

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-079 Avril 2017

Société anonyme d'économie mixte de la ville de Golbey

Golbey (88)



MINISTÈRE
DES FINANCES
ET DES COMPTES
PUBLICS

MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DE L'INDUSTRIE
ET DU NUMÉRIQUE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT
DURABLE

Rapport définitif de contrôle n°2016-079 Avril 2017

Société anonyme d'économie mixte

de la ville de Golbey

Golbey (88)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-079

SAEM DE LA VILLE DE GOLBEY - 88

Président directeur général : M. Pascal LARRIERE
 Adresse : Mairie de Golbey – 2 rue de Boulay – 88190 GOLBEY

Au 31 décembre 2015 nombre de logements familiaux gérés : 249
 nombre de logements familiaux en propriété : 142
 nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(1)
Logements vacants (hors vacance technique)	7,04 %	4 %	3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	4,23 %	2,8 %	2 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,15 %	11 %	10 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0 %	Sans objet	Sans objet	
Age moyen du parc (en années)	43,5 ans			
Populations logées	Données de l'enquête 2014 pour l'organisme et ratios OPS 2012 (cf. rapport)			
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	6,25 %	22 %	19,8 %	
< 60 % des plafonds PLUS	41,41 %	61,7 %	60,1 %	
> 100% des plafonds PLUS	14,06 %	9,8 %	10,4 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	33,59 %	51,20 %	50,6 %	
Familles monoparentales	26,56 %	17 %	19,8 %	
Personnes isolées	29,69 %	40,4 %	37,1 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	4,1	5	5,5	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	6,06	Sans objet	Sans objet	
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nc	Sans objet	Sans objet	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,94	Sans objet	Sans objet	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	14,13 %	Sans objet	Sans objet	

(1) RPLS au 1/1/2015

(2) Enquête OPS 2014 pour l'organisme – ratios OPS 2012 région et France

- Points forts :**
- Un patrimoine bien entretenu
 - Une société faiblement endettée
 - Une politique de loyers modérés
 - Une qualité de service satisfaisante
- Points faibles :**
- La faiblesse des compétences administratives, techniques et financières mobilisables, source de nombreuses irrégularités
 - Une évolution inquiétante des impayés et de la vacance
 - Un suivi social des locataires en difficulté qui n'est pas assuré
 - Une entreprise qui ne se développe pas et n'est pas en mesure de réaliser des opérations de réhabilitations lourdes de son patrimoine
 - Une augmentation des charges de structure inévitable qui pénalise la rentabilité de l'entreprise
 - Un potentiel financier faible du fait de la stagnation des recettes locatives et du nombre de logements
- Irrégularités :**
- Non-respect des règles d'attribution des logements Non-respect des règles de la commande publique
 - Non-respect des dispositions réglementaires relatives à l'amiante
 - Non-respect du principe de comptabilité en partie double
 - Une comptabilisation des travaux immobiliers irrégulière qui altère l'information financière communiquée à la gouvernance et aux tutelles

Précédent rapport de contrôle : 2004-160 du 17/02/05
Contrôle effectué du 30/08/16 au 14/11/16
Diffusion du rapport définitif : Avril 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-079 SAEM DE LA VILLE DE GOLBEY – 88

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule.....	7
2. Présentation générale de l’organisme dans son contexte	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et organisation	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Relations de la SAEM avec la ville de Golbey.....	8
2.2.3 Évaluation de l’organisation et du management.....	9
2.2.4 La commande publique	10
2.2.5 Gouvernance financière	10
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	11
3.1.1 Description et localisation du parc.....	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Les charges locatives.....	13
4. Politique sociale et gestion locative.....	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement.....	13
4.2.1 Connaissance de la demande.....	13
4.2.2 Gestion des attributions	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	14
4.4 Impayés	15
5. Stratégie patrimoniale	16
5.1 La politique patrimoniale	16
5.2 L’entretien du patrimoine.....	16
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	16

6.1	Tenue de la comptabilité.....	16
6.2	Analyse financière	19
6.2.1	Analyse de l'exploitation	19
6.2.2	Structure financière	23
6.3	Analyse prévisionnelle.....	25
6.4	Conclusion.....	25
7.	Annexes	26
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	26
7.2	Organigramme général de l'organisme	27
7.3	Sigles utilisés	28

SYNTHESE

La ville de Golbey (8 400 habitants en 2013), intégrée à la communauté d'agglomération d'Epinal (78 400 habitants en 2013) est l'actionnaire majoritaire de la « SAEM de la ville de Golbey » dont elle détient 75 % du capital, le reste appartenant à plusieurs entreprises locales. La SAEM gère 142 logements, au sein d'un marché immobilier détendu ; elle est présidée et dirigée par M. Pascal LARRIERE, adjoint au maire de Golbey.

L'organisation de la SAEM est trop fragile pour faire face aux obligations correspondant à l'agrément de bailleur social. La gestion locative, contentieuse, comptable et financière des logements sociaux repose exclusivement sur une assistante administrative et comptable employée à temps partiel, la gestion patrimoniale est assurée par un salarié à 1/3 temps. Sans assistance externe, hors les marchés importants de réhabilitation pour lesquels une assistance à maîtrise d'ouvrage est recherchée, la SAEM réalise les missions de bailleur social. Elle le fait avec les deux employés précités, un employé d'immeuble à plein temps et le temps et l'ingénierie apportés par le président directeur général.

Malgré la bonne volonté et l'engagement des personnels, le niveau de l'ingénierie, la maîtrise de la réglementation, des outils et des cadres de référence relatifs au logement social sont tout à fait insuffisants. Cela conduit la SAEM à engager des actions qui ne respectent pas les dispositions réglementaires ou sont économiquement peu performantes, et à mettre la société et son dirigeant en situation de risque.

Ainsi, la CAL¹, bien qu'existant formellement, ne joue aucun rôle dans les attributions. L'irrégularité des attributions en violation des dispositions du CCH (articles L. 441-2 et R. 481-1 du CCH²) expose potentiellement la SAEM à de lourdes sanctions financières dont les répercussions pourraient peser gravement sur les comptes. La SAEM ne respecte pas les règles de la commande publique ni la réglementation relative à l'amiante, irrégularités également génératrices de risques. L'ordonnancement et le contrôle des dépenses ne sont pas sécurisés, sans que le contrôle ait permis d'observer des pratiques irrégulières, il convient néanmoins de relever le risque pour la SAEM et ses salariés lié à l'absence de toute procédure et contrôles sécurisés en la matière.

Méconnaissant certaines règles comptables, la SAEM ne respecte pas la comptabilité en partie double lors de ses enregistrements comptables et comptabilise de manière irrégulière les travaux immobiliers. Cela conduit à une présentation erronée des comptes et à délivrer une mauvaise information financière aux administrateurs.

