

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-002 Mars 2016

Société civile immobilière d'économie mixte Le Logis Sarrebourgeois

Sarrebourg (57)



Rapport définitif de contrôle n°2015-002 Mars 2016

Société civile immobilière d'économie mixte

Le Logis Sarrebourgeois (57)

Sarrebourg (57)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-002 SCIEM LE LOGIS SARREBOURGEOIS - 57

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

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	162
	nombre de logements familiaux en propriété :	162
	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 (%)	49 %	50,6 %	51,2 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	15,4 %	1,6 %	2,7 %	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,9 €/m ²	5,4 €/m ²	4,9 €/m ²	(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,6			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,6	3,7		(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	6,7 %	11,9 %		(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	30 %	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 « Le Logis Sarrebourgeois » 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. Zieger, 1^{er} adjoint au maire de la commune. Sa gestion est entièrement déléguée à la société Nexity. La SCIEM est le second opérateur en matière de logement social sur ce secteur rural où la demande peut être qualifiée de détendue.

Points forts

- Un rôle social avéré
- L'état du patrimoine correct

- Points faibles**
- Une vacance forte sur le programme de la rue de Lorraine en particulier
 - Une fonction comptable et financière défailante
 - Une situation financière fragile
 - 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° 2004-037 de novembre 2004

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

Diffusion du rapport définitif : Mars 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-002 SCIEM LE LOGIS SARREBOURGEOIS – 57

Synthèse du rapport

Société civile immobilière d'économie mixte (SCIEM) dont l'actionnaire majoritaire est la commune de Sarrebourg, le Logis Sarrebourgeois est dirigé par un gérant, adjoint au maire de la commune. Son patrimoine est composé de 162 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 36 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'une assistante à temps partiel et deux employés 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 du Logis Sarrebourgeois.

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 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 sort d'une période marquée par des difficultés rencontrées sur une opération subventionnée par l'Anru qui a fragilisé sa situation financière, 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° 2015-002 SCIEM LE LOGIS SARREBOURGEOIS – 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.....	6
3.3 conclusion.....	6
4. Politique sociale et gestion locative.....	6
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	6
4.2 Accès au logement.....	7
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	7
4.4 Traitement des impayés.....	8
4.5 Conclusion.....	8
5. Stratégie patrimoniale.....	8
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	8
5.2 Évolution du patrimoine.....	9
5.3 Maintenance du parc.....	9
5.4 Conclusion.....	9
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	10
6.1 Tenue de la comptabilité.....	10
6.2 Organisation générale de la fonction financière.....	10
6.3 Situation financière.....	11
6.4 Conclusion.....	12
7. Liste des annexes.....	13
Annexes au rapport.....	13

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SCIEM Le Logis Sarrebourgeois 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 Le Logis Sarrebourgeois 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 Miiilos en 2004. Un état du parc insatisfaisant, l'absence de commission d'attribution des logements (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 « Le Logis Sarrebourgeois » 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.

Le capital social de 91 683 € est réparti entre 4 actionnaires dont les deux principaux sont la commune de Sarrebourg (66,72 % du capital) et CILGERE (28,12 %).

La SCIEM a été créée en 1956 pour assurer en particulier le logement des militaires d'une garnison qui, si elle fut plus importante, comporte aujourd'hui encore près d'un millier d'hommes. Son activité est exclusivement locative.

L'ensemble du patrimoine de la SCIEM est situé 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. Avec 162 logements gérés (25 % des 675 logements sociaux du territoire de la CCSMS), sur ce secteur, la SCIEM est le second bailleur social derrière Moselis, l'OPH départemental et ses 405 logements. La demande en logement social sur ce territoire peut être qualifiée de détendue, la vacance atteignant 8 % des logements sociaux en 2014 (source base de données RPLS).

Une deuxième société, la SCIEM «La Sarrebourgeoise », dont le gérant est aussi M. Zieger et dont le patrimoine se compose d'un ensemble de 36 logements à Sarrebourg, fait l'objet d'un contrôle concomitant de l'Ancols.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société n'a pas de directeur, elle emploie deux salariés de proximité dont un est logé dans le parc et une secrétaire à temps partiel. 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 du Logis Sarrebourgeois.

