

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-001 Mars 2016

Société civile immobilière d'économie mixte La Sarrebourgeoise

Sarrebourg (57)



Rapport définitif de contrôle n°2015-001 Mars 2016

Société civile immobilière d'économie mixte

La Sarrebourgeoise (57)

Sarrebourg (57)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-001 SCIEM LA SARREBOURGEOISE

Président DG : M. Camille Ziegler
 Gérante : Mme Forca
 Adresse : Hôtel de Ville
 1 avenue du Gal de Gaulle
 57400 SARREBOURG

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	36
	nombre de logements familiaux en propriété :	36
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)				
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	50 %	50,6 %	51,2 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	0 %	1,6 %	2,7 %	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,4 €/m ²	5,4 €/m ²	4,9 €/m ²	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)				
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	34	3,7		(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	57,6 %	11,9 %		(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,2 %	13,4 %		(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des (préciser type d'organisme)

Présentation générale de l'organisme La Société civile immobilière « La Sarrebourgeoise » est une société d'économie mixte de droit local (Alsace-Moselle) dont l'actionnaire majoritaire est la ville de Sarrebourg. Son administration est assurée par un gérant, M. Ziegler, 1^{er} adjoint au maire de la commune. Sa gestion est entièrement déléguée à la société Nexity. La SCIEM est la seconde société d'économie mixte détenue par la ville qui intervient sur ce secteur où la demande est détendue.

- Points forts**
- Un rôle social avéré
 - L'état du patrimoine correct
 - Aucune vacance

- Points faibles**
- Une fonction comptable et financière défaillante
 - L'absence d'une stratégie patrimoniale de moyen terme soutenable financièrement
 - Faible dimension de la société

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non-respect des règles de la commande publique
 - Non inscription dans le dispositif du numéro unique
 - Absence de CAL

Inspecteurs-auditeurs Ancols

Délégué territorial, chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport de contrôle : N° 2004-038 de novembre 2004

Contrôle effectué du 22/04/15 au 25/08/2015

Diffusion du rapport définitif : Mars 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-001 SCIEM LA SARREBOURGEOISE – 57

Synthèse du rapport

Société civile immobilière d'économie mixte (SCIEM) dont l'actionnaire majoritaire est la commune de Sarrebourg, la Sarrebourgeoise est dirigée par un gérant, adjoint au maire de la commune. Son patrimoine est composé de 36 logements situés sur le territoire de cette ville de 12 700 habitants, cœur d'une communauté de communes rurales du sud du département de la Moselle. La ville contrôle une autre société, également SCIEM disposant de 162 logements.

L'OPH départemental ainsi qu'une SA d'HLM interviennent également sur le territoire de la ville.

La SCIEM ne dispose d'aucun moyen propre et ne salarie qu'un employé de proximité. Sa gestion est entièrement déléguée. Ainsi, l'agence Nexity de Metz, distante de 95 kms de Sarrebourg, assume la gestion locative et administrative, l'entretien du patrimoine, la gestion comptable et financière de La Sarrebourgeoise.

Même s'il n'a été relevé aucun dépassement des plafonds de ressources, la gestion des attributions de logements est irrégulière : la société n'enregistre pas les demandes sur le SNE et n'a mis en place une Commission d'Attribution des Logements (CAL) que consécutivement au contrôle. Ces faits avaient déjà été relevés par le rapport de la Miilos en 2004 et n'avaient pas été corrigés malgré les engagements pris par la précédente gérance lors de la phase contradictoire du contrôle réalisé en 2004.

De la même façon, et en dépit des mêmes engagements, l'attribution du mandat de gestion n'a jamais fait l'objet d'une mise en concurrence. Plus généralement, la SCIEM n'est pas organisée pour être en mesure de satisfaire aux règles de la commande publique.

Alors que la société va engager de nouveaux investissements, l'organisation de la fonction financière et comptable doit impérativement être renforcée et l'élaboration d'une véritable stratégie d'investissements de moyen terme doit se voir concrétisée au sein d'un Plan Stratégique de Patrimoine.