De façon plus marginale, une délégation de signature irrégulière, révoquée depuis, a été consentie à un membre du conseil d'administration et une convention avec la ville de Golbey est incomplètement appliquée.

Depuis une période récente, la SAEM joue davantage le rôle social dévolu à un organisme HLM en accueillant plus de ménages modestes au sein d'un parc dont les loyers sont très accessibles. Néanmoins, le suivi des locataires en situation d'impayés n'est pas suffisamment assuré. Le patrimoine dont moins d'un quart est relativement récent, est correctement entretenu avec un niveau tout à fait convenable de qualité de service.

¹ CAL : commission d'Attribution des Logements.

² CCH : code de la construction et de l'habitation.


La situation financière de la société est globalement saine mais fragile, la société est faiblement endettée mais connaît une évolution de ses recettes locatives inférieure à l'évolution de ses frais de gestion, elle n'a pas de visibilité à moyen terme sur les conséquences financières des décisions de gestion prises tant au niveau de l'investissement que de l'exploitation.

Si l'activité locative sociale est rentable, elle ne dégage pas suffisamment de ressources locatives permettant à la SAEM de se développer afin d'atteindre une taille critique suffisante pour absorber l'augmentation des charges de structure de l'entreprise (coûts de gestion, maintenance, TFPB). Considérant le territoire d'intervention en zone détendue et le contexte économique et financier (raréfaction des aides publiques, augmentation des prix de revient de la construction, augmentation des coûts de gestion, fragilisation sociale des populations logées...), la définition d'une stratégie pour l'avenir de la SAEM est essentielle pour garantir la pérennité de son patrimoine et le service rendu à ses locataires. Par ailleurs, les évolutions réglementaires récentes (ex : diagnostics amiante), l'augmentation inquiétante des impayés et de la vacance risquent d'impacter de manière importante les résultats d'exploitation. Tout risque exceptionnel par nature imprévisible (ex : contentieux liés à la commande publique ou de personnel, sinistre etc...) peut également mettre en péril l'équilibre financier de la SAEM.

Pour pallier le défaut de compétences techniques et financières, des solutions de coopération, de partenariat, voire un rapprochement avec un organisme HLM local contribueraient à sécuriser les activités et à remplir l'intégralité des obligations réglementaires. L'organisme n'envisage aucune de ces solutions dans sa réponse au rapport provisoire. La gouvernance assume donc pleinement le risque que cette position fait peser sur l'organisme et ses dirigeants.

L'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales dispose que « *la commune actionnaire d'une société d'économie mixte locale dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence qu'elle a intégralement transférée à un établissement public de coopération intercommunale (...) peut continuer à participer au capital de cette société à condition qu'elle cède à l'établissement public de coopération intercommunale (...) plus des deux tiers des actions qu'elle détenait antérieurement au transfert de compétences* ». La gouvernance de la SAEM en collaboration avec les services de l'Etat est invitée à vérifier l'applicabilité des dispositions ci-dessus et à s'y conformer le cas échéant.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'économie mixte (SAEM) de la ville de Golbey 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 (...) ».

La SAEM de Golbey, entreprise publique locale (EPL), a fait l'objet d'un contrôle de la Miiilos en 2004. Des erreurs dans la tenue de la comptabilité, le non-respect de la réglementation concernant les attributions de logements et des règles de mise en concurrence concernant le contrat de chauffage constituaient les principales observations formulées par le rapport 2004-160 de février 2005.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le territoire d'intervention de la SAEM reste limité à celui de la ville de Golbey (8 400 habitants en 2013³), ville membre de la communauté d'agglomération d'Epinal (78 400 habitants en 2013³). Le marché immobilier sur la ville de Golbey est détendu avec un taux de vacance global⁴ de 8,3 %⁵. Cette vacance se concentre essentiellement sur le secteur libre.

La SAEM gère en propriété 142 logements sociaux sur un territoire où Vosgélis, le bailleur social départemental, en gère environ un millier et Epinal Habitat qui sera l'opérateur de la communauté d'agglomération d'Epinal le 1^{er} janvier 2017, une centaine. Par ailleurs, la SAEM gère également 107 logements non conventionnés appartenant à la ville.

Selon l'INSEE⁶, entre 2008 et 2013, la population de la ville de Golbey a augmenté de 2,5 % (+207 habitants) mais reste paupérisée avec un taux de pauvreté⁷ de 17,6 % alors qu'il est sur le plan national de 14 % et de 15,2 % sur le département des Vosges.

³ Recensement INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

⁴ Taux de vacance global : logement secteur libre + secteur logement social.

⁵ Source INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

⁶ Institut national de la statistique et des études économiques.

⁷ Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur à 60 % du niveau de vie médian.

2.2 GOUVERNANCE ET ORGANISATION

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La SAEM de la ville de Golbey, créée en 1964, dispose d'un capital social de 469 700 € divisé en 1 342 actions et détenu à 75 % par la ville de Golbey. Le reste est réparti entre diverses entreprises locales. M. Pascal LARRIERE, adjoint au maire de la ville de Golbey, assure la présidence et la direction générale de la SAEM, fonction non rémunérée. Le conseil d'administration (CA) et l'assemblée générale ordinaire (AGO) se réunissent à une fréquence n'appelant pas d'observations particulières.

La ville de Golbey, actionnaire majoritaire de la SAEM, est membre de la communauté d'agglomération d'Epinal, le respect des dispositions de l'article L. 1521-1 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales n'est pas assuré.

L'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales dispose que « *la commune actionnaire d'une société d'économie mixte locale dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence qu'elle a intégralement transférée à un établissement public de coopération intercommunale (...) peut continuer à participer au capital de cette société à condition qu'elle cède à l'établissement public de coopération intercommunale (...) plus des deux tiers des actions qu'elle détenait antérieurement au transfert de compétences* ». Dans ses réponses, la SAEM précise qu'un établissement public local n'a pas à se soumettre à cette disposition si le périmètre de la compétence transférée ne couvre pas l'objet social de l'établissement dans son intégralité. En conséquence, la gouvernance de la SAEM en collaboration avec les services de l'Etat est invitée à vérifier l'applicabilité des dispositions de l'article L. 1521-1 du code général des collectivités territoriales et à s'y conformer le cas échéant.

Le fonctionnement de la SAEM est régi par des statuts dont certaines dispositions sont erronées ou absentes.

En effet, à titre d'illustrations, les articles 25 et 27 ne tiennent pas compte de la loi 83-597 du 7 juillet 1983 relative aux SAEM faisant disparaître la fonction de commissaire au gouvernement, conséquence de la suppression de la tutelle administrative sur les collectivités territoriales.

