environ 4 300 logements) et sur le territoire de l'EMS (environ 750 logements).

Le patrimoine est constitué d'une proportion importante de logements individuels (15 %) comparé au ratio départemental⁶ (5,5 %) et est relativement récent puisqu'au 1^{er} janvier 2018 son âge moyen est de 39 ans contre une moyenne alsacienne à 42 ans⁶.

L'analyse de la performance énergétique du parc conventionné de la société, révèle, au 1^{er} janvier 2017, une part encore importante (38 %) de logements énergivores (E-F-G).

Tableau 3 : Classement énergétique du patrimoine

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Parc du parc au 1 ^{er} janvier 2017* (en %)	0,1	1,7	23,2	37,1	27,9	8,6	1,4

Source : RPLS 2017

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les actions engagées par la Somco pour limiter et réduire la vacance locative importante ne font pas l'objet d'une politique formalisée et validée par le conseil d'administration. Sur la période 2014-2017, la société connaît une situation de vacance importante avec un taux de vacance de plus de 3 mois⁶ stabilisé autour de 3,8 % contre un ratio alsacien à 1,22 %¹⁰. Le parc le plus touché par la vacance est celui du département du Haut-Rhin et plus particulièrement le territoire de M2A. En 2017, le taux de vacance de plus de 3 mois de la Somco pour son parc Haut-Rhinois est de 4,34 % pour un ratio départemental de 1,77 %. Selon les données transmises par la société, le taux de vacance de plus de 3 mois du parc localisé sur Mulhouse et son agglomération est de 6,82 % pour un ratio local de 2,31 %.

Globalement, en 2017, le coût de la vacance est estimé à 3 millions d'euros soit 65 % de l'autofinancement net, ce qui reste élevé.

A l'issue du contrôle, la société indique que la vacance locative a fortement baissé en 2018. Le nombre de logements vacants, fin 2018, a été réduit de 25 % par rapport à fin 2017. La vacance commerciale de plus de

¹⁰ Source : RPLS 2017.

trois mois est passé en 2018 à 3,36 % pour le département du Haut-Rhin, ce qui reste, malgré cette baisse, supérieur aux ratios du département et de l'agglomération mulhousienne.

Un suivi périodique de la vacance au sein de l'organisme est effectué à l'aide de tableaux de bord se limitant à un simple état des lieux. De même, le dernier plan de lutte contre la vacance locative avec des objectifs à atteindre a été élaboré fin 2013 fixant un objectif pour fin 2015 d'une vacance totale de 336 logements. Cet objectif n'a pas été atteint puisque selon les données de l'organisme, fin 2015, 381 logements étaient vacants. Depuis, la société ne se donne plus d'objectifs en la matière et donc n'a pas la possibilité de mesurer les éventuels écarts entre les résultats et les objectifs et de prendre des mesures appropriées.

L'équipe de contrôle n'a trouvé aucune trace dans les procès-verbaux de CA d'une présentation de la stratégie de la lutte contre la vacance locative définie fin 2013. Globalement, les données concernant la vacance locative sont présentées au CA mais ce dernier ne délibère pas sur des actions à mener afin de la résorber alors que des mesures sont prises au niveau du pôle « qualité de vie » (baisse ou remise de loyers, publicité, augmentation des dépenses travaux suite à état des lieux ...). Ces actions menées par les services de la société ne s'inscrivent pas dans une politique plus globale et structurée sur l'ensemble du parc de la société intégrant une politique de vente – aujourd'hui inexistante - de commercialisation et de loyers pour la réduire ou en limiter la progression.

Dans ses réponses, la Somco a convenu de formaliser davantage les actions de lutte contre la vacance locative menées par ses services en soumettant à son prochain CA l'état des lieux, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre. L'Agence souligne l'intérêt de systématiser un tel suivi pour une bonne information de la gouvernance.

Le taux de rotation global est correct. Pour le patrimoine localisé sur le département du Bas-Rhin, il s'élève à 8,23 % soit au niveau du ratio départemental (8,26 %) ; le parc de la Somco localisé dans le Haut-Rhin affiche un taux de rotation de 9,93 % soit environ un point de moins que le taux départemental (11,04 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Tableau 4: Loyers de la Somco

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SOMCO département Haut-Rhin	4 812	4,9	5,8	6,3
Références département Haut-Rhin	43 350	4,7	5,4	6,2
SOMCO M2A*	4 331	4,7	5,7	6,2
Références M2A*	19 819	4,8	5,6	6,5
SOMCO département Bas-Rhin	776	4,5	5,6	6,3
Références département Bas-Rhin	58 644	4,9	5,5	6,3
SOMCO EMS**	724	4,4	5,6	6,3
Références EMS**	45 540	4,9	5,5	6,3

Sources : RPLS 2017

*M2A : Mulhouse Alsace agglomération

** EMS : Euro-métropole de Strasbourg

Au m² de surface habitable (SH), comparé aux ratios observés sur le parc social des territoires d'implantation du parc de la Somco, l'Agence observe un niveau médian de loyers pratiqués par la société légèrement supérieur aux ratios locaux pour le département du Bas-Rhin, de l'EMS et de M2A. Le niveau médian au m² de SH des loyers Haut-Rhinois de la Somco est élevé au regard des loyers pratiqués sur le département en raison d'une importante proportion de logements situés sur le secteur de M2A, territoire fortement urbanisé comparé à l'ensemble du territoire du Haut Rhin.

La marge disponible entre les loyers pratiqués et les maximums autorisés par les conventions APL¹¹ est à un niveau satisfaisant soit 11,34 %. La société possède 297 logements financés en PLS¹² situés sur le secteur de l'EMS avec des loyers pratiqués quasiment au niveau des loyers de logements financés en PLUS¹³. En effet, la marge disponible entre le loyer pratiqué et le loyer plafond de ces logements PLS est de 23 %.

Figure 2 : Ventilation des loyers

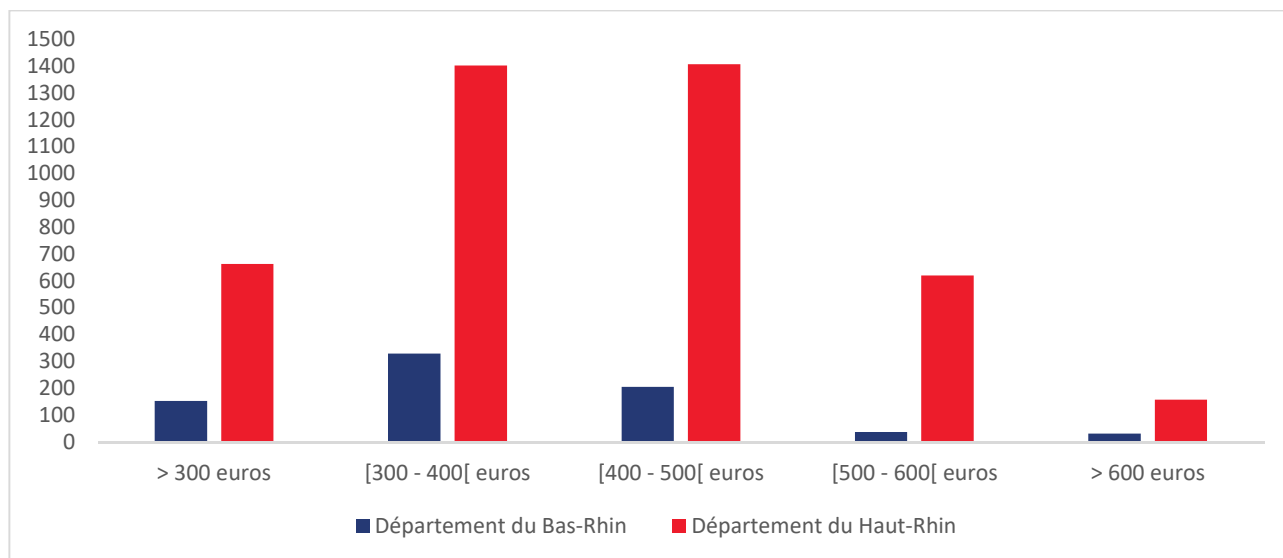


Tableau 5 : Loyers mensuels au 1^{er} janvier 2017 et surfaces moyennes

Loyer en euros		Surface habitable en m ²	
Loyer moyen Somco Bas-Rhin	373	Surface moyenne Somco Bas-Rhin	68
Loyer moyen du département du Bas-Rhin	383	Surface moyenne du département du Bas-Rhin	68
Loyer médian Somco Bas-Rhin	364	Surface médiane Somco Bas-Rhin	69
Loyer médian du département du Bas-Rhin	364	Surface médiane du département du Bas-Rhin	67
Loyer moyen Somco Haut-Rhin	404	Surface moyenne Somco Haut-Rhin	72
Loyer moyen du département du Haut-Rhin	367	Surface moyenne du département du Haut-Rhin	68
Loyer médian Somco Haut-Rhin	401	Surface médiane Somco Haut-Rhin	72
Loyer médian du département du Haut-Rhin	352	Surface médiane du département du Haut-Rhin	68

Source RPLS au 01/01/2017

Globalement, une importante proportion des logements occupés de la société ont un loyer compris entre 400 euros et 500 euros soit un niveau largement supérieur aux médianes et moyennes départementales.

L'Agence relève ce niveau de loyer mensuel quittancé élevé, surtout dans le département du Haut-Rhin s'expliquant en partie par une taille des logements plus grande que celle de l'ensemble des bailleurs sociaux haut-rhinois.

Le contrôle réglementaire des augmentations annuelles des loyers pratiqués sur la période 2016-2017 n'appelle pas d'observations. Lors du contrôle, l'Agence n'a constaté aucun dépassement des loyers maximums autorisés par les conventions APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

La Somco réalise chaque année l'enquête prévue par la réglementation afin de déterminer quels sont les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

¹¹ APL : aide personnalisée au logement.

¹² PLS : prêts locatifs sociaux.

¹³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.

La société a choisi d'appliquer la modulation minimale prévue par l'article R. 441-21 du CCH.

Pour l'année 2017, la proportion de locataires s'acquittant d'un SLS¹⁴ est légèrement plus importante dans le Haut-Rhin que le Bas-Rhin (7 % contre 5 %).

Au 1^{er} janvier 2017, 18 ménages bas-rhinois (montant mensuel moyen du SLS 65,83 euros) et 234 ménages haut-rhinois (montant mensuel moyen du SLS 61,02 euros) réglaient un SLS pour un montant total appelé en janvier 2017 de 14 279 euros.

3.2.3 Charges locatives

La gestion des charges est effectuée par le responsable du service de la gestion locative en lien étroit avec le service maintenance en charge de la récupérabilité de la dépense et le service de la comptabilité.

La régularisation de charges locatives intervient chaque année à la fin du 1^{er} semestre et les décomptes individuels mentionnent bien les différents postes de dépenses.

Le contrôle a porté sur les régularisations de charges de l'année 2017. Au vu des éléments fournis, l'examen de la régularisation des charges des 219 groupes hors copropriétés montre un excédent de provision global de 12 %. Une analyse plus fine a toutefois fait ressortir des écarts très significatifs pour 39 groupes entre les provisions calculées et les régularisations opérées (14 groupes étant en sous-provisionnement supérieur ou égal à 200 euros par logement et par an). L'organisme a justifié ces écarts (nouveaux programmes, réhabilitations thermiques...) et s'est engagé à modifier l'appel à provision en conséquence.

Les charges générales récupérées pour les ensembles hors copropriétés en 2017 s'élèvent à 5 377 000 euros. Elles concernent principalement, les contrats d'entretien et d'équipements (26 %), l'eau (24 %) et le chauffage (21 %). Au vu des éléments fournis, les charges hors chauffage s'élèvent en moyenne à 858 euros par logement et par an. Le coût du chauffage varie en fonction des groupes et de leur classement énergétique. Concernant les logements du parc équipés de chauffage collectif (1 947 logements soit 39 % du parc en hors copropriété), l'examen spécifique du poste chauffage a montré un coût moyen annuel et au m² se situant approximativement à 8,2 euros (ou 570 euros par logement et par an). Quelques groupes présentent des coûts bien au-dessus de cette moyenne. C'est le cas par exemple du programme les Dahlias, un ensemble collectif de 60 logements situé à Illzach, avec un coût au m² supérieur à 11 euros. Pour cet ensemble, la société a identifié les causes ainsi que les solutions d'amélioration et a inscrit dans le cadre du PSP une réhabilitation thermique et un remplacement de la chaufferie collective.

Le contrôle de la régularité des dépenses mises à la charge des locataires, effectué sur plusieurs groupes dont Le Flammarion, a montré que la Somco, en dépit de la réglementation en vigueur (décret n°82-955 du 9 novembre 1982) et en l'absence d'accords collectifs (article 88 de la loi du 13 juillet 2006 et L. 442-3 du CCH autorisant un allongement de la liste des charges récupérables dans le domaine de la sécurité) impose aux locataires une refacturation systématique des prestations relatives à l'enlèvement des encombrants. L'agence enjoint la Somco de se conformer à la réglementation en vigueur en cessant ces modalités de refacturation intégralement supportées sans distinction par tous les locataires des groupes concernés. En 2017 le montant de cette charge indument récupérée est évalué à 8 700 euros.

La société évoque les comportements inappropriés de certains locataires face à l'évacuation des encombrants, l'Agence souligne que la réponse de l'organisme ne peut reposer exclusivement sur une sanction financière, l'invite à mener une réflexion plus approfondie et l'encourage à intensifier ses actions de sensibilisation.