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

La pertinence du maintien des deux SCIEM respectivement propriétaires de 162 et 36 logements doit être questionnée et l'éventualité d'une fusion des deux sociétés ou d'un rapprochement avec un organisme HLM de plus grande dimension évaluée au regard d'une amélioration du service rendu au locataire et d'une plus grande capacité à entretenir le patrimoine.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-001 SCIEM LA SARREBOURGEOISE – 57

SOMMAIRE

1. Préambule.....	3
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	3
2.1 Contexte socio-économique.....	3
2.2 Gouvernance et management.....	4
2.3 Conclusion.....	5
3. Patrimoine.....	5
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	5
3.2 Accessibilité économique du parc.....	5
3.3 conclusion.....	6
4. Politique sociale et gestion locative.....	6
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	6
4.2 Accès au logement.....	6
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	7
4.4 Traitement des impayés.....	7
4.5 Conclusion.....	8
5. Stratégie patrimoniale.....	8
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	8
5.2 Évolution du patrimoine.....	8
5.3 Maintenance du parc.....	8
5.4 Conclusion.....	9
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	9
6.1 Tenue de la comptabilité.....	9
6.2 Organisation générale de la fonction financière.....	9
6.3 Situation financière.....	10
6.4 Conclusion.....	10
7. Liste des annexes.....	11
Annexes au rapport.....	11

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SCIEM La Sarrebourgeoise 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 La Sarrebourgeoise des dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ;

2° d'évaluer l'efficacité avec laquelle l'organisme s'acquitte de la mission d'intérêt général qui lui est confiée au titre de l'article L. 411-2, la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social.

La SCIEM a fait l'objet d'un contrôle de la Miilos en 2004. L'absence de CAL et d'inscription dans le dispositif « numéro unique » ainsi qu'une nécessaire mise en concurrence de la convention de gestion locative constituaient les principales observations formulées par le rapport de novembre 2004. Sur ces trois derniers points, ce rapport n'a été suivi d'aucun effet positif (cf. § 2.2.2 et 4.2.2).

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La Société civile immobilière « La Sarrebourgeoise » est une société d'économie mixte de droit local (Alsace-Moselle).

Son administration est assurée par un gérant, M. Zieger, 1^{er} adjoint au maire de Sarrebourg.

La SCIEM a été créée en 1952 pour construire des immeubles à usage d'habitation.

Le capital social atteint 70 127 €. La commune de Sarrebourg détient 4 599 des 4 600 parts sociales, le second actionnaire étant La Coopérative d'étude et de construction immobilière du bassin lorrain.

Les 36 logements composant le patrimoine de la SCIEM sont situés à Sarrebourg, ville de 12 712 habitants, centre de la Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud (CCSMS) qui regroupe les 28 communes et 25 911 habitants de ce secteur plutôt rural. La Sarrebourgeoise est la seconde société détenue par la commune intervenant dans le logement social. L'autre société municipale, La SCIEM Le Logis Sarrebourgeois (162 logements) fait l'objet d'un contrôle concomitant de l'Ancols. Le premier bailleur social sur ce territoire, où la demande peut être qualifiée de détendue, est Moselis, l'OPH départemental et ses 405 logements.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société n'a pas de directeur, elle emploie un salarié de proximité. Un bureau est mis à disposition de la société dans les locaux de la mairie annexe à Sarrebourg.

L'ensemble de sa gestion a été déléguée depuis 1965 à une société privée aujourd'hui intégrée au sein de Nexity. Ainsi, l'agence Nexity de Metz, distante de 95 kms de Sarrebourg, assume la gestion locative et administrative, l'entretien du patrimoine, la gestion comptable et financière de La Sarrebourgeoise.

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

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

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

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

Elle n'a pas mis en place de Commission d'Appels d'Offres (CAO) en contradiction avec les dispositions de l'art. R 433-6 du CCH.

Elle ne dispose d'aucune procédure garantissant le respect des règles de publicité et de mise en concurrence. Dans la pratique, il a pu être constaté que même lorsque plusieurs fournisseurs sont sollicités, les différents devis ou propositions reçus en retour ne sont pas systématiquement conservés.