L'article 16 des statuts prévoit un renouvellement partiel annuel du conseil administration. Ce renouvellement ne concerne que les représentants des actionnaires entreprises dans la mesure où le mandat des représentants de la ville « *prend fin avec celui de l'assemblée qui les a désigné* ». Or, cette disposition n'est pas adaptée au fonctionnement de la gouvernance de la SAEM car les entreprises locales actionnaires sont toutes des PME (petite et moyenne entreprise) donc avec un potentiel de représentants réduit. Le renouvellement partiel annuel du conseil d'administration ne peut donc pas s'effectuer conformément à l'article 16 des statuts.

Enfin, les statuts n'indiquent pas le nombre maximum d'administrateurs siégeant au conseil d'administration conformément à l'article L. 225-17 du code de commerce.

Bien que cela ne remette pas en cause le fonctionnement opérationnel de la SAEM, une mise à jour des statuts s'impose. A l'issue du contrôle, la société va procéder à une consultation auprès d'un avocat spécialisé en droit des sociétés afin de procéder aux modifications statutaires nécessaires.

2.2.2 Relations de la SAEM avec la ville de Golbey

La SAEM gère depuis 2013, pour le compte de la ville, 107 logements, 57 garages et 18 locaux commerciaux. Une responsable de la gestion locative, employée pour 24 heures hebdomadaires au sein de la SAEM, gère exclusivement ce patrimoine.

Cette gestion est encadrée par une convention de mandat de gérance entre la SAEM et la ville. Elle prévoit en contrepartie de la gestion de ce parc, le versement par la ville à la SAEM d'une rémunération

correspondant à « 4,5 % des loyers net hors charges dont les titres exécutoires ont été émis ». Cette contribution couvre la totalité du salaire (charges comprises) de la responsable de la gestion locative.

Les termes de la convention d'entretien concernant le quartier Haut-du-Gras conclue entre la ville de Golbey et la SAEM ne sont pas respectés.

Le 25 juin 1980, la ville de Golbey et la SAEM ont conclu une convention dont l'objet est l'entretien des espaces verts et l'exécution de menus travaux d'électricité et de plomberie au sein des immeubles de la SAEM au « Haut-du-Gras ». Depuis la fin des années 90, la ville assure seulement l'entretien des espaces verts. L'objet de la convention n'a pas été modifié et le montant de la redevance annuelle n'a pas été révisé à la baisse. Le coût, répercuté dans les charges locatives, est de 63 € au logement par an alors que le coût médian de l'entretien des espaces verts pour l'ensemble des organismes HLM est de 42 €⁸.

A l'issue du contrôle, la SAEM s'est engagée à conclure un avenant limitant l'objet de la convention à l'entretien des espaces verts avec une redevance conforme à la réalité de la prestation.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

Outre la responsable de la gestion locative, la SAEM emploie 3 salariés pour un total de 2,83 ETP :

- une assistante administrative et comptable à 28 heures par semaine ;
- un chef du service entretien cumulant son activité salariée et sa retraite à 12 heures par semaine ;
- un employé d'immeuble à temps plein.

L'organisation de la SAEM est trop fragile pour faire face aux obligations correspondant à l'agrément de bailleur social.

Compte tenu de la complexité de la réglementation du secteur du logement social et des règles comptables et financières, des compétences techniques et juridiques à mobiliser, de la précision des rendus comptes attendus par les autorités de tutelle et de contrôle, l'organisation en place apparaît notoirement sous-dimensionnée.

La gestion locative, contentieuse, comptable et financière des logements sociaux repose exclusivement sur l'assistante administrative et comptable, certes impliquée et consciencieuse, cette situation constitue une zone à risque en cas d'absence prolongée de cette salariée. La gestion patrimoniale est assurée par un salarié à 1/3 temps et ne peut donc que se limiter à la gestion des affaires courantes.

Excepté une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage avec le bailleur Epinal Habitat en 2003 concernant la construction du programme « les Blancs-Champs » (12 logements) , l'équipe de contrôle relève qu'aucun dispositif conventionnel de délégation ou d'assistance avec un bailleur social vosgien ou les services de la ville n'a été mis en place afin de renforcer le fonctionnement de la SAEM et de palier les dysfonctionnements constatés.

Le contrôle pointe plusieurs irrégularités en matière de commande publique (cf. § 2.2.4), de gestion locative (cf. § 4.2.2), et patrimoniale (cf. § 5.2). On relève en outre l'absence de contrôle de la chaîne de la dépense (cf. § 2.2.5), de contrôle interne au niveau comptable budgétaire et financier. Ces situations témoignent d'une insuffisante maîtrise des risques par la société.

La SAEM dans sa réponses indique « avoir conscience de la fragilité de la composition structurelle de la S.A.E.M » mais estime qu'au regard de l'état actuel du patrimoine, l'augmentation de moyens nécessaire pour répondre à ces exigences serait difficilement absorbable financièrement ; l'organisme n'envisage aucune coopération, partenariat, voire un rapprochement avec un organisme HLM local pourtant explicitement suggérés dans la synthèse du rapport, modalités susceptibles de sécuriser les activités et de permettre de remplir l'intégralité des obligations réglementaires.

⁸ Source : observatoire des charges USH.

2.2.4 La commande publique

La SAEM de Golbey était soumise avant le 1^{er} avril 2016 à l'ordonnance 2005-649 et depuis cette date à l'ordonnance 2015-899 et à son décret d'application 2016-360. La SAEM n'a pas mis en place un règlement interne d'achat. Elle dispose d'une commission d'appel d'offres (CAO), régulièrement constituée et renouvelée le 19 mai 2014. Cependant, le CA détermine sa composition sans définir l'étendue de ses pouvoirs, ni ses règles de fonctionnement (article R. 433-6 du CCH). La CAO ne dispose pas de règlement intérieur. A l'issue du contrôle, la SAEM s'est engagée à rédiger un règlement de la commande publique qui sera soumis à la validation du conseil d'administration.

En outre, l'organisme ne respecte pas la réglementation en matière de commande publique.

- Hors les projets d'envergure pour lesquels une assistance à maîtrise d'ouvrage est mobilisée, la SAEM ne procède à aucune consultation pour ses achats et les commandes courantes de travaux. Aucune computation des seuils n'étant effectuée, l'entreprise n'est donc pas en capacité d'évaluer ses besoins afin de pouvoir éventuellement mettre en place un marché à bon de commande. Suite aux réponses formulées par l'organisme dans le cadre de la procédure contradictoire, l'équipe de contrôle relève l'incapacité de la SAEM à produire une prévision budgétaire. En matière de travaux, l'organisme s'est engagé à effectuer des consultations pour obtenir un devis mais ne projette pas de conclure un marché à bons de commande pour pallier la réticence des entreprises à répondre aux sollicitations de la SAEM.
- L'équipe de contrôle a relevé l'absence de mise en concurrence concernant le choix du commissaire aux comptes (CAC). De plus, l'actuel contrat ne dispose pas de terme. La SAEM devra, après la certification des comptes 2016, dénoncer l'actuel contrat, et procéder à une consultation pour la conclusion d'un nouveau contrat de mission. Dans sa réponse, la SAEM indique qu'elle n'était pas informée de l'obligation de respect des règles de la commande publique pour la désignation d'un CAC.
- Les contrats d'assurance sont reconduits par tacite reconduction. A titre d'exemples, le contrat d'assurance immobilière du programme rue Vincent Auriol date de 1993 et celui de la rue Jules Verne de 1995. Afin de respecter les règles de mises en concurrence, les contrats d'assurance reconduits par tacite reconduction devront être dénoncés et une consultation pour la conclusion de nouveaux contrats avec un nombre limité raisonnable de reconductions devra être mise en œuvre. A l'issue du contrôle, la SAEM s'est engagée à se mettre en conformité au regard des règles de la commande publique concernant les contrats d'assurance.