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

S'il ressort de l'examen des documents fournis et des investigations menées, que Nexity est en mesure d'exercer conseil et assistance au gérant de la société sur les fonctions administrative et juridique, locative et d'entretien courant du patrimoine, 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 Le Logis Sarrebourgeois 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 La Sarrebourgeoise 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 162 logements de la SCIEM sont répartis sur huit sites à Sarrebourg. A l'exception de trois pavillons, le patrimoine est constitué de petits immeubles collectifs composant des ensembles de petites tailles dont le plus grand d'entre eux regroupe 49 logements. Un seul de ces ensembles est situé dans un quartier concerné par une convention Anru, il s'agit du quartier Primevères, rue de Lorraine, où la société dispose aujourd'hui de 36 logements réhabilités, la démolition de 48 logements étant intervenue début 2013.

A l'exception des 4 anciens logements municipaux de la rue des tanneurs, l'ensemble du parc est conventionné.

3.1.2 Données sur la vacance

Le niveau de la vacance de plus de trois mois est de 15% au sein du parc de la société, ce qui est le double du taux atteint en Moselle. Toutefois, le quartier Primevères concentre à lui seul 19 des 25 appartements inoccupés. Ces immeubles sont donc les seuls où la vacance structurelle est préoccupante.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

	nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
Le Logis Sarrebourgeois	161	4,4	4,9	5,2
Moselle		4,4	5,0	5,8
Lorraine		4,3	4,9	5,7

Les loyers pratiqués par Le Logis Sarrebourgeois sont d'un montant similaire aux valeurs médianes constatées tant dans le département de la Moselle que dans l'ensemble de la région lorraine.

En moyenne, les loyers pratiqués par la société se situent 32 % sous les loyers plafonds fixés par les conventions 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

La résorption de la vacance, majoritairement concentrée au sein du quartier Primevères pourtant rénové, constitue un enjeu essentiel pour la SCIEM.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Le Logis Sarreb.	33 %	2 %	31 %	15 %	84 %	49 %	11 %
Département	30 %	7 %	14 %	22 %	62 %	47 %	20 %
Région	30 %	7 %	15 %	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 Le Logis Sarrebourgeois sont comparables à celles des populations logées au niveau départemental et régional. La faiblesse de l'effectif de la population logée par la SCIEM limitant la pertinence de toute comparaison statistique plus approfondie.

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 système national d'enregistrement.

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 commission d'attribution des logements (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 la secrétaire de la société 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 ses 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 ont été évoqués 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 du gardien d'immeuble. Plusieurs personnes ont fait part de difficultés pour joindre téléphoniquement l'agence Nexity ou le responsable du patrimoine. La mission de contrôle souligne 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 dans l'ensemble. Toutefois, les caves des immeubles de la rue de Lorraine, particulièrement sales et encombrées, nécessitent un traitement rapide.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le dernier rapport du gérant examiné lors de l'assemblée générale du 29 juin 2015 mentionne une nouvelle dégradation de la situation des impayés de la société. En effet, le ratio des créances locataires rapportées aux montants annuels des loyers et charges récupérées de la société s'élève à près de 30 % alors que la valeur médiane nationale des organismes HLM de moins de 3000 logements est de 13,4 %. Ce constat doit toutefois être tempéré car dans le stock des créances locataires figurent des créances anciennes dont les montants sont élevés. Un examen exhaustif du stock des créances et le passage en non-valeur des plus anciennes ramènerait le montant total des impayés de la société à un niveau plus conforme aux standards.

L'étude de l'évolution des impayés entre 2012 et 2014 (cf. annexe n°03) indique une forte progression des dossiers d'impayés des locataires présents (leur nombre passe de 17 à 44 et leur montant de 11 732 € à 66 810 €) ainsi qu'une très forte hausse des dettes d'un montant supérieur à 1 500 € (leur nombre passe de 2 à 16). Pour limiter le développement du nombre et du montant des impayés des locataires présents, la mission de contrôle suggère d'améliorer la réactivité de la société dans la phase précontentieuse de traitement des impayés. En effet, une intervention plus rapide dès le premier impayé impliquant en plus du courrier de relance, un contact téléphonique ou une rencontre avec le locataire, permettrait sans doute de détecter les situations nécessitant une intervention des services sociaux. De telles interventions, plus préventives, devraient aider à circonscrire le développement de l'impayé dès son apparition et au final à limiter le développement des procédures contentieuses.