Enfin, l'attribution du mandat à la société Nexity pour la gestion du patrimoine, irrégulière au regard des règles de la commande publique et qui avait fait l'objet d'une observation dans le rapport de la Miilos en 2004, n'a toujours pas été régularisée.

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

En cours de contrôle, lors de son assemblée générale du 29 juin, une résolution décidant du principe de la mise en place d'une CAO et donnant mandat au gérant pour en déterminer les modalités pratiques a été adoptée. De la même façon, le lancement d'un marché alloti relatif à la gestion du parc locatif ainsi qu'à la gestion comptable et sociale de la SCIEM, a été autorisé.

La coexistence de 2 sociétés distinctes, de petites tailles et gérées de manière identique, en complexifie la gestion et au final en renchérit les coûts. La fusion des deux structures ou leur rapprochement avec un organisme de logement social doivent être étudiés.

En effet, le patrimoine des deux sociétés contrôlées par la commune de Sarrebourg se compose au total de 198 logements. Leurs directions sont confiées au même gérant et s'organisent selon des modalités identiques. Leur fusion en une unique société permettrait d'en simplifier le fonctionnement et générerait des économies de coûts de gestion : une seule comptabilité à tenir et une seule assemblée générale à réunir par exemple. Mais même ainsi regroupées, le caractère limité de leurs moyens invite à s'interroger sur la capacité à disposer des compétences nécessaires pour adapter et développer leur patrimoine dans un environnement réglementaire ou économique qui se complexifie. Le rapprochement avec un organisme de logement social est une voie d'évolution qui doit être envisagée.

En réponse à ce constat, le gérant de la société a indiqué vouloir diligenter un audit qui devra notamment étudier l'opportunité de la fusion des deux SCIEM ou de leur rapprochement avec un organisme de logement social.

2.3 CONCLUSION

La SCIEM La Sarrebourgeoise doit mettre en place une organisation lui permettant de se conformer aux règles de la commande publique. L'indispensable remise en concurrence lors de l'attribution du mandat de gestion accordé jusqu'à présent à Nexity, lui en fournit l'occasion. La question du devenir de la société et l'éventualité d'une fusion avec Le Logis Sarrebourgeois ou d'un rapprochement avec un organisme de logement social de plus grande dimension doivent être posées.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Les 36 logements de la SCIEM sont répartis dans trois petits immeubles datant de 1955, rue Bossuet à Sarrebourg. Il s'agit principalement de petits logements (57 m² en moyenne) de types 2 à 4. Ce programme a fait l'objet d'un conventionnement ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) en 1986.

3.1.2 Données sur la vacance

Aucun logement n'était vacant depuis plus de trois mois au moment du contrôle. Les immeubles de la rue Bossuet ne connaissent qu'une très faible rotation de leurs locataires dont certains y demeurent de longue date.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

	nombre de logements concernés	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
La Sarrebourgeoise	36	-	4,4	-
Moselle	8 832	4,4	5,0	5,8
Lorraine	132 832	4,3	4,9	5,7

Les loyers pratiqués par La Sarrebourgeoise sont peu élevés, leur niveau est sensiblement inférieur aux $\frac{3}{4}$ des loyers sociaux constatés tant dans le département de la Moselle que dans l'ensemble de la région.

En moyenne les loyers des immeubles de la rue Bossuet se situent 32 % sous les loyers plafonds fixés par la convention APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Les deux dernières enquêtes SLS (2013 et 2014) n'ont pas révélé de locataires dont les revenus dépassaient de 20 % les plafonds de ressources.