Par ailleurs, la conclusion du marché d'installations de désenfumage dans les cages d'escaliers n'a pas respecté les dispositions du règlement de consultation dudit marché, à savoir le système de notation des offres.

2.2.5 Gouvernance financière

Au regard des PV de CA et des rapports de gestion, l'équipe de contrôle relève que l'information financière donnée aux administrateurs ne permet pas à la gouvernance d'avoir une position objective sur la politique patrimoniale à conduire ainsi que sur la pérennité de ses activités (cf. § 6.1). La communication financière repose en effet essentiellement sur une présentation et une description de l'évolution du résultat d'un exercice à l'autre. La gouvernance dispose de peu d'informations et d'analyses concernant la rentabilité de la structure, l'évolution de son potentiel financier, le suivi de la trésorerie et n'est pas en mesure d'arrêter une stratégie financière sur la gestion de la dette ou les placements financiers.

Une délégation de signature irrégulière, révoquée depuis, a été consentie à un membre du conseil d'administration en contradiction avec l'article L. 225-35 du Code de Commerce.

Selon les articles 22 et 23 des statuts de la SAEM, son président directeur général est « investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société ». Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social. Il représente la société dans ses rapports avec les tiers et est le seul habilité à signer les actes engageant la société.

Le 19 mai 2014, pour pallier d'éventuelles absences prolongées, le président directeur général a proposé au conseil d'administration de mettre en place une délégation de signature au profit d'une administratrice afin de lui permettre de parapher les documents auprès de la banque de l'organisme. Cette tâche était auparavant dévolue à un autre administrateur.

Sans se prononcer sur l'opportunité d'une telle disposition compte tenu de la taille de la société, l'équipe de contrôle relève l'irrégularité de cette délégation, annulée depuis, qui contrevient au principe de non-immixtion des administrateurs dans la gestion quotidienne des affaires de la société.

L'ordonnancement et le contrôle des dépenses constituent des zones à risques en matière de sécurisation des ressources de la société.

L'intégralité des factures de la SAEM de Golbey a été contrôlée sur la période 2011-2015. Les diligences conduites sur place ont révélé que l'ordonnancement et le contrôle des dépenses ne sont ni encadrés, ni formalisés, ni suffisamment contrôlés :

- la société n'a pas mis en place de budget annuel par poste de dépenses (investissement, fonctionnement), lui-même approuvé annuellement par le conseil d'administration, pour suivre, mesurer et évaluer l'évolution de ces dernières ;
- des dépenses sont engagées par des salariés de la SAEM alors qu'ils ne disposent pas de délégation de signature réservée à cet effet ;
- l'ordonnancement des dépenses n'est pas toujours réalisé au moyen de bons de commande, lesquels ne sont pas chiffrés et accompagnés systématiquement d'un devis ;
- le contrôle hiérarchique des prestations réalisées par les entreprises, des biens et menus consommables achetés par les collaborateurs du président, n'est pas systématique ;
- le journal de caisse de la société (cf. § 6.2.1-D), tenu par l'assistante administrative et comptable, ne fait pas l'objet de contrôles tout comme le véhicule de service utilisé par le responsable de l'entretien.

Si les dépenses de l'organisme ont été réalisées «en bon père de famille», avec pragmatisme et recherche du meilleur rapport qualité-prix, tant par le dirigeant que par les salariés, il n'en demeure pas moins que l'absence de formalisme de la chaîne de la dépense constitue une zone à risque importante dans la sécurisation des ressources de la société.

La SAEM de Golbey reconnaît ses difficultés pour quantifier et programmer ses dépenses d'entretien qui varient en fonction des départs et des dégradations des locataires. Afin d'améliorer le contrôle interne, elle a décidé de revoir ses délégations de signature, de renforcer le contrôle des prestations, des consommables livrés, du journal de caisse et de mettre en place un carnet de bord pour le véhicule de service.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Les 142 logements sociaux conventionnés de la SAEM (122 logements collectifs et 20 logements individuels) sont répartis sur 4 sites à Golbey dont 110 situés dans le quartier du Haut-du-Gras.

Le quartier du Haut-du-Gras, quartier prioritaire de la politique de la ville pour la ville de Golbey, est à ce titre intégré au contrat de ville 2015-2020 de la communauté d'agglomération d'Epinal. Ce quartier comptabilise 1 155 habitants soit 14 % de la population de la ville⁹.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Evolution de la vacance et rotation au cours des 5 dernières années

	31/12/11	31/12/12	31/12/13	31/12/14	31/12/15	Ratio Vosges* 01/01/15	Ratio Golbey* 01/01/15
Taux de vacance	2,11 %	4,23 %	3,52 %	7,04 %	7,04 %	7 %	3 %
Taux de vacance + 3 mois	1,41 %	2,82 %	0,7 %	4,23 %	4,23 %	3 %	1 %
Taux de vacance hors vacance technique	2,11 %	4,23 %	3,52 %	7,04 %	7,04 %	5 %	1 %
Taux de rotation	9,15 %	10,56 %	9,86 %	9,15 %	14,08 %	12 %	12 %

*RPLS 2015

Le niveau de la vacance des logements de la SAEM, sur la période de contrôle, est en augmentation avec des taux largement supérieurs aux ratios de la ville de Golbey. L'intégralité de la vacance se concentre sur le quartier du Haut-du-Gras (10 logements au 31 décembre 2015), quartier peu attractif avec une typologie des logements inadaptée à la demande¹⁰. Parmi les mesures envisagées lors du CA du 4 mai 2015, pour le moment, seule la location de 3 logements à une association d'insertion, sous-loués à des jeunes adultes, a été mise en œuvre.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Loyer mensuel en € par m² de surface habitable

	nombre de logements conventionnés	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
Organisme	142	3,9	4,1	4,3
Références Agglo Epinal*	7 047	4,3	4,7	5,2

*RPLS 2015

Les loyers des logements de la SAEM sont modérés. Ce constat est confirmé par une marge globale moyenne de progression théorique des loyers élevée (15,37 %) indiquée dans le tableau ci-dessous.