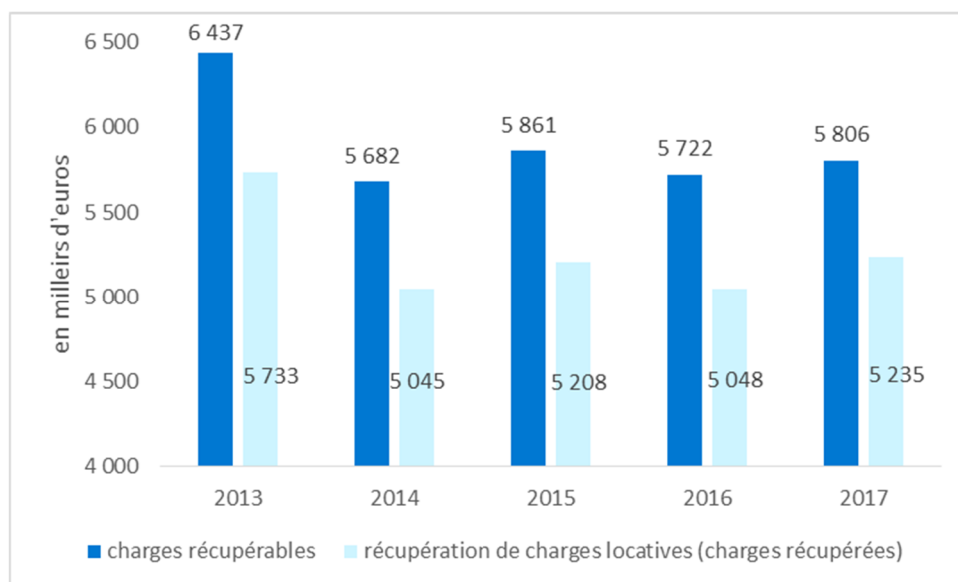
¹⁴ Proportion calculée sur le nombre de logements concernés par le SLS.

La Somco affirme avoir mis fin à toute récupération de la prestation d'enlèvement des encombrants dans les charges locatives et précise également qu'à l'avenir ce point fera l'objet d'une vigilance particulière dans le contrôle interne des dépenses de charges récupérables.

Pour 2017, le montant des charges de personnel récupéré est de 444 000 euros ce qui représente 13,2 % de la part des charges totales de personnel. Les taux de récupération pratiqués par l'organisme sont conformes à la réglementation en vigueur (décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008).

Les pertes pour défaut de récupération de charges s'établissent pour 2017 à 571 000 euros. Sur toute la période de contrôle, la différence entre les charges récupérables et les charges récupérées oscille entre 88,2 % et 90,2 % et est bien en deçà de la médiane des SA d'HLM de province (96,2 % en 2016). L'importante vacance en est la principale cause (en lien avec § 3.1.2).

Figure 3 : Montant des charges récupérables



3.3 CONCLUSION

La Somco est propriétaire de 5 614 logements familiaux dont une importante proportion localisée sur le territoire de M2A et dans une moindre mesure sur celui de l'EMS.

Le parc de la Somco connaît une situation de vacance préoccupante au regard des ratios locaux sur le secteur de M2A. Une réflexion globale sur la commercialisation, le niveau des loyers et éventuellement la vente de ce parc de logements vacants au sein du patrimoine de la Somco et plus globalement une réelle politique de lutte contre la vacance locative avec un suivi objectif deviennent nécessaires.

Le niveau des loyers pratiqués au m² par la société est correct. Toutefois, la taille importante d'une partie des logements conduit à des loyers mensuels élevés.

S'agissant des charges, elles sont globalement maîtrisées mais leurs provisions mériteraient sur certains programmes de meilleurs ajustements. Toutefois, la Somco doit cesser les refacturations de dépenses non récupérables.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Au regard de l'analyse de l'occupation sociale et des attributions, peu de ménages aux revenus les plus modestes accèdent au parc de la Somco.

Tableau 6 : Profil socio-économique des locataires

En %	Taux de ménage répondant à l'enquête occupation du parc social de 2016	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 %	Revenu <60 %	Revenu > 100 %	Bénéficiaires d'APL + AL	Taux occupants âgés de plus de 65 ans
SOMCO Enquête OPS 2016 Bas-Rhin	90	37,43	11,98	18,49	16,12	50,89	17,90	42,60	17,21
Ratio Département Bas-Rhin	80	32,18	11,29	20,56	23,88	62,20	10,76	51,58	12,02
SOMCO Enquête OPS 2016 EMS*	non renseigné	37,26	3,50	17,68	16,88	51,59	18,15	42,99	16,91
RatioS EMS**	non renseigné	32,74	11,49	20,14	25,12	62,63	11,23	51,32	12,91
SOMCO Enquête OPS 2016 Haut-Rhin	89,5	32,36	14,29	19,80	14,79	50,71	16,72	43,83	10,59
Ratio Département Haut-Rhin	86	37,86	11,99	19,44	20,81	59,60	11,27	49,90	13,64
SOMCO Enquête OPS 2016 M2A**	non renseigné	32,46	3,33	19,80	15,86	52,96	15,19	45,94	9,67
Ratios M2A***	non renseigné	35,46	14,11	19,17	23,86	63,41	9,66	55,77	12,57

Source : enquête occupation du parc social 2016

* Euro-métropole de Strasbourg

** Mulhouse Alsace agglomération

L'analyse des données OPS 2016 (cf. tableau ci-dessus), révèle une faible représentation des ménages les plus modestes dans le parc de la société. Comparés aux ratios départementaux, les résultats de l'enquête (taux de réponse 90 %) montrent une très nette sous-représentation des ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS et une surreprésentation des ménages ayant des revenus supérieurs à 100 % des plafonds. Les chiffres concernant le nombre de ménages bénéficiant d'aide au logement confirment ce constat.

Tableau 7 : Profil socio-économique des nouveaux emménagés sur la période 2014-2016

En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 %	Revenu <60 %	Revenu > 100 %	Bénéficiaires d'APL + AL	Taux occupants âgés de plus de 65 ans
SOMCO Enquête OPS 2016 Bas-Rhin	33,4	10,8	26,1	17,1	64,0	9,0	50,5	8,1
Ratio Département Bas-Rhin	27,7	9,1	25,2	34,3	71,8	4,2	58,2	12,2
SOMCO Enquête OPS 2016 EMS*	32,3	12,1	24,2	18,1	64,7	9,1	50,5	9,1
RatioS EMS*	28,1	9,8	23,8	37,5	73,1	4,2	57,5	14,0
SOMCO Enquête OPS 2016 Haut-Rhin	28,4	10,6	25,7	24,3	63,3	7,3	55,0	7,4
Ratio Département Haut-Rhin	30,8	8,6	23,5	26,1	63,3	4,4	56,3	10,2
SOMCO Enquête OPS 2016 M2A**	28,9	10,7	25,7	25,3	65,5	6,2	57,1	8,0
Ratios M2A***	29,6	10,1	22,7	29,7	67,8	4,0	63,6	9,3

Source : enquête occupation du parc social 2016

* Euro-métropole de Strasbourg

** Mulhouse Alsace agglomération

Concernant les attributions pour la période 2014-2016 (cf. tableau ci-dessus), au regard des ratios locaux, l'Agence relève une confirmation du caractère peu social de l'occupation du parc de la Somco surtout pour le département du Bas-Rhin. L'Agence rappelle que les aides (directes et indirectes) sont consenties en contrepartie de la participation au logement des ménages les plus modestes, fondement de l'agrément ministériel de bailleur social.

L'analyse de l'Agence est très largement confirmée sur l'agglomération mulhousienne quand on compare la Somco, 2^{ème} bailleur local, avec les principaux bailleurs sociaux présents.

Tableau 8 : Profil socio-économique des locataires des principaux bailleurs sociaux sur Mulhouse Alsace Agglomération

Organisme	EPCI	Nombre de logements familiaux sociaux	Taux de ménages avec des Ress < 20% Plafond PLUS	Taux de ménages avec des Ress < 60% Plafond PLUS	Taux de ménages avec des Ress > 100% Plafond PLUS	Taux de ménages bénéficiaires APL-AL
OFF PUB HABITAT VILLE MULHOUSE	CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	8 807	28,95%	69,40%	6,89%	61,39%
DOMIAL	CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	1 453	21,73%	59,83%	9,96%	49,40%
IMMOBILIERE 3F ALSACE	CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	1 234	25,77%	66,78%	9,34%	63,24%
OFFICE PUBLIC HABITAT DEP HAUT RHIN	CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	2 253	19,16%	61,35%	9,66%	54,44%
SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LOGIEST	CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	1 241	19,93%	59,66%	10,45%	53,83%
SOCIETE MULHOUISIENNE DES CITES OUVRIERES	CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	3 992	15,86%	52,96%	15,19%	45,94%

Source : enquête OPS 2016

Enfin, selon les données du système national d'enregistrement (SNE), seulement 19 % des attributions en 2017 ont bénéficié à des ménages ayant comme principale ressource ou en partie le revenu de solidarité active alors que 25 % de la demande de logement social sur les territoires d'intervention de la société correspond à des ménages ayant un RFR¹⁵ nul et que près de la moitié dispose d'un RFR inférieur à 11 167 euros¹⁶, plafond le plus bas concernant l'attribution d'un logement social (cf. 4.2.1).

A l'issue du contrôle la Somco considère que ce constat doit être nuancé au regard :

- d'une importante croissance externe sur les dix dernières années par l'acquisition de patrimoine occupé, privé et non conventionné surtout sur le territoire de l'EMS, dont les occupants présentaient des profils moins défavorisés ;
- d'une localisation majoritairement hors QPV ;
- de la constitution même du parc avec une part significative de logements individuels une grande proportion de grands logements impliquant des surfaces moyennes élevées ;
- du tiers du patrimoine objet de réservations d'Action logement et par conséquent au bénéfice de salariés, locataires ne se situant pas dans les publics les plus défavorisés.

La société met également en avant l'évolution du profil socioéconomique des locataires au regard des données OPS 2018 relatives aux nouveaux emménagés et l'évolution de la proportion de locataires bénéficiant de l'APL. Au regard des données de l'enquête OPS 2018, l'Agence relève une baisse de deux points par rapport à 2016 de la proportion des emménagés récents ayant un revenu inférieur à 20 % des plafonds PLUS sur le département du Haut-Rhin, principal territoire d'intervention de la société. Malgré une évolution positive de la proportion de locataires (51 %) bénéficiant de l'APL, elle reste, pour le territoire de M2A (77 % du parc de logements familiaux de la société), largement inférieure au ratio local (56 %).

La croissance externe et la proportion de réservations Action Logement expliquent en effet pour partie le peuplement constaté. Néanmoins, les données relevées par l'Agence et figurant dans le tableau 8 révèlent des écarts sensibles avec les autres bailleurs présents sur l'agglomération mulhousienne que ces deux arguments ne suffisent pas à justifier. L'Agence relève que la faible proportion du patrimoine en QPV, mise en avant par la Somco dans sa réponse, la met en position de répondre pleinement aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté imposant sur le territoire d'un EPCI une proportion minimale de 25 % des baux signés hors QPV

¹⁵ RFR : revenu fiscal de référence.

¹⁶ Plafond PLAI pour une personne seule en province.

pour les ménages appartenant au 1^o quartile, objectif auquel la société répond insuffisamment à ce jour (cf. 4.2.2.1).

Enfin, l'Agence relève que la politique de développement de la Somco ne prévoit pas de livrer des logements d'une surface plus conforme aux standards du logement social (cf. § 5.4)

4.2 ACCES AU LOGEMENT

Les demandes de logements sociaux font l'objet d'un enregistrement sous le numéro unique départemental et d'une radiation lors de l'attribution d'un logement conformément aux dispositions des articles R. 441-2-1 et suivants du CCH. La Somco a accès au fichier partagé géré par l'AREAL¹⁷ et interfacé avec le SNE.

4.2.1 La demande dans les départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin

Sur le département du Haut-Rhin, principal territoire d'intervention de la société, début 2018, 15 430 demandes actives de logements ont été recensées.

Sur le département du Bas-Rhin, 29 401 dossiers de demandes de logements sociaux sont enregistrés dans le fichier.

Les demandes de ces ménages sur le territoire de l'ancienne région administrative d'Alsace se concentrent essentiellement sur les territoires à forte densité urbaine. Parmi les 15 430 dossiers haut-rhinois, 11 244 ont classé en premier choix soit M2A soit la communauté d'agglomération de Colmar et parmi les 29 401 dossiers bas-rhinois, 23 659 ont classé l'EMS en premier choix.

Une analyse détaillée des deux fichiers révèle une proportion importante de ménages aux revenus modestes demandant un logement social. Près de 49 % (7 609 dossiers) des ménages dans le Haut-Rhin et 55 % des demandeurs bas-rhinois (16 236 dossiers) présentent un RFR¹⁵ inférieur au plafond 2018 PLAI¹⁸ pour une personne seule en province (11 167 euros).

Enfin, 27 % des demandes de logement social dans le département du Haut-Rhin ont une ancienneté supérieure au délai anormalement long fixé par le Préfet à 14 mois pour les logements de taille inférieure ou égale au T3, à 24 mois pour les autres ; et pour le Bas-Rhin, 30 % des demandes ont été déposées il y a plus de deux ans, délai anormalement long dans ce département.

4.2.2 Gestion des attributions

Le CA a validé une politique d'attribution et des critères de sélection des demandes se limitant aux critères et priorités définis par le CCH, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Les quatre Cal (cf. § 2.2.1.2), dont la composition est régulière, se prononcent sur l'attribution des logements familiaux conventionnés et non conventionnés.