3.2.3 Charges locatives

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

3.3 CONCLUSION

Le niveau modéré des loyers pratiqués permet aux logements de la société, pourtant de construction ancienne, de demeurer attractifs.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	De 50 ans à 75 ans et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
La Sarrebourg.	87 %	72 %	13 %	15 %	97 %	50 %	56 %
Département	37 %	34 %	17 %	22 %	62 %	47 %	20 %
Région	41 %	33 %	17 %	22 %	62 %	51 %	21 %

Source : Enquête OPS 2012

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

L'examen des données ci-dessus indique que les caractéristiques de la population logée par la SCIEM La Sarrebourgeoise sont atypiques. En effet, cette population est majoritairement composée de personnes seules, âgées de plus de 50 ans dont une grande partie perçoit le minimum vieillesse et dont les revenus n'excèdent pas 60 % des plafond de ressources. Le faible effectif, la taille et le type des 36 logements de la société ainsi que le faible taux de rotation des locataires expliquent ces caractéristiques particulières.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

N'ayant pas accès aux données du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE), la SCIEM répond aux sollicitations qui lui parviennent en mairie ou par l'intermédiaire du CCAS.

Il ressort de l'examen des données statistiques issues du SNE, qu'un nombre conséquent de demandes sur le territoire de la communauté de communes de Sarrebourg Moselle Sud demeurent

insatisfaites. Il est donc probable, qu'une partie des demandeurs de logement social qui ne s'adressent pas spontanément en mairie, n'entrent pas en contact avec la SCIEM. La future adhésion de la société au SNE (cf. § 4.2.2) devrait donc lui permettre d'avoir accès à l'ensemble des demandes formulées.

4.2.2 Gestion des attributions

La SCIEM, en contradiction avec les dispositions de l'article R 441-2-1 du CCH, ne procède pas à l'enregistrement des demandes de logement social sur le SNE.

De plus, contrairement aux dispositions des articles R 481-1 et R 441-9 du CCH, la SCIEM n'a pas mis en place de CAL.

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

Les dossiers de demandes de logement sont distribués et instruits par l'assistante du gérant dans les bureaux de Sarrebourg. Après le plus souvent un entretien avec le gérant de la société et une visite du logement, le dossier est transmis à Nexity qui vérifie le respect des conditions de ressources avant d'établir le bail.

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

En cours de contrôle, l'assemblée générale prenant acte de l'obligation de mettre en place une commission d'attribution des logements, a décidé de sa composition et d'un début de fonctionnement à compter de septembre 2015. Dans ces réponses au présent rapport, le gérant de la société a indiqué qu'une première réunion de la CAL s'était tenue le 14 octobre 2015.

La participation au SNE ou au dispositif du numéro unique à partir de janvier 2016 a été évoquée en réunion de clôture du contrôle. Le gérant de la société s'y est déclaré favorable.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Lors de la visite de patrimoine notamment, il a été constaté qu'en raison de l'éloignement de l'agence de Nexity (95 kms de Sarrebourg), le contact entre le locataire et le gestionnaire s'établissait soit par téléphone, soit par l'entremise de l'employé de proximité. Plusieurs personnes ont fait part de difficultés pour joindre téléphoniquement l'agence Nexity ou le responsable du patrimoine. La mission de contrôle souligne donc toute l'importance du rôle des gardiens d'immeubles pour établir les indispensables contacts de proximité avec les locataires mais aussi pour le suivi des réclamations.

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

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le ratio des créances locataires rapportées aux montants annuels des loyers et charges récupérées de la société s'élève à 13,2 %. Cette proportion est comparable à la valeur prise par la médiane nationale des organismes HLM de moins de 3000 logements (13,4 %).

L'étude de l'évolution des impayés entre 2012 et 2014 (cf. annexe n°0.3) indique une stabilité du nombre des dossiers d'impayés mais aussi une baisse importante du montant du total des dettes locataires. L'examen au cas par cas des dossiers et le passage en non-valeur des plus anciens entrepris par les services de Nexity a largement contribué à cette évolution.

La mission de contrôle suggère d'améliorer la réactivité de la société dans la phase précontentieuse de traitement des impayés. En effet, une intervention plus rapide dès le premier impayé impliquant en plus du courrier de relance, un contact téléphonique ou une rencontre avec le locataire, permettrait sans doute de détecter les situations nécessitant une intervention des services sociaux. De telles interventions, plus préventives, devraient aider à circonscrire le développement de l'impayé dès son apparition et au final à limiter le nombre des procédures contentieuses.

4.5 CONCLUSION

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

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SCIEM ne dispose pas d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) tel que défini par l'article L. 411-9 du CCH.