4.5 CONCLUSION

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

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

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

5.2.2 Réhabilitations

De 2011 à fin 2013, La SCIEM s'est engagée dans la réhabilitation du quartier Primevères, rue de Lorraine. Cette opération subventionnée par l'Anru a eu pour effet de réduire le parc existant par la démolition de 48 logements et de procéder à une réhabilitation lourde des deux immeubles restants.

Des choix dans la gestion au cas par cas du relogement des locataires et la défaillance du maître d'ouvrage délégué en cours d'opération ont eu pour effet un fort allongement des délais et au final un renchérissement du coût total de l'opération d'environ 400 000 €.

Aujourd'hui, les immeubles rénovés de la rue de Lorraine constituent encore les $\frac{3}{4}$ des logements vacants de la société (cf. §3.1.2) et les difficultés rencontrées sur cette opération ont eu des conséquences sur la situation financière de la SCIEM (cf. § 6.2).

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Entretien du patrimoine

Le diagnostic amiante des parties privatives (DAPP) n'a pas été fourni à quelques locataires lors de leur entrée dans le logement. Le nombre des logements du parc dans lesquels ce diagnostic n'a pas été établi étant désormais réduit, il convient de procéder à leur réalisation rapide ainsi qu'à leur communication aux locataires concernés.

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

Toutefois, la situation de la partie arrière du bâtiment de la rue des Tanneurs qui souffre visiblement des jeux de ballons des jeunes locataires des immeubles voisins (descente d'eau pluviale cassée et vitres des sous-sols remplacées par des planches de bois) nécessite une intervention rapide. De plus, l'état général de l'ensemble du bâtiment qui n'a pas fait l'objet de travaux d'importance depuis sa cession par la Mairie, demande une réflexion patrimoniale spécifique.

Enfin, les classements des principaux programmes (un classement en catégorie D, trois en E et un en F) issus des audits énergétiques réalisés récemment, ainsi que les coûts des travaux d'amélioration préconisés 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, formalisée par un PSP, permettrait de hiérarchiser les nécessaires investissements à réaliser et de s'assurer de leur soutenabilité financière.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 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, amortissements intervenant sur la valeur des terrains, difficultés pour obtenir le plan d'amortissement des emprunts en cours, dépenses imputées en charges alors qu'elles auraient dues être immobilisées) qui sont de nature à s'interroger sur le degré de fiabilité des résultats comptables obtenus.

Par son statut de société civile, la SCIEM le Logis Sarrebourgeois 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

Par ailleurs, l'organisation générale de la fonction comptable et financière est loin d'être optimale.

Nexity gère le compte courant de la société et procède au règlement des factures. Le gérant de la SCIEM dispose d'autres comptes en banque sur lesquels sont notamment encaissées les subventions versées. Il a pu être constaté un compte courant déficitaire alors que les autres comptes de la société étaient créditeurs, ce qui pose la question de l'absence de gestion de trésorerie de la société et prive cette dernière des ressources que pourraient générer le placement de ses disponibilités. De plus, le gérant procède parfois aux paiements d'avances aux entreprises qui se plaignent de délais de paiement longs de la part de Nexity ; le risque de double paiement lors du règlement de la facture par Nexity est réel, cela s'est déjà produit.

Au-delà de l'absence de gestion de la trésorerie et du manque d'organisation de la chaîne comptable, la SCIEM a eu une réelle difficulté à établir le bilan de l'opération Anru, ce qui a généré des retards dans les perceptions de subventions et des difficultés de trésorerie entre 2011 et 2014. Face à cette situation et en l'absence de toute capacité de conseil de gestion de la part de Nexity, le gérant a été amené à souscrire un prêt relais, aujourd'hui remboursé.

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

La fonction comptable et financière de la société doit être organisée de façon à fiabiliser la chaîne comptable et 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.