Les attributions des logements non conventionnés sont soumises aux plafonds de ressources PLI¹⁹ toutefois la société n'a pas mis en place des plafonds de loyers pour ces logements.

4.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

Les Cal de Mulhouse et du Bas-Rhin se réunissent deux fois par mois, les deux autres une fois par mois.

¹⁷ AREAL : Association régionale des organismes HLM d'Alsace.

¹⁸ PLAI : prêt locatif aidé d'intégration.

¹⁹ PLI : prêt locatif intermédiaire.

La Somco suit, au titre des dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (loi LEC), les objectifs assignés au EPCI pour les attributions de logements et notamment le seuil minimal de 25 % des baux signés hors QPV²⁰ pour des ménages appartenant au 1^{er} quartile (soit les 25 % des demandeurs ayant des ressources les plus faibles).

Tableau 9 Baux signés en 2017

EPCI	Nombre total de baux signés	Nbre de baux signés hors QPV	Nombre de baux signés hors QPV par des ménages du 1 ^{er} quartile (Q1)	Taux Q1 hors QPV (en %)	Nbre de baux signés QPV	Nombre de baux signés en QPV par des ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartile (Q2-Q3-Q4)	Taux Q2-3-4 QPV (en %)
M2A	474	328	35	10,7	146	116	79,5
EMS	44	26	2	7,7	18	16	88,9
Communauté agglo Colmar	6	6	0	0,0	6	6	100,0
Communauté de communes Selestat	6	6	1	16,7	5	5	100,0
Communauté d'agglomération Trois frontières	18	18	3	16,7	0	0	sans objet
Total	548	384	41	10,7	175	143	81,7

*Saint-Louis
Source : SNE

En 2017, globalement 10,7 % des attributions de logements hors QPV ont bénéficié à des ménages du 1^{er} quartile, ce qui est insuffisant, notamment sur le territoire de l'EMS (taux d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV : 7,7 %).

Le contrôle a identifié vingt-trois attributions irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources (article R. 441-1 du CCH). L'analyse de 1 759 attributions sur la période 2015-2017 révèle vingt-trois attributions dépassant les plafonds de ressources (cf. annexe n° 7.2). Huit de ces irrégularités concernent des dépassements des plafonds de plus de 10 %. Dans ses réponses, pour expliquer ces errements, l'organisme met principalement en avant la durée prolongée de la vacance du logement. Cette situation n'exonère pas la Somco du respect des dispositions réglementaires, contreparties de l'agrément de bailleur social.

4.2.2.2 Gestion des contingents

L'accord collectif départemental (ACD) pour la mobilisation du parc social au titre des contingents réservés par l'État fixaient à la Somco pour le département du Bas-Rhin, un objectif annuel de 8 attributions pour la période 2014-2016 au bénéfice de publics prioritaires (7 pour l'EMS et 1 pour le reste du département), objectif annuel reconduit pour l'année 2017. Concernant le département du Haut-Rhin, la convention de réservation de logement conclue avec l'Etat fixe pour la période 2016-2018 un objectif de 102 attributions pour les ménages dont la demande de logement est considérée comme prioritaire. Selon les données transmises par l'organisme, cet objectif a été atteint en 2017 soit 102 attributions (36 relogements – 66 refus). Pour le département du Bas-Rhin, la société n'a pas atteint ses objectifs tant sur le nombre d'attributions (6) que sur la répartition géographique de ces dernières (4 pour l'EMS et 2 hors EMS).

Les réservations « collectivités », « Action Logement (ex collecteurs) » et Etat pour le département du Bas-Rhin sont gérées en stock. Concernant les réservations Etat pour le département du Haut-Rhin, le mode de gestion retenu est la gestion en flux. Un suivi rigoureux de toutes les réservations est assuré par la société.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'accueil de l'ensemble des locataires du parc du département du Haut-Rhin est réalisé au siège de la société, la Somco possède en plus une agence située à Strasbourg pour les locataires bas-rhinois. En complément de ce dispositif, la société s'appuie sur son personnel de proximité pour assurer la présence auprès des locataires.

²⁰ QPV : quartier prioritaire de la ville.

Les visites de patrimoine effectuées sur une trentaine de programme, représentant environ 40 % des logements du parc, ont permis de constater un niveau de propreté globalement correct des espaces communs et extérieurs. Seul un problème d'encombrants dans les combles d'un immeuble du programme Verdi à Lutterbach a été constaté par l'Agence.

4.3.1 La satisfaction des locataires

L'enquête de satisfaction, réalisée en 2018 auprès d'un échantillon de 450 ménages, révèle une note de satisfaction globale correcte de 3,06 sur 4, en légère progression par rapport à celle de l'enquête de satisfaction de 2014 (2,99). Toutefois cette notation est à relativiser car son évolution est due à une forte augmentation des locataires « *très satisfaits* » (27 % en 2018 contre 14 % en 2014) mais avec une baisse de 6 points de la proportion des locataires globalement satisfaits²¹ (82 % en 2018 contre 88 % en 2014). Par conséquent, la proportion des ménages mécontents a augmenté de 6 points (18 % en 2018 contre 12 % en 2014).

Le prestataire ayant effectué l'enquête recommande à la Somco de travailler en priorité le traitement des réclamations techniques et non techniques, la rapidité d'intervention des entreprises et les conditions d'entrée dans le logement sur le territoire de M2A.

4.3.2 Les réclamations locatives

Les réclamations des locataires sont correctement tracées dans l'outil de gestion de la société.

En 2017, la Somco comptabilise 7 291 interventions (5 731 dans le Haut-Rhin, 1 560 dans le Bas-Rhin) qui sont réalisées par des entreprises.

La Somco dispose de tableaux de bords permettant d'avoir une comptabilité hebdomadaire du nombre de réclamations par nature (entretien courant- vandalisme – charges locatives – sinistre etc...). Toutefois, la société n'a pas de reporting permettant d'analyser finement le coût des interventions techniques ou de déterminer les délais de résolution des problèmes techniques et donc de se fixer des objectifs en la matière. La mise en place d'un tel suivi pourrait participer à l'amélioration de la satisfaction des locataires dans ce domaine (cf. § 4.3.1).

4.3.3 La concertation locative

La société a mis en place un plan de concertation locative (PCL) en octobre 2013. Un nouveau PCL a été validé et signé en avril 2018. Le conseil de concertation locative (CCL) se réunit une fois par semestre. Lors des réunions, les membres du CCL abordent les sujets concernant la gestion des immeubles, les projets de réhabilitation, de construction-démolition et plus globalement tous les domaines se rapportant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des locataires.

4.3.4 L'animation des quartiers

La Somco accorde une importance non négligeable à l'animation des quartiers. Les actions menées et pilotées par le service qualité de vie dans le cadre du projet « *mieux vivre ensemble* » ont pour but de participer à l'amélioration du cadre de vie des locataires.

A titre d'exemple, l'organisme organise des journées citoyennes (éco-gestes, nettoyage des abords, réduction des déchets...), la mise en place de carrés potagers et d'ateliers autoréparation de vélos, découverte et initiations à la musique classique et diverses animations (illumination de Noël, apéritifs d'accueil des nouveaux voisins, après-midi de la Saint-Nicolas etc...).

²¹ Très satisfaits + assez satisfait.

4.3.5 Les adaptations des logements

La société a mis en place une procédure concernant les demandes d'adaptation de logements. La demande du locataire accompagnée d'un certificat médical est traitée à l'aide d'un formulaire spécifique.

La société privilégie le relogement si le locataire occupe un logement à l'étage ou est en situation de sous occupation ; sur la période 2015-2017 elle a traité dix-sept dossiers qui ont donné lieu à des travaux pour un coût total de 66 021 euros soit environ 3 900 euros au logement.

Sur la même période, la société a effectué des travaux d'adaptation (réfection de salles de bains) au sein de quatre logements vacants pour un coût total de 26 191 euros soit environ 6 500 euros au logement.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES

4.4.1 L'organisation du recouvrement

Au sein de la direction juridique, la société mobilise quatre salariés pour la gestion des situations précontentieuses et contentieuses liées aux créances locatives. S'agissant des modes de paiement des loyers, le prélèvement automatique est le mode de règlement majoritaire avec plus de 74 %. A noter que la société autorise ses locataires à effectuer un règlement en espèces ; bien que très marginal ce moyen de paiement bénéficie d'un processus très encadré.

Concernant la phase précontentieuse, les relances interviennent dès le 1er mois par le biais de courriers. N'étant pas dotée pas de Conseillers en Economie Sociale et Familiale (CESF), la société œuvre en partenariat avec les travailleurs sociaux des Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS). Pour la phase contentieuse, les procédures classiques sont utilisées et le recouvrement auprès des locataires est confié à un cabinet d'avocat et à des huissiers de justice. Par ailleurs, depuis quelques années la société confie à un prestataire externe un portefeuille de dossiers de recouvrement sur des ménages sortis du parc. Le prestataire facture des honoraires sur des tranches d'encaissement définies lors de la signature du contrat. Un contrôle par échantillonnage mené sur un panel significatif de dossiers de recouvrement (locataires présents, partis, associations, dettes très faibles ou très importantes...) a montré que l'organisme suivait rigoureusement ses créances.

4.4.2 L'analyse des créances et le taux de recouvrement

La gouvernance manifeste un intérêt particulier pour la situation des créances locatives qui fait l'objet de tableaux de suivi mensuel détaillés. Sur la période de contrôle, la Somco a contenu l'évolution de ses créances à 12,4 % du quittance. Le tableau de l'analyse des créances montre une évolution significative des créances douteuses de +17,4 % en 4 ans (1 474 milliers d'euros contre 1 731 milliers d'euros) induites plus exactement par les créances des locataires partis (+33 %). De plus, le ratio créances locataires partis sur les créances totales indique également une augmentation de 5 points sur la période. Au vu de ce constat, la société doit s'interroger sur la pertinence de son dispositif en matière de recouvrement des locataires partis.

Tableau 10 : Analyse des créances

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Signe	N-3	N-2	N-1	N
Produits des loyers (1)	+	26 291	26 254	26 265	26 486
Récupération de charges locatives (2)	+	5 045	5 208	5 049	5 235
Quittancement (3)=(1)+(2)		31 336	31 462	31 314	31 721
Locataires présents Créances douteuses supérieures à 1 an (4)	+	129	188	180	168
Locataires présents Créances douteuses inférieure à 1 an (5)	+	404	331	251	315
Total locataires présents Créances douteuses(6)=(4)+(5)		533	518	431	483
Locataires partis Créances douteuses (7)	+	941	1 033	1 205	1 248
Total locataires compte 4161 (8)=(6)+(7)		1 474	1 552	1 636	1 731
Total 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	+	1 474	1 552	1 636	1 731
Locataires - Créances exigibles (12)	+	142	157	110	179
Locataires - Créances appelées non exigibles (inclut principalement le mois de décembre) (13)	±	2 215	2 183	2 152	2 041
Locataires - Location-Accession et Organismes payeurs d'A.L. et d'A.P.L. (14)	+	-2	-3	-3	-2
Total 411 (17)	+	2 355	2 337	2 259	2 219
Total 411 et 416 (18) = (11) + (17)		3 829	3 888	3 895	3 950
Ratio compte 411 et 416 / Loyer et charges		12,22%	12,36%	12,44%	12,45%
Montant loyers et charges par jour Compte 703 et 704 (3) / 365		86	86	86	87
Délai moyen d'encaissement des créances clients compte 411 et 416 / montant Loyers et		45	45	45	45
Ratio créances locataires partis / créances totales		24,6%	26,6%	30,9%	31,6%

Sur toute la période, le taux de recouvrement²² des loyers et des charges récupérés est peu fluctuant et s'établit chaque année à plus de 99 % du quittancement. Ce bon pourcentage montre d'une part que les encaissements tendent à se rapprocher des montants quittancés de l'année et, d'autre part, que le stock de créances locatives progresse peu.

Tableau 11 : Taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Signe	N-3	N-2	N-1	N
Créances clients (N-1)	+	3 593	3 829	3 888	3 895
Produits des loyers (a)	+	26 291	26 254	26 265	26 486
Récupération de charges locatives (b)	+	5 045	5 208	5 049	5 235
Quittancement (c)=(a)+(b)		31 336	31 462	31 314	31 721
Créances clients (N)	-	3 829	3 888	3 895	3 950
Pertes sur créances irrécouvrables	-	71	100	167	244
Total encaissement (N) (d)		31 029	31 303	31 140	31 422
Taux de recouvrement (e)=(d)/ (c)		99,0%	99,5%	99,4%	99,1%

4.4.3 Indemnités d'occupation

Les diligences menées ont montré l'existence de six occupants versant au moment du contrôle des indemnités d'occupation alors que leur situation de débiteur était soldée depuis plusieurs mois. Conformément à la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, l'organisme doit régulariser cette situation en faisant signer à chaque occupant un nouveau bail dans les plus brefs délais. A l'avenir, la Somco doit s'attacher à détecter au plus vite ces irrégularités en instaurant un vrai dispositif de contrôle (voir § 2.2.2).

La société précise que deux des ménages concernés n'avaient pas donné suite à un courrier de proposition de signature d'un nouveau bail et indique avoir initié ou renouvelé la proposition de signature d'un nouveau bail

²² Mode de calcul : créances locatives n-1 + quittancement (loyers+ charges) annuel – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables = encaissement de l'année.

aux six ménages concernés. Par ailleurs, elle signale mieux assurer le suivi de ces situations en ajoutant au tableau de bord mensuel du service recouvrement la liste des locataires en indemnité d'occupation.