S'il existe, une revue annuelle des travaux envisagés par immeuble pour l'année à venir, figurant dans le rapport de gestion évoqué en assemblée générale, la société ne dispose pas d'un document définissant sa stratégie à moyen terme pour adapter son offre de logement. Fondée sur une analyse du parc existant selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur le marché local de l'habitat, l'élaboration d'un PSP permettrait pourtant de définir une évolution à plus long terme des différentes composantes du parc ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent.

En cours de contrôle, lors de son assemblée générale du 29 juin 2015, une résolution donnant mandat au gérant pour rechercher un consultant spécialisé afin d'accompagner la société pour élaborer un PSP a été adoptée.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Un projet de construction de 7 logements à Sarrebourg est à l'étude. La société a contracté un emprunt au cours de l'exercice 2014 pour se porter acquéreur du terrain.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Entretien du patrimoine

La société a choisi de réaliser les Diagnostics Amiante des Parties Privatives (DAPP) au fur et à mesure des relocations. Le nombre des logements du parc dans lesquels ce diagnostic n'a pas été établi s'étant désormais réduit, il convient de procéder à leur réalisation rapide ainsi qu'à leur communication aux locataires concernés.

La visite du patrimoine de la SCIEM n'a pas révélé de défaut majeur d'entretien courant.

Le classement du programme en catégorie E, issu de l'audit énergétique réalisé récemment, ainsi que les coûts des travaux d'amélioration préconisés (300 000 €) doivent inciter la société à définir une politique d'investissements à moyen terme, compatible avec sa situation financière effective, dans le cadre d'un PSP (cf. §5.1).

5.4 CONCLUSION

Globalement, l'entretien du parc est assuré de manière satisfaisante, toutefois l'élaboration de la stratégie d'évolution du patrimoine à moyen terme, formalisé par un PSP, permettrait de programmer en les hiérarchisant, les nécessaires investissements à réaliser et de s'assurer de leur soutenabilité financière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

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

La tenue de la comptabilité est assurée, au sein de Nexity, par une personne arrivée récemment à ce poste.

Cette personne n'a pu répondre à aucune des questions posées relatives aux exercices 2010 à 2013.

Les documents comptables produits s'ils sont conformes aux exigences réglementaires, ne fournissent qu'un niveau minimal de détail et d'information.

En conséquence, les diligences menées en matière de vérification comptable ont été réduites. Elles ont toutefois permis de relever un certain nombre d'anomalies (imputations comptables non conformes, absence de suivi des provisions pour dépréciation de créance certaines années, difficultés pour obtenir le plan d'amortissement des emprunts en cours) qui sont de nature à s'interroger sur le degré de fiabilité des résultats comptables obtenus.

Par son statut de société civile, la SCIEM La Sarrebourgeoise n'a pas obligation de recourir au service d'un commissaire au compte, ainsi la fiabilité des comptes produits ne fait l'objet d'aucune certification.

6.2 ORGANISATION GENERALE DE LA FONCTION FINANCIERE

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

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

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

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

6.3 SITUATION FINANCIERE

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

Sur la période considérée, la société n'a pas réalisé d'investissements conséquents. Aussi, l'examen de quelques indicateurs financiers principaux à l'issue de l'exercice 2014 paraît de nature à évaluer la situation financière de la société au moment où elle envisage la construction de nouveaux logements ou la rénovation thermique du parc existant (cf. § 3.1.1 et 5.3.1).

Comme les résultats des 4 exercices précédents, le résultat 2014 est bénéficiaire (+31 663 €). L'examen du niveau d'autofinancement HLM net¹, estimé par la mission de contrôle pour 2013 à 67 864 € et pour 2014 à 60 348 € soit respectivement 57,6 % et 49,2 % du montant des loyers, paraît encore mieux refléter la forte rentabilité de l'exploitation de la SCIEM. En effet, ces niveaux d'autofinancement sont bien au-delà du niveau moyen national 2013 atteint par les organismes HLM de moins de 3000 logements (11,9 %).