⁹ Source : contrat de ville de la communauté d'agglomération de la ville d'Epinal.

¹⁰ Bâtiments composés que de F4 et F5 pour une taille moyenne des ménages à 2,18 sur la ville de Golbey.

	Nb de logts	% patrimoine	Loyer maxi	Loyer pratiqué	Marge théorique
<i>Parc géré sous le régime de la SC (Surface corrigée)</i>					
	130	91,55 %			
Parc ancien (PALULOS)	110	77,46 %	3,14 €	2,57 €	18,15 %
Parc récent social (PLA)	20	14,09 %	3,58 €	3,18 €	11,17 %
<i>Parc géré sous le régime de la SU (Surface utile)</i>					
	12	8,45 %			
Parc récent social - PLUS	12	8,45 %	5,14 €	4,90 €	4,67 %
Total logements conventionnés	142	100,00 %	3,37 €	2,85 €	15,37 %

Sur la période de contrôle, les augmentations de loyers décidées par le CA sont conformes à la réglementation. L'organisme ne pratique pas d'augmentation de loyer à la relocation, ce qui participe également au constat de loyers modérés au sein de la SAEM. La vérification de la revalorisation des loyers sur les 2 dernières années et du montant des loyers pratiqués en 2016 n'ont révélé aucune anomalie.

3.2.2 Les charges locatives

L'organisme n'accuse aucun retard dans l'établissement des décomptes de charges. Les provisions sont correctement dimensionnées. Globalement le niveau des charges est correct. Le coût salarial de l'employé d'immeuble, conformément à la réglementation, est récupéré à 100 %.

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	Pers de + de 65 ans
Enquête OPS 2014	29,69 %	5,47 %	26,56 %	6,25 %	41,41 %	33,59 %	36,72 %
Vosges ratio 2012	48,90 %	7,40 %	18,60 %	20,50 %	62,40 %	57,20 %	24,70 %

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

Jusqu'en 2014, la SAEM ne jouait pas pleinement le rôle social dévolu à un organisme HLM.

L'équipe de contrôle relève la très faible part des ménages ayant des revenus < 20 % et 60 % des plafonds PLUS et des bénéficiaires de l'APL. Dans le cadre de la dernière évaluation de la CUS¹¹, le préfet de la région Lorraine, par courrier en date du 21 février 2014, demande plus de vigilance à la SAEM « sur *la situation des publics les plus fragiles en recherche de logement sur la commune* » et compte tenu de sa taille en s'appuyant « sur les différentes instances en charge de l'accompagnement des ménages prioritaires (CCAS...) ». En 2015, sur 19 attributions, 12 l'ont été à des ménages dont les revenus étaient inférieurs à 60 % des plafonds (dont 5 < 20 %).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements 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

¹¹ CUS : convention d'utilité sociale.

et suivants du CCH. La SAEM a accès à l'application « Imhoweb » interfacée avec le système national d'enregistrement et partagée par l'ensemble des bailleurs vosgiens sans toutefois l'exploiter.

4.2.2 Gestion des attributions

La SAEM dispose d'une commission d'attribution de logements (CAL), renouvelée le 19 mai 2014. Elle dispose d'un règlement intérieur qui n'appelle pas d'observations. L'organisme a procédé sur la période 2013-2015 à 45 attributions de logements (17 en 2013, 6 en 2014 et 22 en 2015).

La CAL est formellement constituée néanmoins les attributions sont décidées en dehors de la commission en violation des dispositions du CCH (article L. 441-2 et R. 481-1 du CCH¹²). Par conséquent, les 45 attributions sur la période 2013-2015 sont irrégulières et selon l'article L. 342-14 du CCH, la SAEM s'expose à une sanction financière maximale de 18 mois de loyers par attribution soit 256 794,48 €. Dans sa réponse, la SAEM précise qu'une sanction financière maximale la mettrait en péril.

- Cette irrégularité a déjà été soulevée par le rapport Miilos de 2004. La CAL ne se réunit pas, et par conséquent n'attribue pas nominativement chaque logement social. Le président directeur général étudie les dossiers et donne instruction aux services de la SAEM pour chaque attribution de logement. A l'issue du contrôle, la CAL de la SAEM s'est réunie le 12 décembre 2016 et a procédé à l'attribution de 5 logements. De plus, le CA a validé la modification du règlement intérieur de la CAL donnant la possibilité à l'organisme de procéder à des attributions numériques. Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, la SAEM a demandé au préfet des Vosges l'autorisation de mettre en place cette procédure.
- La CAL, non fonctionnelle, est en outre irrégulièrement constituée en l'absence du représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique (article R. 411-9 du CCH). La SAEM devra s'attacher à rendre la composition de sa CAL régulière.

L'équipe de contrôle a en outre relevé un dépassement de 25 % des plafonds de ressources concernant l'attribution d'un logement individuel rue Jules Verne que l'organisme n'a pas pu justifier, attribution irrégulière susceptible également d'une sanction financière dans la limite maximale de 18 mois du loyer du logement concerné.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La visite exhaustive du patrimoine de la SAEM a permis à l'équipe de contrôle de constater un état d'entretien et de propreté des cages d'escaliers, parties communes et abords des immeubles satisfaisant dans l'ensemble notamment la qualité des prestations réalisées par les services de la ville au quartier du Haut-du-Gras.

Le dispositif de la proximité mis en œuvre par la SAEM consiste en l'affectation de l'employé d'immeuble de l'organisme sur le quartier du Haut-du-Gras. Il a en charge la sortie des poubelles, du menu entretien, et le nettoyage des entrées des immeubles. Le nettoyage des étages est à la charge des locataires selon un planning pré établi. Concernant l'autre ensemble collectif de la SAEM (les Blancs-Champs), les locataires ont la responsabilité entière de la sortie des poubelles et du nettoyage des parties communes.

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont réalisés par le chef du service entretien. Le contrôle a révélé que les travaux envisagés et renseignés dans les états des lieux de sortie ne font l'objet d'aucun chiffrage ainsi aucun travaux ne peut être récupéré au titre des réparations locatives.

L'organisme dispose d'un plan de concertation locative en date du 9 décembre 2002 pour une durée renouvelable de 3 ans et qui n'a, depuis, pas été remis à jour. Toutefois, le conseil de concertation locatif se réunit une fois par an en décembre. Il n'a pas pu se réunir en 2015 en raison de problèmes logistiques.

¹² CCH : code de la construction et de l'habitation.

La dernière évaluation de la CUS ne relève pas de difficultés majeures en matière de service rendu tout en soulignant un manque de formalisme. A titre d'exemple, il existe un mode opératoire concernant les réclamations techniques à l'aide d'une fiche réclamation client mais qui n'a pas fait l'objet d'une procédure écrite et de suivi.