4.4.4 Créances irrécouvrables

Les admissions en non-valeur sont présentées pour validation au conseil d'administration, chaque situation est accompagnée d'un justificatif. Sur la période de contrôle, les créances irrécouvrables ont largement progressé passant de 71 milliers d'euros à 244 milliers d'euros. Cela s'explique essentiellement par l'augmentation des créances douteuses sur les locataires sortis et des dettes annulées à la suite de jugements de procédure de faillite personnelle.

4.5 OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

La Somco loue irrégulièrement des logements conventionnés à des personnes morales (article L. 442- 8- 1 du CCH). Sur un ensemble de 38 logements situé au 15 a-b-c rue Saint Josse à Colmar (patrimoine ex Simpea), la société loue 6 logements à Edf sur la base de baux repris par la Somco lors de l'acquisition du patrimoine. Cette situation n'est pas conforme à l'article L. 442-8-1 du CCH qui limite le champ de la location à des personnes morales. De plus, les attributions de ces logements sont effectuées par Edf et donc échappent totalement à la Somco. Par conséquent, le processus d'attribution décrit dans l'article L. 441- 2-1 du CCH n'est pas respecté. L'Agence invite dans les meilleurs délais la Somco à dénoncer les baux et à procéder à l'attribution de ces six logements en appliquant les dispositions réglementaires relatives au maintien dans les lieux et le cas échéant au SLS. A l'issue du contrôle, la société a notifié par courrier en date du 20 mars 2019 la résiliation des baux concernés.

Par ailleurs, quatre logements conventionnés, avenue de la paix à Chalampé (Haut-Rhin), étaient également irrégulièrement loués à la société Rhodia (ex Rhône-Poulenc) sans que la Somco gère les attributions. Le bail liant la Somco à Rhodia étant arrivé à échéance en août 2017, la situation a été régularisée.

4.6 CONCLUSION

La Somco, 2^{ème} bailleur social en nombre de logements sur le territoire de M2A, est également sur ce même territoire le dernier bailleur en terme d'accueil des ménages les plus modestes.

La gestion des attributions présente quelques irrégularités. Le suivi des impayés est correctement assuré, néanmoins, la situation des occupants sans droit ni titre ayant apuré leur dette locative doit être régularisée sans délai. Enfin, la Somco devra, sans délai, se conformer à la réglementation sur la location de logements sociaux à des personnes morales.

La présence de personnels de proximité assure un maillage territorial permettant d'assurer une qualité de service correcte.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le contenu du plan stratégique de patrimoine (PSP) n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 411-9 du CCH.

Actualisé en décembre 2015, le PSP se limite à un plan d'entretien comme l'avait déjà relevé la Miilos lors du précédent contrôle. Contrairement aux dispositions de l'article L411-9 du CCH, le PSP ne définit pas correctement « *l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes du parc* » n'identifiant ni les projets de démolitions ni les volumes des programmes de vente et ne présentant pas les orientations relatives à la politique de développement du patrimoine.

A titre d'exemple, en 2014, la société a procédé à la démolition du bâtiment « La Banane » à Riedisheim (68) et en 2015 du bâtiment « Y » à Strasbourg et l'analyse prévisionnelle intègre des démolitions (les Bâtiments Hêtre et Merisier à ILLZACH) qui ne sont pas inscrites dans le PSP. Les commentaires figurant dans la réponse de la société ne modifient pas le constat opéré par l'Agence.

L'Agence incite la société à rédiger un PSP conforme à la réglementation décrivant une stratégie patrimoniale en cohérence avec l'analyse prévisionnelle. Dans sa réponse, la Somco précise : « *La prochaine actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine prendra en compte les perspectives de développement de l'offre de logements en fonction du potentiel et des besoins des différents bassins d'implantation. Par ailleurs, au vu des dispositions de la Loi ELAN en matière de vente HLM, des orientations et choix de vente du patrimoine seront déclinées dans le Plan Stratégique de patrimoine, support au plan de mise en vente à inscrire dans la Convention d'Utilité Sociale.* ». Les objectifs de production et de mise en vente de logements inscrits dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS) ne sont pas atteints.

La stratégie patrimoniale décrite dans la convention d'utilité sociale 2011-2016 (CUS) prévoyait une production annuelle de 80 logements et l'inscription au programme de vente de 25 logements par exercice, objectifs non atteints. En effet, selon les données transmises par l'organisme, sur la période 2013-2017, la croissance moyenne annuelle du parc s'élève à 34 logements (cf. § 5.2) et au 31 décembre 2017, le nombre moyen annuel d'ajouts au programme de mises en vente de logements est d'environ 11 sur la période 2012-2017. De plus, sur la période 2015-2017, aucun logement n'a été inscrit dans le programme de vente de la société.

Dans ses réponses, la société précise que sur la période de la CUS, le niveau moyen annuel de production d'offre nouvelle est de 69 logements grâce à l'acquisition en 2010 de trois programmes, réhabilités en 2011. Toutefois ce niveau reste inférieur à l'objectif d'une production annuelle de 80 logements. La Somco indique également que la réalisation de deux projets de démolition-reconstruction (Riedisheim et Strasbourg) accuse un retard conséquent en raison de leur complexité et des délais consécutifs à des appels d'offres infructueux.

Concernant les inscriptions au programme de vente, la société explique le fait de ne pas avoir atteint l'objectif annuel du fait de l'opposition de certaines communes et des exigences de la loi « transition énergétique » concernant la performance énergétique des logements soumis à la vente. L'Agence relève, qu'au regard du récapitulatif sur la période 2012-2017 et des réponses de la Somco, le nombre moyen annuel de mises en vente, soit dix-neuf, reste en-deçà de l'objectif fixé par la CUS. Par ailleurs, l'Agence observe que si la société avait davantage anticipé la mise à niveau thermique de son parc (cf. § 5.3), l'obstacle évoqué pour l'inscription de nouveaux logements dans le programme de vente aurait été réduit. Enfin l'évolution apportée par la loi Elan doit également limiter la portée de l'opposition des communes en matière de ventes HLM.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Tableau 12 : Evolution du patrimoine 2013-2017

Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transfert de propriété suite à échéance de bail emphytéotique	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution et évolution moyenne
2013	5 573	45	5	2	2		5 623	0,90%
2014	5 623	18		6	5	108	5 534	-1,58%
2015	5 534	25		4	3		5 560	0,47%
2016	5 560	55			1	12	5 602	0,76%
2017	5 602	10		3	1		5 614	0,21%
Total		153	5	15	12	108		0,15%

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

Sur la période contrôlée, la société a mis en service 173 logements soit une moyenne annuelle de 34 logements. En 2017, le niveau de production s'est fortement ralenti. La quasi-totalité de ces logements sont produits en maîtrise d'ouvrage directe (97 %).

Enfin, sur la période contrôlée, le nombre de ventes de logements est de 12 soit à un niveau très bas qui ne répond pas aux enjeux notamment celui de la vacance locative (cf. § 5.6).

5.3 REHABILITATIONS

Sur la période contrôlée, la société a réhabilité 14 programmes et 3 sont en cours de réhabilitation en 2018 soit 800 logements correspondant à 14,25 % du patrimoine ce qui représente un rythme correct en termes de volume réhabilité.

Le coût moyen de réhabilitation au logement correspond à ce que l'on observe habituellement (19 000 euros). La majorité des interventions concernent des travaux d'isolation, de réfection de façade, de mise aux normes électrique.

L'amélioration de la performance énergétique des logements constitue pour la société un enjeu majeur. En effet, plus d'un tiers du patrimoine (cf. § 3.1.1) a un niveau de performance énergétique E à G dû en partie à une importante proportion du parc avec un mode de chauffage électrique (18 % du parc) et à un nombre élevé de logements individuels, moins compacts et d'une performance énergétique insuffisante. Dans ses réponses, la société indique également que le fait d'avoir un nombre élevé de logements en copropriété (15% du parc) ne favorise pas un traitement rapide de la question énergétique. Afin d'y remédier, la Somco prévoit sur la période 2016-2026 une réduction de 20 points de la proportion de logements énergivores. Toutefois, l'Agence observe que l'enjeu énergétique aurait pu être mieux et plus rapidement traité sur la période passée (baisse de seulement 6,8 points de la part des logements énergivores) compte tenu de la très bonne situation financière (cf. § 6).

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Comparé au ratio de branche, à la suite de la démission du chargé d'opération de la société pour qui la conduite d'opération en phase travaux n'est pas sa principale mission, la maîtrise d'ouvrage, avec un effectif de 3 ETP (3 conducteurs de travaux en charge des travaux de constructions neuves et de réhabilitations), était sous-dimensionnée au cours du second semestre 2018 (5,5 % des effectifs contre un ratio de rapport de branche à 6,31 %). Le recrutement d'une chargée d'opération au 1^{er} décembre 2018 comblera ce déficit d'ETP. Toutefois, au regard des résultats de production sur la période contrôlée (cf. § 5.2), surtout pour les années

2017 et 2018 (production annuelle de 10 logements), l'objectif annuel de production de 80 logements inscrit dans la CUS et les prévisions de l'analyse prévisionnelle (cf. § 5.1) semblent être trop ambitieux pour une équipe de maîtrise d'ouvrage composée de 4 ETP. Un renforcement ou une réorganisation de la maîtrise d'ouvrage par une redéfinition des missions du chargé d'opération notamment concernant la conduite de travaux, des recours plus fréquents à la VEFA ou l'externalisation de la conduite de travaux de certaines opérations pourraient être des pistes de réflexion afin de répondre au mieux aux objectifs de production. Dans ses réponses, la Somco précise que l'activité de maîtrise d'ouvrage doit être appréciée dans sa globalité en prenant en considération les réhabilitations réalisées. Cette réponse confirme le constat de l'Agence relatif au dimensionnement insuffisant de la maîtrise d'ouvrage au regard des objectifs retenus compte tenu de son volume d'activité. La société a toutefois recruté un technicien dédié à l'activité de réhabilitation thermique, ce qui permet à la Somco d'être mieux armée pour répondre à ses objectifs de production. Les coûts et les plans de financement des opérations de développement du parc validés par le CA sur la période contrôlée sont décrits dans le tableau ci-dessous :

Tableau 13 : Analyse de coûts et plan de financement des opérations de développement (période 2013-2017)

	Nombre de logements	Surface utile moyenne (m ²)	Coût au logement hors taxe (en euros)	Prix final/Prix de revient prévisionnel	Coût total hors taxes au m ² de surface utile (en euros)	Plan de financement (en %)		
						Prêts	Subventions	Fonds propres
Constructions neuves*	153	92,8	139 013	0,97	1 498	83	12	5
Ratios** région Grand Est construction neuves		66,1	137 686		2 083			
VEFA*	5	64,2	112 163	0,87	1 748	73	10	17
Ratios** région Grand Est VEFA		61,8	128 235		2 075			
Plan de financement moyen tous logement locatifs sociaux confondus en France métropolitaine**						79	9	12
Acquisitions Améliorations*	15	84	98 926	0,94	1 177	90	2	8

* Calculs effectués sur la base de données fournies par la SOMCO

** Source : info centre SISAL 2016

L'analyse des éléments transmis par l'organisme a permis de constater des coûts au m² maîtrisés, notamment pour les opérations de constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe, comparés à ceux constatés au sein de la profession dans la région Grand Est. L'Agence relève des niveaux de surfaces utile (SU) moyennes très élevés, supérieurs aux ratios de la profession (40 % pour les constructions neuves et 4 % pour les VEFA) qui impactent fortement le niveau du loyer quittancé (cf. § 3.2.1).

Concernant les plans de financement des constructions neuves (88 % des nouveaux logements), le recours à l'emprunt est nettement supérieur à celui observé chez les autres bailleurs (cf. § 6.2.5.2) tandis que la mobilisation des fonds propres reste relativement marginale.

Enfin, globalement, au regard du ratio Prix final/Prix de revient prévisionnel, la société maîtrise les budgets alloués aux opérations.

5.5 MAINTENANCE DU PARC

5.5.1 Entretien courant du patrimoine

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

La société mobilise des entreprises pour les travaux d'entretien courant. La Somco, n'ayant pas conclu de marchés d'entretien courant par corps d'État ou de contrat de multi services (cf. § 2.2.4), les commandes auprès des entreprises s'effectuent de gré à gré.

Tableau 14 : Coût de maintenance de la Somco (Période 2013-2017)

Année (au 31 décembre)	Nombre de logement familiaux	Dépenses annuelles non récupérable de maintenance (en euros)*	Taux de progression annuel (en %)	Coût de maintenance au logement (en euros)
2013	5 623	1 628 712		290
2014	5 534	1 971 066	21,02	356
2015	5 560	2 264 665	14,90	407
2016	5 602	2 521 665	11,35	450
2017	5 614	2 470 656	-2,02	440

*Source: Rapport activité de la société

Sur la période 2013-2017, le budget annuel moyen consacré à l'entretien courant (non récupérable) est de 2,17 millions d'euros avec un taux moyen de progression annuel de 8,7 %. Malgré cette progression, sur la période contrôlée, le coût de maintenance, se situe à un niveau peu élevé (Cf. § 6.2.2.1).

5.5.2 Exploitation du patrimoine

L'ensemble des diagnostics de performance énergétique a été effectué. Les ascenseurs sont entretenus par plusieurs prestataires et qui assurent un suivi régulier.