L'examen des ratios relatifs à la trésorerie et au Fonds de Roulement Net Global (FRNG) confirme cette évaluation d'une très saine situation financière. En effet, avec un FRNG estimé à 311 147 € soit 34 mois de dépenses moyennes, ce ratio est plus de 9 fois supérieur à celui à la moyenne nationale (3,7 mois). La trésorerie au 31/12/2014 bien qu'en baisse par rapport à 2013 a atteint 329 120 € soit 36 mois de dépenses moyennes ce qui se situe là encore très au-dessus du niveau moyen national (3,2 mois). De la même façon, l'endettement de la société est faible puisqu'elle n'a qu'un seul emprunt en cours, celui qu'elle vient de contracter pour l'achat d'un terrain (cf. § 5.2.1).

6.4 CONCLUSION

La situation financière de La Sarrebourgeoise est saine. Toutefois, elle doit profiter de la renégociation des mandats de gestion pour confier sa gestion financière et comptable à une structure dont la comptabilité et le conseil en matière de gestion constituent le métier. De la même façon, cette structure devra être en mesure de produire des études financières prévisionnelles afin qu'il soit possible pour la gouvernance de mesurer les impacts financiers de ses choix stratégiques. En effet, compte tenu de la taille de la SCIEM, il est important d'adapter le niveau et le rythme de ses investissements à ses capacités financières effectives.

Le directeur général

Pascal Martin-Gousset



¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-001
SCIEM LA SARREBOURGEOISE – 57

7. LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.
- 2 Etude des impayés
- 3 Sources et sigles

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-001
SCIEM LA SARREBOURGEOISE – 57

ANNEXES AU RAPPORT

Evolution des impayés de la SCIEM LA SARREBOURGEOISE

Nbre de dossiers d'impayés	2012	2013	2014	evolution 2012-2014
locataires présents	7	4	8	ns
locataires sortis	15	12	13	ns
Total :	22	16	21	ns

Montants des impayés (en €)	2012	2013	2014	evolution 2012-2014
locataires présents	14 553	8 181	4 521	-69%
locataires sortis	10 369	7 982	7 989	-23%
Total :	24 923	16 163	12 510	-50%

Ancienneté de la dette		2012	2013	2014	evolution 2012-2014
Nbre de dossiers	de 2 à 6 mois	5	0	6	ns
	de 7 à 12 mois	1	4	1	ns
	+ de 12 mois	16	12	14	ns
	Total :	22	16	21	ns
Montants en €	de 2 à 6 mois	3 270	0	2 004	-39%
	de 7 à 12 mois	125	3 043	1 373	ns
	+ de 12 mois	21 528	13 120	9 133	-58%
	Total :	24 923	16 163	12 510	-50%

		2012	2013	2014	evolution 2012-2014
Nbre de dossiers	moins de 500 €	13	8	15	ns
	de 500 à 1 500 €	5	5	4	ns
	+ de 1 500 €	4	3	2	ns
	Total :	22	16	21	ns
Montants en €	moins de 500 €	2 703	1 775	2 836	5%
	de 500 à 1 500 €	4 123	3 353	4 179	1%
	+ de 1 500 €	18 097	11 035	5 495	-70%
	Total :	24 923	16 163	12 510	-50%

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

Sigles

APL	Aide Personnalisée au Logement
CA	Conseil d'Administration
CAC	Commissaires Aux Comptes
CAL	Commission d'Attribution des Logements
CAO	Commission d'Appel D'Offres
CCAS	Centre Communal d'Action Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CCSMS	Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud
DAPP	Diagnostics Amiante des Parties Privatives
FNRG	Fonds de Roulement Net Global
HLM	Habitation à Loyer Modéré
MILOS	Mission d'Inspection Interministérielle du Logement Social
OPH	Office Public de l'Habitat
PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
SA	Société Anonyme
SEM	Société d'Economie Mixte
SCIEM	Société Civile Immobilière d'Economie Mixte
SLS	Supplément de Loyer Solidarité
SNE	Système National d'Enregistrement
ZRR	Zone de Revitalisation Rurale

Sources

Enquêtes SLS 2013 et 2014

Enquête OPS 2012