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.

De plus, les difficultés particulières relatives à l'opération de réhabilitation du secteur de la rue de Lorraine (dépassement des budgets, difficultés de trésorerie, retards de paiements des fournisseurs, retard d'encaissement des subventions Anru), ont fortement impacté les exercices 2011 à 2013 mais beaucoup moins l'exercice 2014. Aussi, l'examen de quelques indicateurs financiers principaux à l'issue de cet exercice paraît de nature à évaluer la situation financière de la société au sortir d'une période difficile.

Après trois exercices déficitaires, le résultat 2014 est bénéficiaire (+270 266 €) ce qui permet quasiment d'effacer les pertes des trois exercices précédents. Des produits de plus-value de cession de pavillons d'un montant de 148 037 € sont venus toutefois abonder ce résultat. L'examen du niveau d'autofinancement HLM net¹, estimé par la mission de contrôle pour 2014 à 49 253 € soit 6,7 % du montant des loyers, paraît plus adapté pour estimer la rentabilité de l'exploitation de la SCIEM. En effet, ce niveau d'autofinancement, bien qu'au-delà du seuil d'alerte généralement accepté par la profession (5 %), est très en retrait 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 situation financière qui sans être tout à fait inquiétante est très en deçà des standards nationaux. En effet, avec un FRNG estimé à 225 529 € soit 2,6 mois de dépenses moyennes, ce ratio est inférieur de 30 % à celui à la moyenne nationale (3,7 mois). La trésorerie au 31/12/2014 est en très forte hausse par rapport à 2013 et atteint 127 074 € soit 1,5 mois de dépenses moyennes ce qui se situe là encore très en-dessous du niveau moyen national (3,2 mois). Un ratio toutefois est favorable à la société, puisque le coût de l'annuité de la dette représente 30 % des loyers alors que cette proportion est de 40,6 % en moyenne pour les organismes HLM de moins de 3000 logements.

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).

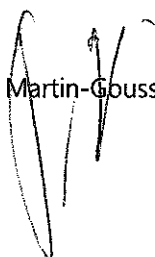
6.4 CONCLUSION

Au sortir d'une période marquée par les difficultés rencontrées sur l'opération Anru, la situation de la société reste fragile.

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



RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-002
SCIEM LE LOGIS SARREBOURGEOIS – 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° 2015-002
SCIEM LE LOGIS SARREBOURGEOIS – 57

ANNEXES AU RAPPORT

Evolution des impayés des locataires

En nombre de dossiers d'impayés

locataires	2012		2013		2014		évolution 2012-2014
présents	17	10%	25	14%	44	21%	159%
sortis	146	90%	160	86%	167	79%	14%
total	163		185		211		29%

Montants en €

locataires	2012		2013		2014		évolution 2012-2014
présents	11 732	7%	38 182	18%	78 542	32%	66 810
sortis	146 253	93%	171 513	82%	166 984	68%	20 731
total	157 985		209 695		245 526		55%

En nombre de dossiers d'impayés de locataires présents

Ancienneté de la dette	2012		2013		2014		évolution 2012-2014
de 2 à 6 mois	9	53%	15	60%	18	41%	9
de 6 à 12 mois	1	6%	3	12%	11	25%	10
plus de 12 mois	7	41%	7	28%	15	34%	8
total	17		25		44		27

Montants en € des dossiers de locataires présents

Ancienneté de la dette	2012		2013		2014		évolution 2012-2014
de 2 à 6 mois	3 553	30%	17 053	45%	14 134	18%	10 581
de 6 à 12 mois	402	3%	6 713	18%	14 132	18%	13 730
plus de 12 mois	7 777	66%	14 416	38%	50 276	64%	42 499
total	11 732		38 182		78 542		66 810

En nombre de dossiers d'impayés de locataires présents

Montant de l'impayé	2012		2013		2014		évolution 2012-2014
Moins de 500 €	8	47%	2	8%	12	27%	4
de 500 à 1500 €	7	41%	15	60%	16	36%	9
plus de 1500 €	2	12%	8	32%	16	36%	14
total	17		25		44		27

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
MIILOS	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