La Somco dispose d'un grand nombre de contrats d'exploitation comme par exemple l'entretien des ascenseurs ou des chaudières individuelles (1 contrat par immeuble concerné). La société envisage de rationaliser l'organisation de l'entretien de ces appareils en effectuant des consultations dans le cadre de marchés allotis.

Le suivi des visites d'entretien annuel des appareils individuels chauffage n'est pas optimal. La maintenance des appareils individuels de chauffage est formalisée par une procédure cohérente (pour les visites annuelles d'entretien : 2 avis de passages du prestataire suivi si besoin d'un courrier de la Somco avec accusé réception).

Toutefois, le suivi de l'entretien des chaudières individuelles ne permet pas d'identifier les chaudières n'ayant pas fait l'objet de visite annuelle d'entretien plusieurs années de suite, ce qui ne permet pas de mener des actions particulières pour ces situations susceptibles de représenter un risque en matière de sécurité incendie. De plus, la Somco n'est pas en mesure de déterminer le taux de pénétration dans les logements pour ces visites annuelles d'entretien.

A l'issue du contrôle, la société a confié à une société de conseil spécialisée en énergie et environnement une mission de suivi et de contrôle des prestations de maintenance des chaudières individuelles effectuées par les prestataires titulaires des contrats d'entretien dans le but d'assurer sur une période pluriannuelle une meilleure traçabilité et un suivi du taux de pénétration.

Au regard des articles R. 1334-14, R. 1334-16, L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, les dossiers techniques amiante parties privatives (DA-PP) et les comptes rendus d'exposition au plomb (CREP) ne sont pas réalisés. Concernant les DA-PP, la société explique son retard par l'attente de la sortie d'un décret d'application de la loi Alur devant préciser une nouvelle liste de matériaux à inclure dans les diagnostics amiante avant de mener une campagne. Néanmoins, la Somco a conclu un marché couvrant la totalité des diagnostics obligatoires avec une date d'effet au 1^{er} janvier 2019. Il est donc prévu d'effectuer ces DA-PP et CREP, lorsqu'ils sont obligatoires, sur les logements à la relocation ce qui est largement insuffisant d'autant plus que l'obligation de réalisation des DA-PP s'impose depuis février 2012. A l'issue du contrôle, la société a demandé aux prestataires en charge des différents lots d'entreprendre la réalisation des DA-PP et CREP sur la période 2019-2020 selon le planning d'intervention défini par la Somco.

Par ailleurs, lors des visites de patrimoine, l'Agence a relevé pour certains immeubles l'absence d'affichage de plan d'évacuation dans les halls d'entrée. Dans ses réponses, la Somco a indiqué sur ce sujet qu'elle a engagé un contrôle global avec le cas échéant la régularisation de la situation dans les immeubles dépourvus d'affichage de plan d'évacuation.

5.6 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le bilan annuel des ventes réalisées ainsi que les orientations de la politique de vente sont présentés au CA. La tenue des dossiers ventes n'appelle pas d'observation particulière. Au 31 décembre 2017, le programme de vente de la Somco est constitué principalement de logements individuels.

Sur la période contrôlée, 58 % des acquéreurs d'un logement du parc de l'organisme sont locataires occupants du logement vendu ou ayant droit et les 42 % restants sont des locataires de la Somco. Cependant, au regard du volume de ventes réalisé (cf. infra), le nombre de parcours résidentiels reste très limité.

La Somco n'est pas organisée pour mettre en œuvre une politique de vente dynamique. L'instruction des dossiers ventes de logements relève exclusivement du directeur du pôle qualité de vie, l'étendue des domaines couverts (gestion locative, proximité...) et le niveau de responsabilité ne favorisent pas un investissement optimal sur cette activité. Le niveau d'exercice de cette activité d'instruction mérite d'être repensé.

Sur la période contrôlée, la société a vendu 12 logements, ce qui est insuffisant au regard des enjeux relatifs à la vacance locative. L'analyse prévisionnelle confirme l'absence d'une réelle politique de vente ambitieuse (cf. § 6.3.1).

L'organisme gagnerait à développer des objectifs plus élevés pour les ventes et à renforcer et à structurer son organisation sur ce domaine.

La Somco a indiqué, dans ses réponses, que les évolutions réglementaires récentes, notamment celles issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018, supposent d'interroger sa politique de vente de logements. En fonction du dimensionnement de l'activité de commercialisation et des nouveaux objectifs de ventes, la société adaptera l'organisation de la fonction dédiée à la vente de patrimoine.

5.7 AUTRES ACTIVITES

La Somco exerce une activité de syndic pour dix programmes immobiliers correspondants à 376 logements (277 sont propriété de la Somco) dont la gestion n'appelle pas d'observation. L'organisme est également présent dans neuf autres copropriétés, gérées par d'autres syndics.

5.8 CONCLUSION

Globalement, le patrimoine présente un niveau correct d'entretien. Le PSP de la Somco n'est pas conforme aux dispositions réglementaires.

La société ne parvient pas à atteindre les objectifs de développement contractualisés dans la CUS, les aléas de chantiers ou de procédure administrative ne peuvent suffire à expliquer les écarts. Par ailleurs, le parc accuse un retard en termes de réhabilitation thermique que la situation financière de la société aurait pu permettre de résorber plus rapidement. La programmation 2016-2026 affiche l'ambition de réduire sensiblement le parc énergivore.

Les obligations réglementaires relatives au plomb et à l'amiante devront être mieux assurées.

Enfin, l'organisation des ventes HLM est à renforcer afin de mettre en œuvre une politique de vente ambitieuse qui pourrait être un levier pour limiter la vacance locative.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La Direction Administrative et Financière (DAF) se compose de cinq agents dont le directeur, arrivé à la Somco en 2012, et la responsable du service comptabilité. Son dimensionnement paraît adapté à ses missions. Le personnel dispose de procédures écrites pour structurer l'activité. Chaque procédure identifie précisément les acteurs, les tâches et les fréquences d'intervention (exemple avec les fiches cycle encaissements et cycle fournisseurs). Cette direction s'appuie également sur les compétences du service informatique, service support, pour les différentes extractions et éditions de fichiers. Le contrôle interne est principalement exercé par son directeur sans toutefois être formalisé (cf. § 2.2.2). La société dispose d'une comptabilité analytique par programme qui permet de procéder au calcul du résultat et constitue à ce titre un outil de pilotage pour la direction générale.

Les exercices de 2013, 2014, 2015 ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes. S'agissant de l'exercice 2016, une divergence est apparue entre les deux commissaires aux comptes sur la nécessité ou non de justifier certaines provisions et notamment la Provision pour Gros Entretien (PGE). Cela s'est traduit par le refus d'un commissaire de certifier les comptes annuels en arguant du fait que l'insuffisance de PGE de 1 810 milliers d'euros impactait le compte de résultat de l'exercice. En effet, à compter de 2016, la Somco, conformément aux changements de méthode comptable (Règlement ANC du 4 juin 2015), a retenu une estimation de PGE basée sur un plan d'entretien pluriannuel par immeuble. Dans les faits, la nouvelle méthode de calcul a donc induit une diminution substantielle de cette provision dès 2016 (488 000 euros) et une inscription au report à nouveau d'une somme de 1 810 milliers d'euros générant une augmentation des ressources en haut de bilan. Par ailleurs, la Somco a pris en compte la nouvelle réglementation relative à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location (décret n°2016-1105 du 11 août 2016) en constituant dès 2016 une provision distincte de la PGE pour dépenses de travaux de mises aux normes. Enfin, la Somco a constitué une provision d'un montant de 509 643 euros pour diagnostic amiante calculée à partir d'un nombre de logements concernés et sur la base d'un forfait proposé par une assistance à maîtrise d'ouvrage. L'assemblée générale du 19 juin 2017 a entériné, à la suite d'une procédure adaptée de mise en concurrence, la désignation de deux nouveaux commissaires aux comptes pour une durée de six ans. Ils ont certifié les comptes 2017 et ont levé la non-certification de l'exercice 2016 en considérant le bien-fondé de la constitution des provisions pour charges.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Le contrôle porte sur l'analyse des états financiers de la Somco pour les exercices 2013 à 2017.

6.2.1 Les ressources d'exploitation

La performance d'exploitation exerce un rôle prépondérant sur la notion de rentabilité qui mesure la capacité de la société à produire des ressources à partir de son activité.

Tableau 15 : Produits d'exploitation

en milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Produits des loyers	25 882	26 291	26 254	26 265	26 486
Produits des activités annexes (+)	32	35	36	53	38
= Chiffre d'Affaires	25 914	26 326	26 290	26 318	26 524
Subventions d'exploitation (+)	5	0	170	7	0
Coûts internes de maîtrise d'ouvrage (+)	117	113	225	136	133
= Total des produits d'exploitation	26 036	26 439	26 685	26 461	26 657

source: états réglementaires

Sur la période de contrôle, les produits d'exploitation évoluent peu (+ 2,4 %) et se stabilisent autour de 26,5 millions d'euros. Ils sont issus à plus de 99 % de produits locatifs.

Déjà relevé dans l'ancien rapport de mars 2012, les coûts internes de maîtrise d'ouvrage, par ailleurs très marginaux rapportés aux produits exploitation, ne sont toujours pas valorisés selon le principe de l'imputation rationnelle conformément à l'instruction comptable, mais calculés plus sommairement (pour les constructions neuves un forfait allant de 1 500 et 2 000 euros par logement en fonction de l'importance du programme et un forfait de 3 % sur le montant des travaux pour les améliorations). La Somco précise qu'elle mènera une réflexion en interne pour mettre en place l'imputation au temps réel à la maîtrise d'ouvrage.

6.2.2 Les charges d'exploitation

On peut définir les charges d'exploitation comme des dépenses inhérentes et indispensables à l'exploitation de la société.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est un indicateur financier qui mesure la performance d'exploitation d'un organisme. Il forme sa ressource fondamentale et traduit sa capacité à produire des ressources internes à partir de son activité principale. Il se calcule en retranchant des produits d'exploitation les charges d'exploitation et notamment les frais de maintenance, les coûts de gestion et la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Tableau 16 : Formation de l'EBE

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Produits d'exploitation	26 036	26 439	26 685	26 461	26 657
Frais de maintenance non récupérables (-) ⁽¹⁾	1 669	1 971	2 265	2 522	2 471
Charges de personnel et assimilées non récupérables (-) ⁽²⁾	2 870	2 729	2 847	2 776	2 914
Redevances (-) ⁽³⁾	118	122	132	123	120
Frais généraux bruts non récupérables (-) ⁽⁴⁾	1 737	2 131	1 955	2 113	2 335
Taxes foncières sur les propriétés bâties (-)	1 422	1 386	1 420	1 539	1 555
Autres taxes diverses (-) ⁽⁵⁾	142	138	158	173	151
Pertes pour défaut de récupération des charges locatives (-) ⁽⁶⁾	703	637	653	673	571
Autres produits (+) ⁽⁷⁾	46	47	387	132	214
Pertes sur créances irrécouvrables (-) ⁽⁸⁾	53	71	100	167	244
= Excédent Brut d'exploitation (Plan Comptable Général)	17 368	17 301	17 542	16 507	16 510
en % des produits d'exploitation	66,7%	65,4%	65,7%	62,4%	61,9%

source: états réglementaires

(1): c/6151 entretien courant NR et c/6152 gros entretien NR

(2): y compris impôts et taxes sur rémunérations

(3): c/6285 au titre de services informatiques et frais de gestion générale

(4): achats, services extérieurs dont cotisations CGLLS et mutualisation HLM, autres charges externes

(5): c/635-637 autres charges non récupérables

(6): Différence entre le total des charges récupérables et la récupération de charges comptabilisée (c/703)

(7): Ventes de certificats d'économie d'énergie (c/7588) et transferts de charges d'exploitation (c/791)

(8): sont totalisées les pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme et celles par décision du juge

Entre 2013 et 2017, l'EBE a légèrement reculé de 5 % mais reste cependant à un très bon niveau avec 61,9 % des produits d'exploitation, se situant bien au-dessus de la moyenne des OLS²³ (50,2 %). Cela traduit pour la société de très bonnes performances d'exploitation.

Les principales charges d'exploitation rentrant dans la formation de l'EBE sont présentées ci-dessous.

6.2.2.1 Les charges de maintenance :

Les charges de maintenance d'exploitation ont nettement progressé en cinq ans passant de 1 669 000 euros en 2013 à 2 471 000 euros pour 2017 (soit +48 %). Cependant, rapporté au nombre de logement, le montant de la maintenance est de 440 euros pour 2017 et se situe bien en deçà de la médiane des SA d'HLM de province (616 euros/logement en 2016).

Afin d'obtenir une vision plus globale de l'effort de maintenance supporté par la Somco, la seconde partie du tableau ajoute aux charges de maintenance d'exploitation, les dépenses d'investissement relatives aux additions et remplacements de composants²⁴. Ces dépenses d'investissement fluctuent d'une année sur l'autre mais sont en lien avec la politique globale d'investissement.

²³ Moyenne des 464 OLS ; source Harmonia traitement ANCOLS.

²⁴ A noter que les dépenses d'investissement ne rentrent pas dans le calcul de l'EBE.