4.4 IMPAYÉS

Sur la période contrôlée, les impayés de loyers progressent de manière plus importante (+21,75 %) que les loyers et charges quittancés (+3,36 %).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Evolution
Créances locataires simples	8	22	15	17	17	80	116,29 %
Créances douteuses	26	36	14	15	17	108	-35,08 %
Créances irrécouvrables	0	0	18	0	8	25	
Total	34	58	47	32	42	213	21,75 %
Loyers et charges des logements quittancés	663	703	714	676	685	3 442	3,36 %
% des loyers et charges	5,14 %	8,24 %	6,60 %	4,76 %	6,06 %	6,18 %	

Si le volume des créances simples est multiplié par deux entre 2011 et 2015, les créances douteuses tendent pour leur part à diminuer (-35,08 %) au fur et à mesure des passages en non-valeur. Cette évolution importante des impayés constitue un phénomène relativement nouveau pour la SAEM de Golbey. Le total des impayés représente un manque à gagner de 213 k€, soit 67,41 % de l'autofinancement net HLM généré par la société sur la période contrôlée.

Le suivi des impayés de loyers est assuré par l'assistante administrative et comptable de l'entreprise au moyen d'une feuille de calcul. Cette dernière est chargée du précontentieux (appels téléphoniques et courriers de relance essentiellement). Personne n'assure, au sein de l'entreprise, le contact direct avec le locataire en difficulté et en situation d'impayés, ni le suivi social. Si le locataire est de bonne foi, un étalement de la dette lui est proposé ; à défaut, au bout de 3 mois, le dossier est soumis à la CCAPEX¹³.

La phase contentieuse démarre au bout de 4 mois. Le dossier est transmis à un huissier pour commandement à payer, recouvrement et traitement du contentieux jusqu'à la phase d'expulsion. Entre 2011 et 2016, deux expulsions ont été réalisées : une sans le concours de la force publique en 2012 et une autre avec ce concours en 2016.

Les diligences conduites sur place ont révélé une absence de formalisme et de traçabilité dans les dossiers pour les différentes actions engagées tant au titre du précontentieux que du contentieux, notamment d'informations émanant de l'huissier. Pour un bail rompu, ce dernier ne communique pas systématiquement le jugement du tribunal. Dès lors, la société n'est pas à même de comptabiliser les indemnités versées par ses occupants sans droit, ni titre (c/702 particulier). Sur les huit dernières années, un seul bail a été re-signé avec un occupant dont la situation a été régularisée au regard de sa dette locative. D'autres régularisations auraient mérité d'être réalisées.

¹³ CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SAEM dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) pour la période 2010-2019 circonscrit exclusivement à l'entretien du patrimoine et principalement sur le quartier du Haut-du-Gras. Les travaux programmés portent sur la sécurité (dispositif de désenfumage, séparation gaine gaz et gaine électricité...) et sur l'amélioration de la performance énergétique (remplacement de volet/persienne par des volets roulant PVC...). Lors de la visite de patrimoine effectuée en octobre 2016, l'équipe de contrôle a pu constater un bon état général du parc toutefois, au regard de leur état, les cages d'escaliers des immeubles du quartier du Haut-du-Gras nécessitent un embellissement qui avait été néanmoins programmé en 2015 mais pas réalisé.

Enfin, l'organisme n'a ni stratégie de développement ni politique de vente. Toutefois, dans le cadre de la procédure contradictoire, la SAEM a précisé qu'elle envisage l'achat de foncier afin d'y construire un ou plusieurs bâtiments constitués de petits logements ou le rachat de patrimoine en acquisition amélioration.

5.2 L'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

La SAEM a effectué l'ensemble des DPE (diagnostic performance énergétique) des logements. Le patrimoine est majoritairement classé en D, 132 logements sur 142, les 10 restants étant classés en C. L'organisme, n'ayant pas de patrimoine construit avant le 1^{er} janvier 1949, n'est pas soumis à la réglementation concernant les comptes rendus d'exposition au plomb (CREP).

La SAEM ne respecte pas la réglementation concernant l'amiante.

Conformément à l'article R. 1334-14 du code de la santé publique, seuls les immeubles du quartier Haut-du-Gras sont concernés par la réglementation concernant l'amiante.

La SAEM n'a pas procédé aux repérages d'amiante dans les parties communes et au sein des parties privatives, ce qui contrevient aux articles R. 1334-16 et R. 1334-17 du code de la santé publique. Par conséquent, contrairement à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, la SAEM n'a pas pu constituer de dossiers techniques amiante pour chaque immeuble bâti permettant à chaque locataire d'être informé des risques amiante au sein de l'immeuble qu'il occupe.

Selon l'article 1337-3 du code de la santé publique, l'organisme s'expose à une contravention de 5^{ème} classe. A l'issue du contrôle, la SAEM a engagé une consultation afin de se conformer à la réglementation.

L'organisme n'a pas de contrat d'entretien des chaudières individuelles toutefois chaque année il sollicite des prestataires afin de procéder à la visite d'entretien annuelle. Le taux de pénétration concernant ces visites est de 100 % (32 chaudières).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SAEM est assurée par l'assistante administrative et comptable. En poste depuis février 2008, celle-ci dispose d'un contrat de travail de 28 heures hebdomadaires et assure, outre ses nombreuses autres fonctions, le traitement de quelques centaines de factures par an. La comptabilité

générale est tenue au moyen des logiciels SAGE. La société n'utilise pas de logiciels professionnels dédiés pour suivre les financements, le patrimoine, la trésorerie ou élaborer une analyse prévisionnelle.

Cette entreprise publique locale ne dispose pas de manuel des procédures comptables financières ou budgétaires ni d'un quelconque dispositif de contrôle interne. L'assistante administrative et comptable dispose cependant des instructions comptables de la Fédération Nationale des SAEM publiées en 1994 mais les utilise de manière très épisodique. Elle ne dispose pas d'instructions plus actualisées et n'a pu bénéficier de formation professionnelle comptable adaptée aux évolutions du métier. Par ailleurs, le fait que l'essentiel des missions, activités et compétences financières et comptables soient déléguées à une seule et même salariée constitue une zone à risque pour le bon fonctionnement de l'entreprise.

La SAEM est soumise au règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social applicable au 1^{er} janvier 2015. Ce nouveau règlement fixe le cadre comptable qui s'impose aux SAEM agréées et désignées à l'article L. 481-1 du CCH. Il traite, entre autres, d'un nouveau plan de comptes pour les SAEM, des modalités de comptabilisation des composants et de la PGE rapportée linéairement à l'usage passé.

La SAEM ne tient pas de comptabilité de programme pour suivre les équilibres financiers des investissements immobiliers qu'elle réalise.