Tableau 17 : Effort de maintenance

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant non récupérable	690	672	712	753	627
Gros entretien non récupérable (+)	979	1 299	1 553	1 769	1 844
= Charges de maintenance (exploitation)	1 669	1 971	2 265	2 522	2 471
% Gros entretien non récupérable	59%	66%	69%	70%	75%
Montant par logement en €	297	352	407	450	440
Médiane des SA d'HLM de province en €				616	
Charges de maintenance (exploitation)	1 669	1 971	2 265	2 522	2 471
Additions et remplacements de composants (investissement) (+)	577	1 241	820	776	668
= Charges totales de maintenance (exploitation et investissement)	2 246	3 212	3 085	3 298	3 139
Montant par logement en €	395	566	548	581	552

source: états réglementaires et ratio Bolero

A la suite des nombreuses visites de patrimoine, l'agence a constaté que globalement l'effort de maintenance produit était en cohérence avec l'état du parc et n'appelait pas d'observation particulière.

6.2.2.2 Des coûts de gestion bien maîtrisés :

Tableau 18 : Coûts de gestion

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel et assimilées non récupérables	2 870	2 729	2 847	2 776	2 914
Frais généraux bruts non récupérables (+)	1 737	2 131	1 955	2 113	2 335
Coûts interne de maîtrise d'ouvrage (-)	117	113	225	136	133
Redevances (+)	118	122	132	123	120
Autres taxes diverses (+)	142	138	158	173	151
Pertes pour défaut de récupération des charges locatives (+)	703	637	653	673	571
Impôt sur les bénéfices (+)			102		
Coût de gestion hors entretien	5 453	5 644	5 622	5 722	5 958
Coût de gestion hors entretien / nombre de logement en €	970	1 007	1 011	1 021	1 061
Médiane des SA d'HLM de province				1 299	

source: états réglementaires et ratio Bolero

Le tableau ci-dessus présente l'évolution des coûts de gestion sur la période de contrôle. Ils ont progressé de plus de 9 % pour s'élever à 5,9 millions d'euros en 2017. Toutefois, ramenés au logement, ces coûts apparaissent très maîtrisés. Pour 2017, ils sont inférieurs de 238 euros à la médiane des SA d'HLM de province (1 061 euros contre 1 299 euros). Rapportés aux produits des loyers, ils sont stables sur toute la période et se situent bien en dessous de la médiane (22,5 % contre 26,5 %).

- Les frais généraux :

Les frais généraux bruts non récupérables²⁵ ont progressé de 34,4 % entre 2013 et 2017. L'évolution des cotisations CGLLS et des charges brutes de mutualisation HLM, en sont la principale raison et se sont accrues depuis 2014. Pour 2017, elles représentent 1 045 468 euros soit 3,9 % des loyers.

- Les charges de personnel :

Comme le précise le tableau ci-dessous, les frais de personnel et assimilés non récupérables sont stables et reflètent bien la constance des effectifs de la société (cf. § 2.2.2). Rapportés au nombre de logements, ils restent bien inférieurs à la médiane des SA d'HLM de province. En moyenne, les frais de personnel récupérables représentent 14 % des charges totales de personnel (3 358 000 euros en 2017).

²⁵ Sont inclus les cotisations CGLLS et charges brutes de mutualisation.

Tableau 19 : Charges de personnel non récupérables

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel et assimilés non récupérables	2 870	2 729	2 847	2 776	2 914
Montant par logement en euros	510	487	512	495	519
Médiane des SA d'HLM de province				729	

Sources: états réglementaires et ratio Bolero

6.2.2.3 La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) :

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est fixée à 1 555 460 euros en 2017. Sur la période, elle progresse de 9,4 % (+ 133 725 euros). La Somco bénéficie d'un montant très modéré qui représente une charge moyenne de 277 euros par logement et reste toujours bien inférieure à la médiane 2016 de 465 euros. En 2017, 65 % du parc soit 3 670 logements est assujetti à cette taxe du fait de son ancienneté.

6.2.3 La Capacité d'Autofinancement Brute

La capacité d'autofinancement brute (CAF) se définit par le gain de trésorerie qui résulte de l'ensemble des activités de l'organisme. Elle peut être calculée à partir de l'EBE en ajoutant les produits encaissables (financiers et exceptionnels) et en retranchant les charges encaissables (comme les intérêts bancaires).

Tableau 20 : Formation de la CAF

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Excédent brut d'exploitation (PCG)	17 368	17 301	17 542	16 507	16 510
Rémunération nette de la trésorerie disponible et autres produits financiers (+)	422	733	336	285	227
Frais financiers locatifs (-)	6 274	4 967	4 133	3 568	3 398
Produits exceptionnels réels (+)	297	127	382	454	543
Charges exceptionnelles réelles (-)	197	321	753	33	44
Impôts sur les bénéfices (-)	0	0	103	0	0
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	11 616	12 873	13 271	13 645	13 838
En % des produits d'exploitation	44,6%	48,7%	49,7%	51,6%	51,9%

Source: états réglementaires

En 2017, la CAF brute s'élève à 13 838 milliers d'euros soit 51,9 % des produits d'exploitation. Ce très bon niveau s'explique principalement par la forte baisse des frais financiers locatifs (-54,2 % entre 2013 et 2017).

6.2.4 Le Résultat net

Dernier indicateur financier des soldes intermédiaires de gestion (dont EBE, CAF), le résultat net mesure le bénéfice ou la perte réalisée par la société au cours de l'exercice comptable.

Tableau 21 : Formation du résultat net

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement brute	11 616	12 873	13 271	13 645	13 838
Dotations aux amortissements (-)	8 236	9 209	8 830	9 001	9 081
Dotations aux provisions et dépréciations (-)	2 234	1 132	1 190	985	820
Reprises sur provisions et dépréciations (y c. amortissements) (+)	1 333	927	1 644	138	620
Produits de cession (+)	257	592	466	1 275	269
Valeur nette comptable des sorties d'immo. (-)	269	382	450	1 396	735
Quote-part des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (+)	718	731	740	743	814
= Résultat net	3 185	4 400	5 651	4 419	4 905
En % des produits d'exploitation	12,2%	16,6%	21,2%	16,7%	18,4%

source: états réglementaires

Il est peu fluctuant sur l'ensemble de la période et représente en moyenne 17 % des produits d'exploitation. Le résultat net 2017 ramené au produit d'exploitation représente 18,4 % et se place bien au-dessus de la médiane des organismes de logement social²⁶. L'Agence relève que le résultat n'est pas totalement réinvesti comme en témoigne l'augmentation du fond de roulement sur la période de contrôle.

Concernant le résultat exceptionnel produit par les cessions immobilières, la politique de vente menée par la Somco sur la période impacte très peu le résultat (cf. § 5.6). Seule l'année 2014 a permis à la société d'inscrire une plus – value significative grâce à la vente de cinq maisons pour un montant de 588 500 euros. L'année 2017 est marquée par l'enregistrement d'une valeur nette comptable conséquente pour un montant de 582 870 euros relatif à des sorties de composants.

6.2.5 Les modalités du financement des investissements

6.2.5.1 L'autofinancement net HLM

L'autofinancement net HLM, indicateur financier spécifique aux organismes de logement social, correspond à la capacité d'autofinancement brute minorée des remboursements des emprunts locatifs (uniquement la part en capital), hors remboursements anticipés et après prise en compte des intérêts compensateurs à répartir. Il doit permettre de financer de nouveaux investissements.

Tableau 22 : Formation de l'autofinancement net HLM

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	11 616	12 873	13 271	13 645	13 838
Remboursements d'emprunts locatifs (part en capital) (-)	7 049	7 955	8 552	8 812	9 012
Intérêts compensateurs (-)	313	329	260	193	91
Autofinancement net HLM	4 254	4 589	4 459	4 640	4 735
% du Chiffres d'Affaires	16,2%	17,0%	16,7%	17,4%	17,7%

Moyenne sur les trois derniers exercices: 17,3%

Source: états réglementaires

Sur toute la période, son niveau est élevé avec une moyenne sur les trois derniers exercices à 17,3 % du chiffre d'affaires. La très bonne rentabilité de la société (CAF) conjuguée à un endettement contenu explique cette trajectoire.

²⁶ Moyenne des 464 OLS ; source Harmonia traitement ANCOLS.

6.2.5.2 L'annuité de la dette locative

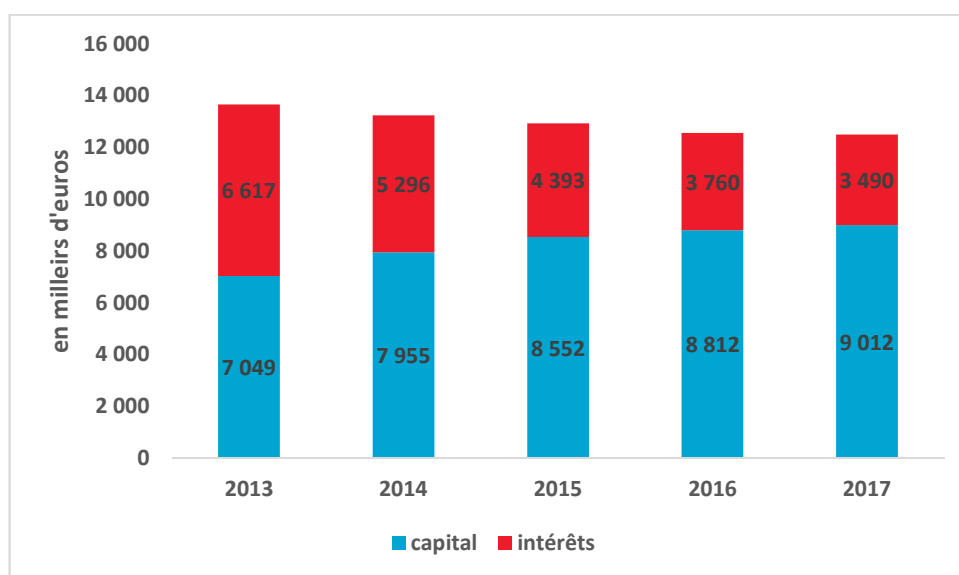
Tableau 23 : Annuité de la dette locative

en milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
annuités locatives	13 666	13 251	12 945	12 572	12 502
annuités locatives / loyers totaux	52,8%	50,4%	49,3%	47,9%	47,2%
médiane des SA d'HLM de province				45,3%	

source: états réglementaires et ratio Bolero

Les annuités des emprunts locatifs (c'est-à-dire le cumul du capital et des intérêts) s'établissent à 12,5 millions d'euros en 2017, à un niveau légèrement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (47,2 % contre 45,3 %).

Figure 4 : Composition de l'annuité locative



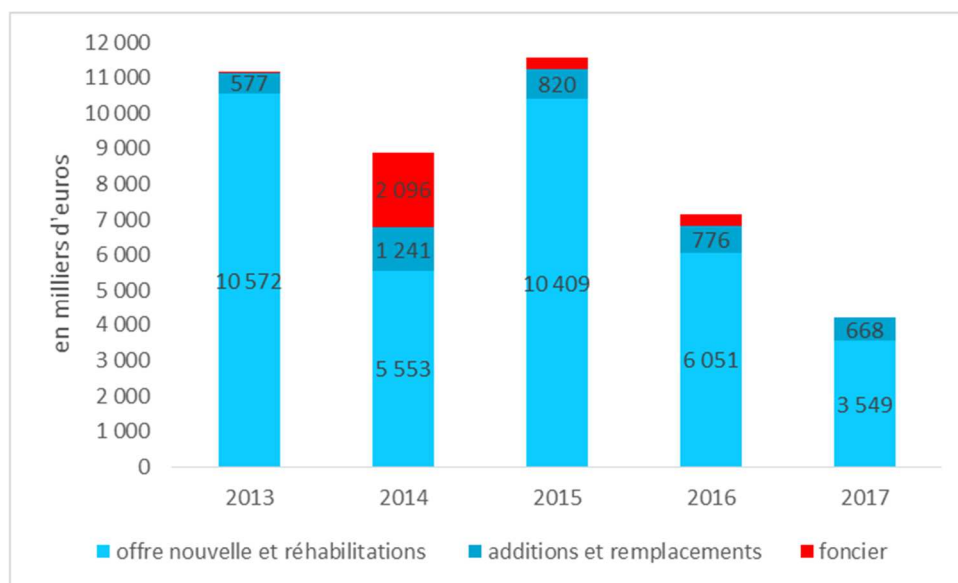
En cinq ans, l'annuité locative s'est réduite de 8,5 % passant de 13,7 millions en 2013 à 12,5 millions d'euros en 2017. Des 2013, la société a pleinement bénéficié de la baisse du taux du livret A sur lequel sont indexés les taux des emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations, la part des intérêts a donc sensiblement diminué de 47,3 % au cours de la période. Par ailleurs, un remboursement anticipé du capital restant d'opérations cédées ou démolies de 516 000 euros et un réaménagement de la dette en 2014 sur un reprofilage de 90 prêts (gain d'intérêt de 340 677 euros) ont également permis un remboursement en capital plus conséquent.

Enfin courant 2018, la Somco s'est vu proposer par la caisse des dépôts et consignations des mesures d'allongement d'une partie de sa dette (68 millions d'euros) de 10 ans. Le gain de l'annuité serait estimé à 1,4 millions d'euros.

6.2.5.3 Le montant des investissements

Sur la période de contrôle, le montant global des investissements locatifs s'élève à 43 millions d'euros et se décompose comme suit :

Figure 5 : Montant des investissements locatifs



Les montants conséquents des exercices 2013 et 2015 correspondent essentiellement à d'importantes réhabilitations (en 2013 Sipméc Illkirch Scotto (193 logements) et jardins Nepper (59 logements), en 2015 Schweitzer (39 logements) à Riedisheim et le Flammarion (124 logements) à Mulhouse). Le montant du foncier pour 2014 concerne le terrain du « bâtiment Y » au Neuhof à Strasbourg. L'agence constate que depuis 2016 les investissements locatifs diminuent (cf. § 5.1).

6.2.5.4 Les flux

Tableau 24 : Analyse des flux

En milliers d'euros	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		33 953
Autofinancement net 2014 à 2017	18 423	
Dépenses d'investissement	32 025	
Financements comptabilisés (emprunts et subventions)	17 942	
Autofinancement disponible après investissement	4 340	
Produits de cession de 2014 à 2017	2 603	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs	-516	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-1 715	
Variation du fonds de roulement	4 712	
Fonds de roulement fin 2017		38 665

En 4 ans, la Somco a réalisé un effort d'investissement de 32 millions d'euros. Pour soutenir cet effort, outre la mobilisation partielle de l'autofinancement net cumulé (18 423 milliers d'euros), la société a eu recours à des financements comptabilisés notamment 15 920 milliers d'euros de levées d'emprunts. Il en a résulté un autofinancement disponible après investissement de 4 340 milliers d'euros. Les produits de cession ont également permis, à un niveau moindre, de consolider les ressources mobilisées. Enfin, les remboursements anticipés d'emprunts locatifs (-0,5 millions d'euros) et les autres variations négatives (-1,7 millions d'euros) principalement dues aux variations de provisions faisant suite à un changement de méthode (cf. §. 6.1) sont venus minorer la variation. Au final, la somme des ressources mobilisées étant bien supérieure aux

investissements réalisés, le fonds de roulement de la société s'est vu de fait renforcé à l'issue de la période (+4,7 millions d'euros).

6.2.5.5 La dette

Tableau 25 : Analyse de la dette

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Encours des dettes moyen et long terme	236 964	229 583	222 063	216 033	217 983
trésorerie	37 833	35 093	28 454	30 074	40 217
Encours net de trésorerie	199 131	194 490	193 609	185 959	177 766
Capacité d'autofinancement (CAF) retraitée	11 303	12 544	13 010	13 452	13 747
Encours net de trésorerie /CAF retraitée en nombre d'années	17,6	15,5	14,9	13,8	12,9

Sur la période l'encours des dettes à moyen et long terme a diminué de 19 millions. Il est indexé à 92,9 % sur le taux du livret A (202,5 millions d'euros). La part des emprunts à taux fixe représente 15 millions d'euros soit 6,9 % et le solde est constitué par des emprunts à taux variable (467 000 euros ou 0,2 %). La Somco ne dispose d'aucun prêt structuré ni ligne de trésorerie et son principal partenaire est la caisse des dépôts et consignations. L'encours net de trésorerie s'élève à 177, 8 millions d'euros fin 2017, en baisse de 21,4 millions par rapport à 2013 (-10,7 %).

Le ratio de solvabilité qui rapporte l'endettement net de trésorerie à la capacité d'autofinancement retraitée²⁷, annuelle baisse depuis 2014. Il s'établit en moyenne à un peu moins de 14 ans sur les trois derniers exercices ce qui correspond à une bonne capacité de désendettement. Ce ratio montre également que la Somco dispose d'une capacité d'endettement résiduelle non négligeable.

La Somco a bénéficié d'un prêt de haut de bilan bonifié²⁸ CDC-Action logement d'un montant de 1 912 500 d'euros destiné à financer les investissements en construction neuve (512 500 euros) comme en réhabilitation (1 400 000 euros) En 2017, une première tranche de 950 000 euros a été versée.

La Somco privilégie le recours à l'emprunt auprès de la CDC. A cet égard, l'Agence observe que la surface financière de la société l'autoriserait à mobiliser beaucoup plus nettement ses ressources propres.

Dans sa réponse, l'organisme indique que le recours à l'emprunt est un choix volontaire correspondant à stratégie d'optimisation financière. Dans les années à venir, la société précise qu'elle mobilisera davantage ses ressources propres : « En résumé pour ce prévisionnel, sur les 173,4 millions d'euros consacrés à l'investissement 46,3 millions d'euros (26,7 %) seront financés par des fonds propres dont 28 millions par la totalité de l'autofinancement dégagé par la Somco sur cette période »

²⁷ CAF retraitée correspond à la CAF brute – les intérêts compensateurs.

²⁸ Il s'agit de prêts contractés sur une durée de 30 à 40 ans avec une première phase de 20 ans pendant laquelle le taux d'intérêt est à 0 % et l'amortissement totalement différé puis une deuxième phase avec un taux d'intérêt égal au livret A +0,60%.

6.2.6 Le bilan fonctionnel

6.2.6.1 Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG)

Tableau 26 : Formation du FRNG

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres (+) ⁽¹⁾	52 794	57 467	63 153	68 731	72 972
Provisions pour risques et charges (+)	4 745	4 784	3 972	2 777	2 702
PGE	2 233	2 301	2 298	446	482
Amortissements et provisions (actifs immobilisés) (+)	96 843	105 077	113 235	120 830	127 866
Dettes financières (+) ⁽²⁾	239 644	231 970	224 209	218 015	219 905
Actif immobilisé brut (-) ⁽³⁾	360 073	367 630	377 845	383 243	384 780
Fonds de Roulement Net Global ^(a)	33 953	31 668	26 724	27 110	38 665
<i>en nombre de mois de dépenses mensuelles</i>	<i>10,3</i>	<i>10,2</i>	<i>8,0</i>	<i>9,3</i>	<i>14,4</i>

source: états réglementaires

(1) : capital et réserves + résultat de l'exercice + subventions d'invest

(2): emprunts + dépôts reçus + intérêts compensateurs

(3): somme des immobilisations corporelles, incorporelles et financières

(a) Le Fonds de Roulement Net Global représente l'exédent de ressources stables (capitaux propres + provisions pour risques et charges + amortissement + dettes financières) sur les emplois stables (actif immobilisé brut) .

Fin 2017, le FRNG de la société s'élève à 38,6 millions d'euros, représentant plus de 14 mois de dépenses mensuelles soit plus de 3,7 fois la médiane des SA d'HLM de province et qui traduit une situation financière très florissante. Les capitaux propres se sont renforcés sur toute la période (+38,2 %). Les provisions pour risques et charges ont sensiblement diminué en raison du changement de méthode de comptabilisation intervenu dès 2016 et notamment la PGE, dorénavant assise sur un plan pluriannuel d'entretien de trois ans.

6.2.6.2 Le Fonds de Roulement Net Global à Terminaison (FRNGT)

Tableau 27 : Estimation du FRNGT

En milliers d'euros	
Fonds de roulement net global (FRNG) au 31 décembre 2017	38 665
reste à dépenser	-7 124
Emprunts restant à encaisser	5 818
Subventions restant à recevoir	629
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾	37 988
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles</i>	<i>14,2</i>

source: Fiches de situation financière et comptable opérations terminées non soldées, en cours et préliminaires

(1)FRNG moins les dépenses d'immobilisations qui restent à régler ou à comptabiliser, plus les financements extérieurs qui restent à encaisser ou à obtenir.

Les fiches de situation financière et comptable (FSFC), qui permettent à la société d'assurer le suivi de ses investissements en donnant une connaissance précise des ressources propres investies dans le patrimoine de la société, sont bien tenues et cohérentes avec le bilan. Elles permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 37 988 milliers d'euros soit 14,2 mois de dépenses mensuelles. A noter que la part des emprunts restant à encaisser et des subventions restant à recevoir représentent 90 % des dépenses restant à réaliser sur les opérations en cours ou non soldées, le reliquat, à savoir 10 % étant abondé par des ressources propres.

6.2.6.3 Le besoin ou ressource en Fonds de Roulement

Tableau 28 : Calcul du besoin en fonds de roulement

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Stocks (toutes natures) (+)	243	250	244	244	239
Autres actifs d'exploitation (+)	6 991	6 361	6 413	5 256	5 215
Provisions d'actif circulant (-)	1 187	1 352	1 458	1 555	1 832
Dettes d'exploitation (-)	4 271	5 387	4 886	5 177	4 486
Créances diverses (+)	1 364	1 302	1 835	1 168	1 409
Dettes diverses (-)	7 020	4 599	3 878	2 900	2 097
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽¹⁾	-3 880	-3 425	-1 730	-2 964	-1 552

source: états réglementaires

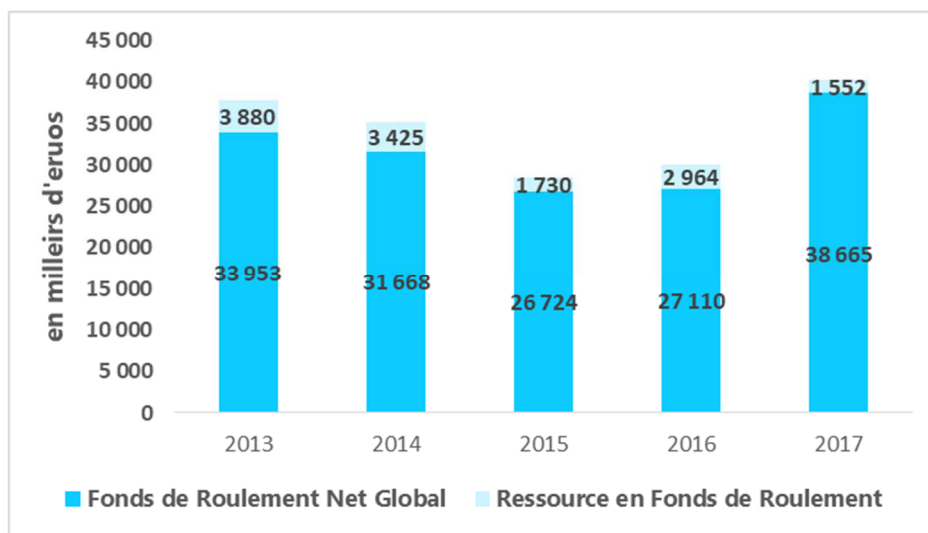
(1) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource (-), situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin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

La Somco a disposé sur l'ensemble de la période d'une ressource en fonds de roulement. Cette situation induit un flux positif de trésorerie.

6.2.6.4 La Trésorerie

La société dispose d'un plan de trésorerie mensuel et son suivi est rigoureux. Respectant les dispositions des articles R. 423-74 et R. 423-75 du CCH, la trésorerie placée se répartit à hauteur de 85 % sur le livret A et autres livrets, le reste étant placé sur des comptes de dépôts. La Somco n'a pas recours à des concours bancaires. La disponibilité de sa trésorerie lui permet de préfinancer les opérations d'investissement jusqu'à la date de livraison des programmes à compter de laquelle les emprunts sont mobilisés.

Figure 6 : Montant de la trésorerie nette



Sur toute la période, la Somco jouit d'un très haut niveau de trésorerie nette²⁹ pouvant être qualifié d'excédent voire d'incongru au regard des ratios de la sphère du logement social mais également des besoins avérés en termes de patrimoine notamment en réhabilitations thermiques (cf. § 5.3) Pour 2017, la trésorerie est équivalente à 15 mois de dépenses, pour une médiane SA d'HLM à 3,9 mois.

L'agence tient à attirer l'attention de la Somco sur le très haut niveau de cette trésorerie signe d'une consommation insuffisante de fonds pour les investissements.

²⁹ Ensemble de sommes d'argent mobilisables à court terme.

Dans sa réponse, la Somco souligne qu'une baisse beaucoup plus conséquente de la trésorerie a été différée en raison notamment du retard sur deux très grosses opérations de reconstruction après démolitions.

Par ailleurs, l'organisme précise que : « L'impact de la RLS sur les 10 prochaines années (près de 20 millions d'euros), l'augmentation de la TVA sur les constructions neuves ainsi que la consommation plus importante des fonds propres sur les chantiers en cours et les nouveaux chantiers vont mécaniquement faire baisser très significativement la trésorerie des années futures ».

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La Somco établit son analyse prévisionnelle à partir de l'outil Visial sur une période de 10 ans. Les hypothèses macro-économiques retenues dans ce modèle reprennent globalement celles de la fédération des ESH. Pour 2017-2026, le taux d'évolution de l'ICC a été fixé à 1,40 % et le taux d'inflation à 1,3 %. L'évolution du livret A (0,75 % jusqu'en 2018 puis 1,5 % à partir de 2019) semble plausible. Concernant les risques locatifs, les hypothèses retenues sont cohérentes avec les valeurs observées sur la période contrôlée.