L'analyse de la comptabilité appelle les observations suivantes :

La société ne respecte pas les règles de la comptabilité en partie double lors de ses enregistrements comptables (art. 420-1 du Plan Comptable Général).

La SAEM n'utilise pas de comptes fournisseurs (c/401-405) dans sa comptabilité. Ni la balance, ni le grand livre n'en font mention. Elle tient une comptabilité de trésorerie : les factures courantes sont ainsi directement payées et imputées en charges sur le compte de résultat sans être enregistrées au bilan.

Seules les factures non parvenues en fin d'exercice sont comptabilisées dans un compte 408. Les factures parvenues et non payées sont enregistrées dans un compte 468 – « charges à payer ».

La société n'est donc pas en mesure :

- d'identifier dans sa comptabilité les différents fournisseurs avec lesquels elle a été amenée à travailler, et donc de respecter les seuils réglementaires en matière de commande publique ;
- de suivre et de contrôler les délais de paiements.

La société a pris acte de la situation et a mis en place un journal des achats en janvier 2017 qui précise ses comptes fournisseurs dans sa comptabilité (c/401-405).

La comptabilisation des travaux immobiliers est irrégulière au regard des dispositions du Plan Comptable Général, du Règlement n°2015-4 du 4 juin 2015 et du guide comptable des SAEM 2006 et altère l'information financière communiquée à la gouvernance et aux autorités de tutelle.

- La comptabilisation des subventions est opérée à l'encaissement non à la notification (réf : PCG – Guide Comptable des SAEM immobilières de logement – 2006 – Fédération des SAEM, p : 66).

Les dernières subventions attribuées à la SAEM de Golbey en 2008 ont été enregistrées à l'encaissement et non à la notification (20 k€ notifiés par EDF¹⁴ pour le remplacement de chaudières sur le quartier du Haut-du-Gras).

¹⁴ Electricité de France.

- Des terrains bâtis imputés irrégulièrement en réserves foncières (c/211).

Les comptes de l'entreprise affichent 153 k€ de « réserves foncières » comptabilisées au compte 211. En l'espèce, il ne s'agit pas de terrains nus mais de l'ensemble des terrains bâtis dont la comptabilisation n'a pas évolué lorsque la société a construit des logements sur ces terrains (Haut-du-Gras, Jules Verne, Blancs-Champs, Vincent Auriol).

Le compte 211 aurait en effet dû être crédité par le débit du compte 231 à l'ordre de service desdites constructions.

- Des dépenses d'investissement comptabilisées irrégulièrement en charges.

L'organisme enregistre des dépenses d'investissement (rénovation électrique des logements libérés, de volets, de portes coupe-feu, de trappes de désenfumage, remplacements de chutes d'eau etc...) en charges de gros entretien (c/6152) et non en actifs immobilisés. Ces travaux d'investissement, réalisés au coup par coup, mais importants par leurs montants, ne sont jamais enregistrés en composants dans les comptes de classe 2 sur l'ensemble de la période contrôlée, et ne sont par ailleurs pas amortis.

Les constructions immobilisées brutes de la société affichent en effet le même montant dans la balance sur les cinq exercices contrôlés (c/213 – 4 757 k€).

Cette situation, liée à une maîtrise insuffisante des règles relatives à la comptabilisation des travaux immobiliers, fausse le résultat comptable de la société et certains ratios financiers.

Le tableau ci-dessous présente le volume des dépenses d'investissements qui ont impacté le compte de résultat ainsi que la profitabilité de la société entre 2011 et 2015 (autofinancement net HLM).

Travaux passés à tort en GE en k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Compte 615221	0	5	0	0	0	5
Compte 615230	111	175	47	123	96	551
Compte 615231	1	2	0	0	2	5
Total	111	182	47	123	98	560

- Une Provision pour Gros Entretien (PGE) -c/1572) mal dimensionnée.

La Provision pour Gros Entretien est composée de dépenses d'investissement et non uniquement de dépenses de gros entretien. En outre, elle ne repose pas sur un Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE) établi à l'immeuble.

Programmée sur une seule année glissante, cette provision apparaît plus comme un programme prévisionnel de travaux à réaliser l'année suivante que comme une réelle PGE. Celle-ci n'est pas ailleurs pas dimensionnée en fonction de l'avis n°2004-11 du Conseil National de la Comptabilité et son « annexe B » qui présente une liste indicative des travaux prévus pour la calibrer.

De plus, elle intègre de manière irrégulière les frais de remise en état des logements à la relocation, lesquelles dépenses ne sont pas comprises dans la stricte définition de la PGE¹⁵.

¹⁵ Cf. Pour les exercices avant 2015 – voir le guide comptable des SAEM Immobilières de logements de 2006 – commentaires du compte 1572, du compte 6152 et l'avis du CNC n°2004-11 annexe B. A compter de 2015, voir le Règlement 2015-4 du 4 juin 2015.

Projets de travaux comptabilisés à tort dans la PGE

(en €)	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Rénovation des conduites de chauffage	135 000					135 000
Travaux Prévus PSP (volets)	39 000	47 000	96 730			182 730
Création de trappes de désenfumage et travaux de sécurité				96 442		96 442
Remplacement de chutes d'eau usées et eaux vannes					94 000	94 000
Remise en état des logements à la relocation	40 000	40 000	50 000	50 000	60 000	240 000
Total	214 000	87 000	146 730	146 442	154 000	748 172
PGE (c/1572)	276 000	218 580	230 590	225 221	225 978	1 176 369
Marge d'erreur en %	78 %	40 %	64 %	65 %	68 %	64 %

Dès lors ce mauvais dimensionnement (64 % de marge d'erreur en moyenne sur la période) altère l'objectivité du résultat comptable de la société.

A la suite du contrôle de l'Ancols, la société a procédé, en décembre 2016, à une écriture de régularisation pour les terrains bâtis imputés irrégulièrement en réserves foncières. Elle affirme vouloir se conformer à la réglementation concernant la comptabilisation des composants et entend vouloir prendre l'attache d'un expert-comptable pour éviter ces erreurs à l'avenir.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les activités de la SAEM relèvent uniquement du Service d'Intérêt Economique Général à l'exception de la gestion locative des logements non conventionnés de la ville de Golbey. L'essentiel de ses recettes provient de l'activité locative sociale, la société n'est donc pas soumise à l'obligation de tenir une double comptabilité (SIEG / hors SIEG). L'article L. 481-8 du CCH encadre le régime de distribution des dividendes des SAEM afin de limiter le montant distribuable du résultat de l'activité agréée. L'organisme n'a pas versé de dividendes depuis l'exercice 2008.