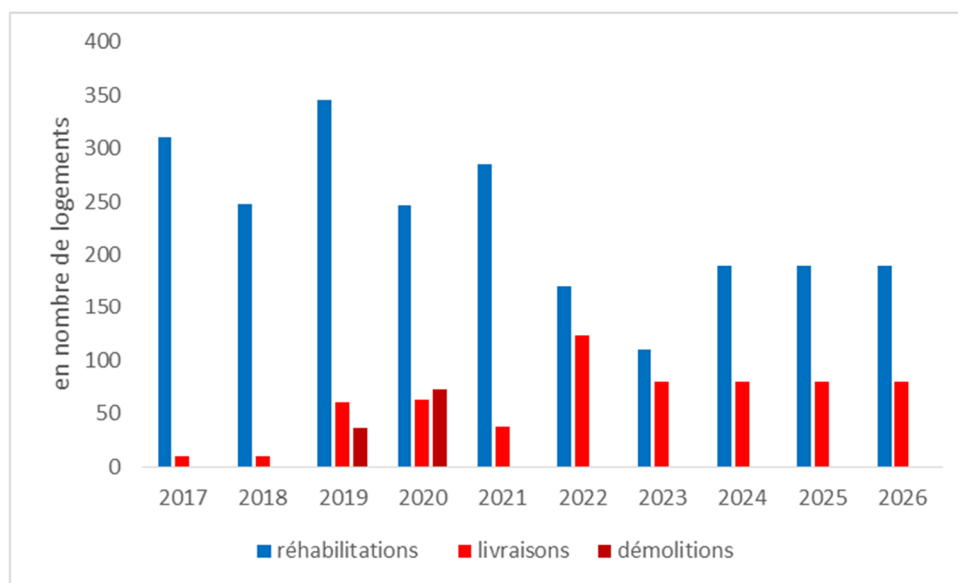
6.3.1 La planification des investissements

Tableau 29 : Plan de financement prévisionnel

Renouvellement de composants	
Investissement en k€	8 424
Ressources propres	100,0%
Tavaux immobilisés logts et foyers	
Nombre total de logts et equiv logts réhabilités	2 286
Investissement en k€	39 001
Ressources propres	26,2%
Subventions	2,2%
Emprunt	57,4%
Démolitions logts et foyers	
Nombre de logts et equiv. Logts démolis	105
Investissement en k€	2 390
Ressources propres	100%
Opérations nouvelles logts et foyers	
Nombre de logements livrés (FP livraison) ou lancés (FP OS)	693
Investissement en k€	123 635
Ressources propres	20,0%
Subventions	2,7%
Emprunt	77,3%
Total des investissements logts et foyers	
Investissement en k€	173 447
Ressources propres	26,7%
Subventions	2,5%
Emprunt	70,7%
Cessions logts et foyers	
Nombre total de logts et equiv logts cédés	17
Produits nets de cessions en k€	1 229

Sources: visial du 18/09/2018

Figure 7 : évolution annuelle en nombre de logements



La Somco prévoit la livraison de 693 logements sur toute la période avec une production moyenne annuelle oscillant entre 60 et 80 logements. La dépense globale est estimée à 123,6 millions d'euros financée par des ressources propres à hauteur de 20 %. Les réhabilitations concerneront 2 286 logements, dont 877 seront réhabilités entre 2019 et 2021 et financés majoritairement par l'emprunt (57 %) via les prêts de haut de bilan. Le renouvellement de composants et les opérations de démolitions prévues dès 2019 seront exclusivement financés par des ressources propres à hauteur de 10,8 millions d'euros. La vente de 17 logements, programmée sur la période, devrait apporter à l'organisme un produit net de cession estimé à 1,2 millions d'euros, soit une moyenne par logement de 72 000 euros. Il est à noter que comme pour la période contrôlée, la politique de vente de la société tient toujours un rôle marginal (cf. § 5.6).

Le volume global des investissements se chiffre sur toute la période à un peu plus de 173 millions, dont 55 millions entre 2018 à 2020 ce qui représente quatre fois le volume investi depuis 2013. L'Agence relève un caractère très volontariste de ces prévisions au regard du passé récent et attire l'attention de la gouvernance et de la direction de la société quant aux mesures à prendre (organisation de la maîtrise d'ouvrage, compétence...) pour atteindre les objectifs affichés.

6.3.2 L'analyse de l'exploitation

Tableau 30 : Analyse de l'exploitation prévisionnelle

Exploitation en k€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total loyers quittancés	25 857	26 152	25 927	26 217	26 995	27 845	28 606	29 397	30 310
Annuité emprunts locatifs	-11 919	-11 159	-11 503	-11 980	-11 869	-12 611	-12 604	-13 133	-13 616
TFPB	-1 679	-1 918	-2 043	-2 235	-2 378	-2 540	-2 712	-2 885	-3 080
Maintenance du parc	-2 747	-2 786	-2 780	-2 762	-2 811	-2 858	-2 933	-3 004	-3 068
Charges non récupérées	-589	-595	-597	-604	-615	-629	-642	-655	-671
Coûts des impayés	-207	-235	-259	-262	-270	-278	-286	-294	-303
Marge locative directe	8 716	9 459	8 745	8 374	9 052	8 929	9 429	9 426	9 572
Prod. Immobilisée	135	135	143	203	188	143	159	178	187
Autres produits	110	111	112	112	113	113	113	114	115
Produits financiers	220	220	220	205	196	183	170	156	142
Personnel	-2 981	-3 075	-3 172	-3 260	-3 329	-3 398	-3 470	-3 543	-3 617
Frais de gestion	-1 602	-1 622	-1 643	-1 665	-1 686	-1 708	-1 731	-1 753	-1 776
CGLS	-1 307	-1 329	-1 663	-1 674	-1 698	-1 720	-1 746	-1 769	-1 797
Autofinancement courant	3 291	3 899	2 742	2 295	2 836	2 542	2 924	2 809	2 826
Éléments exceptionnels	204	204	203	202	202	201	200	200	199
Autofinancement net HLM	3 495	4 103	2 945	2 497	3 038	2 743	3 124	3 009	3 025
En % des produits	13,3%	15,4%	11,2%	9,3%	11,1%	9,7%	10,8%	10,1%	9,8%

Source visual

La projection fait apparaître une bonne maîtrise des charges d'exploitation notamment des frais de personnel dont l'augmentation est fixée à 2 % par an, de la maintenance du parc et des frais de gestion. Seule la TFPB progresse de plus de 83 % en 10 ans compte tenu de l'évolution du parc.

L'évolution des loyers quittancés est déterminée d'une part par la réduction du loyer de solidarité (4 % en 2018 et 2019 du montant des logements conventionnés puis 7,8 % dès 2020) et d'autre part par l'augmentation croissante du patrimoine (293 mises en service entre 2018 et 2022 puis un rythme de 80 mises en service par an).

Sur toute la période, l'annuité des emprunts locatifs est contenue (+14,2 % en 10 ans). Le renforcement des ressources propres dans le plan de financement des investissements (plus de 46 millions d'euros dont 17,5 millions jusqu'en 2020) conjugué à l'obtention de prêts de haut de bilan bonifiés (cf. § 6.2.5.5) expliquent cette situation.

Cette projection montre un fléchissement de l'autofinancement net HLM à partir de 2020, s'écartant des valeurs observées sur la période de contrôle mais qui reste toutefois sur une trajectoire confortable.

6.3.3 Structure financière prévisionnelle

S'agissant de la structure financière prévisionnelle, la très forte mobilisation des ressources propres (cf.) par rapport à la période de contrôle exerce un impact sur le fonds de roulement à terminaison mais celui-ci reste toutefois à un niveau toujours très convenable. De façon générale, la programmation des investissements projetée par la Somco est largement en adéquation avec ses moyens financiers et ne remet aucunement en cause sa solidité bilancielle.

6.4 CONCLUSION

Les diligences menées sur pièces et sur place ont confirmé la bonne tenue de la comptabilité. Malgré une vacance persistante et un taux d'impayé maîtrisé mais croissant, les produits locatifs restent d'un bon niveau. La maîtrise des coûts de gestion et des charges de maintenance permettent à la Somco de prospérer en affichant de très bonnes performances d'exploitation. Le ralentissement de sa politique d'investissement ces deux dernières années est venu renforcer le fonds de roulement et la trésorerie, déjà bien au-dessus de la médiane des SA de province.

S'agissant de l'analyse prévisionnelle, au vu de la structure financière très robuste, il apparaît clairement que la Somco, après avoir optimisé le service en charge de la maîtrise d'ouvrage, serait en mesure de réaliser l'intégralité de son programme d'investissement.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE :	Société mulhousienne des cités ouvrières		
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	20, Porte du Miroir	Téléphone :	03 89 46 20 20
Code postal :	68100		
Ville :	MULHOUSE		

DIRECTEUR GENERAL :	M. André GIRONA
----------------------------	------------------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :
Pacte actionnaire : Association APHEE et ville de Mulhouse

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2018 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents ou nommés pour/par les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président	APHEE	Bertrand SUCHET	catégorie 1
	APHEE	Alphonse HARTMANN	catégorie 1
	APHEE	Maurice GARDINI	catégorie 1
	APHEE	Alain HERMANN	catégorie 1
	APHEE	Daniel ECKENSPIELLER	catégorie 1
	APHEE	Gérard BECHT	catégorie 1
	APHEE	Bertrand JACOBBERGER	catégorie 1
	APHEE	Eliane LODWITZ	catégorie 1
	APHEE	Rémi LESAGE	catégorie 1
	APHEE	Francis HILLMEYER	catégorie 1
	Ville de Mulhouse	Michèle LUTZ	catégorie 1
	Ville de Mulhouse	Fatima JENN	catégorie 1
	Mulhouse Alsace Agglomération	Vincent HAGENBACH	catégorie 2
	Conseil départemental du Haut-Rhin	Lara MILLION	catégorie 2
Représentants des locataires:	CLCV	Jean-Louis OLIVIER	
	CLCV	Edmond SKUBISZEWSKI	
	CNL	Gérard MIFSUD	

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 3 934 530 euros		Pacte actionnaire (51,49 %)
	Nombre d'actions : 258 002		Néolia (48,46 %)
	Nombre d'actionnaires : 36		

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU 01/01/2018 :	Mandataires sociaux (DG)	1	Total administratif: 19
	Cadre:	14	
	Maîtrise :	5	
	Employés :	20	
	Personnels de proximité :	20	Effectif total hors mandataire: 59

7.2 ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

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 (€)
0354020031	10a rue Burkel-ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN	PLAI	9 octobre 2014	4 novembre 2014	067041200194910781	Dépassement plafond de ressources	17	339,75
0387020062	22 rue Kleper Strasbourg	PLR	5 novembre 2015	3 décembre 2015	067021400044810813	Dépassement plafond de ressources	4	271,79
0353020002	16 rue de l'abattoir-ROSHEIM	PLUS	9 avril 2015	10 juin 2015	067031500219410776	Dépassement plafond de ressources	1	468,80
0163010008	169 rue d'ENSISHEIM - WITTELSHEIM	PLAI	13 janvier 2015	20 janvier 2015	068121400018310773	Dépassement plafond de ressources	22	186,54
0039110001	8 rue Lamartine – LUTTERBACH	PLUS	13 janvier 2015	23 janvier 2015	068121400200410776	Dépassement plafond de ressources	8	357,86
0299010114	27 passage du théâtre Le Régent–MULHOUSE	PLUS	20 janvier 2015	9 février 2015	068011500112210776	Dépassement plafond de ressources	25	489,41
0083010005	54 rue de FOLGENSBOURG – St LOUIS	PLUS	21 juillet 2015	14 septembre 2015	068051500035010776	Dépassement plafond de ressources	10	438,21
0354060044	22 a rue Vincent SCOTTO - I	PLUS	8 juin 2017	19 juillet 2017	067121600032811800	Dépassement plafond de ressources	4	336,55
0067080002	6 Grand-Rue - MULHOUSE	PLA	24 janvier 2017	13 février 2017	068101600139810776	Dépassement plafond de ressources	12	337,84
0116010021	2 impasse du noyer - ZILISHEIM	PLA	17 janvier 2017	3 février 2017	06809160001299999	Dépassement plafond de ressources	16	344,34
00243060136	17 rue A.SCHWEITZER RIEDIESCHEIM	PLUS	8 août 2017	22 août 2017	068071700164210776	Dépassement plafond de ressources	6	478,89
0067080022	6 Grand-Rue - MULHOUSE	PLA	23 mai 2017	6 juin 2017	068121500089210776	Dépassement plafond de ressources	2	456
0227010012	21 rue St NAZAIRE - MULHOUSE	PLUS	23 mai 2017	16 juin 2017	068041700008210776	Dépassement plafond de ressources	13	286,86

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 (€)
0279020079	2 rue de GAND - ILLZACH	PLUS	12 septembre 2017	12 octobre 2017	068011700076 210776	Dépassement plafond de ressources	7	401,82
0067120022	9 Grand-Rue - MULHOUSE	PLA	23 mai 2017	22 juin 2017	068051700084 910776	Dépassement plafond de ressources	1	444,60
0295010004	48 avenue DMC - MULHOUSE	PLAI	6 décembre 2016	10 janvier 2017	068021600170 510758	Dépassement plafond de ressources	6	434,21
0066100031	10 rue de Moosch - MULHOUSE	PLA	18 octobre 2016	18 novembre 2016	068091600023 4CO350	Dépassement plafond de ressources	14	377,63
0048010038	16 rue de NEUWILLER- St LOUIS	PLA	12 juillet 2016	8 septembre 2016	068041600061 710776	Dépassement plafond de ressources	3	580,83
0354080022	24a rue SCOTTO - ILLKIRCH- GRAFFENSTADEN	PLAI	6 octobre 2016	19 octobre 2016	067021500243 910781	Dépassement plafond de ressources	13	234,43
0378020011	5 rue A.SCHWEITZER - RIEDISHEIM	PLUS	12 juillet 2016	5 août 2016	068071600005 710758	Dépassement plafond de ressources	8	413,19
0271030014	2b rue de GUEBWILLER- KINGERSHEIM	PLAI	11 octobre 2016	2 novembre 2016	068061200166 010758	Dépassement plafond de ressources	8	371
0066010012	13a rue de MOOSCH- MULHOUSE	PLA	18 octobre 2016	26 octobre 2016	068081600172 110714	Dépassement plafond de ressources	10	407,54
0050020012	41 rue Barbagnegre - HUNINGUE	PLA	12 juillet 2016	3 août 2016	068071600027 910765	Dépassement plafond de ressources	18	484,95
0111020023	1 rue des violettes- OTTMARSHEIM	PLA	14 juin 2016	6 juillet 2017	068061600072 710773	Dépassement plafond de ressources	9	407,02

7.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