L'analyse financière ci-dessous repose sur le calcul de l'autofinancement net HLM tel que défini à l'article R. 423-1 à 4 du CCH.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La société n'est pas concernée par le ratio d'alerte introduit par les articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Loyers	501	513	520	514	517	2 565
Coût de gestion hors entretien	-129	-145	-157	-176	-206	-813
Entretien courant	-12	-13	-12	-13	-9	-58
Gros Entretien	-150	-236	-169	-225	-159	-939
Retraitement des dépenses de GE en immobilisations	111	182	47	123	98	560
TFPB	-59	-62	-63	-64	-65	-313
Flux financier	5	4	0	0	0	10
Flux exceptionnel	1	4	0	0	-12	-6
Autres produits d'exploitation	11	10	14	24	50	109
Pertes créances irrécouvrables	0	0	-18	0	-8	-25
Intérêts opérations locatives	-61	-61	-55	-41	-32	-251
Remboursements d'emprunts locatifs	-103	-105	-105	-113	-98	-523
Autofinancement net	116	92	1	30	77	316
Chiffre d'affaires	501	513	523	519	546	2 602
% du chiffre d'affaires	23,20 %	17,95 %	0,15 %	5,76 %	14,13 %	12,15 %

Retraité des dépenses d'investissement imputées à tort en charges de gros entretien (c/6152), la SAEM de Golbey a dégagé, entre 2011 et 2015, un autofinancement net HLM cumulé de 316 k€ pour un chiffre d'affaires de 2 602 k€. L'autofinancement net HLM se situe donc, en moyenne sur la période, à 12,15 % du chiffre d'affaires, c'est-à-dire à un niveau correct.

La rentabilité de la société connaît une diminution importante sur la période de contrôle (-33,62 %) en raison de la conjonction des facteurs suivants :

- les recettes locatives progressent beaucoup plus faiblement (+3,14 %) que les coûts de gestion (+59,22 %), les dépenses de maintenance (+39,40 %) et la TFPB locale (+10,22 %) ;
- l'absence de développement patrimonial adapté et d'activités annexes n'apporte pas à la société des ressources susceptibles de compenser l'évolution inquiétante des charges ;
- les impayés (+21,75 %) et le nombre de logements vacants (qui triple) progressent beaucoup plus que les recettes locatives sur la période ;
- les flux financiers soutiennent de manière marginale la rentabilité de la structure.

A. Les produits d'activité

- a) Des ressources locatives qui augmentent faiblement

L'organisme a quittancé 2 565 k€ de loyers sur la période contrôlée, soit 513 k€ en moyenne annuelle, illustrant la politique de loyers modérée pratiquée par la SAEM (cf. § 3.2.1).

Les impayés de loyers grèvent faiblement les ressources de l'organisme ; ils correspondent à 6,18 % des loyers et des charges récupérés sur la période contrôlée. Leur évolution connaît toutefois une augmentation très rapide (+21,75 % en volume sur la période contrôlée ; +17,79 % rapportés aux loyers et charges récupérés).

De plus, le phénomène nouveau d'une vacance de logements élevée auquel est confronté l'organisme (cf. § 3.1.2) pénalise financièrement la société. Fin 2015, ce phénomène représente une non ressource de 57 k€ pour l'organisme contre 25 k€ en 2011.

- b) Une activité annexe : la gestion des logements, commerces et garages de la ville de Golbey

Par convention des 27 juin 2013 et 30 octobre 2014, la gestion de 107 logements, 57 garages et 18 locaux commerciaux appartenant à la ville de Golbey a été confiée à la SAEM. Cette activité a été rémunérée à hauteur de 3 % des loyers nets quittancés en 2013 et 4,5 % en 2014.

Pour réaliser ces nouvelles missions, la SAEM a accueilli une responsable de la gestion locative, par ailleurs fonctionnaire territoriale de la dite municipalité.

En k	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Produits logements communaux	0	0	3	4	29	36
Charges salaires	0	0	0	6	25	31
Charges fonctionnement	0	0	0	1	1	2
Marge	0	0	3	-3	3	3
Autofinancement net	116	92	1	30	77	316
% Marge / autofinancement net				-8,78 %	3,97 %	1,05 %

La marge dégagée sur cette activité contribue très faiblement à soutenir la rentabilité de la structure (1,05 %) mais s'améliore à compter de l'exercice 2015, du fait du changement de rémunération de l'activité. Cette même année, la marge représente 3,97 % de l'autofinancement net de la SAEM.

B. Des charges de structure globalement maîtrisées

Les charges de structure de la SAEM, retraitées des erreurs de comptabilisation des dépenses de gros entretien, apparaissent maîtrisées. Cette situation s'explique essentiellement par :

- une annuité de la dette très faible ;

- des dépenses de maintenance et de gros entretien moindres en 2014 et 2015 comptes-tenus des efforts et investissements réalisées les exercices précédents ;
- une fiscalité locale faible.

a) Le service de la dette

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne	Evolution
Capital remboursé	103	105	105	113	98	105	-5,18 %
Intérêts payés	61	61	55	41	32	50	-47,26 %
Annuité locative	164	166	161	153	130	155	-20,90 %

L'annuité locative s'élève en moyenne annuelle à 155 k€ sur la période contrôlée. Elle a diminué de 20,90 % faute d'activité de développement patrimonial. L'essentiel des investissements immobiliers (remplacements de composants comptabilisés en charges) ont été soutenus sur fonds propres sans recours à l'emprunt. Le contexte favorable du Livret A a également contribué à alléger le service de la dette.

L'annuité locative de la société est très faible. Elle représente 25,14 % des loyers au 31 décembre 2015. L'organisme dispose donc de marges de manœuvre pour financer ses différents projets d'investissements.

b) Les coûts de gestion

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Evolution
Coût de gestion	129	145	157	176	206	813	59,22 %
Nbre de logements gérés (hors foyers)	142	142	142	142	142	710	0,00 %
Coût de gestion par logement géré	909	1 020	1 108	1 240	1 447	1 145	59,22 %

La maîtrise des coûts de gestion constitue l'enjeu majeur de la société en matière d'équilibre financier.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Evolution
Frais généraux (avec impôts et hors TFPB)	64	75	82	92	97	411	52,37 %
Charges de personnel (hors régie)	65	69	75	84	108	402	65,92 %
Coût de gestion (hors entretien courant)	129	145	157	176	206	813	59,22 %

Les coûts de gestion progressent en effet de manière très inquiétante sur la période contrôlée (+59,22 %), tant au niveau des frais généraux que des charges de personnel, alors que le parc locatif n'a pas augmenté.

L'augmentation des frais généraux est liée à plusieurs éléments :

- au renchérissement des primes d'assurance ;
- aux coûts des impayés et de la vacance (huissiers, frais de justice, charges locatives non quittancées et donc non récupérées) ;
- aux redevances versées (ex : CGLLS et FSL) ;
- et au nécessaire recours à des prestataires extérieurs pour pallier les manques de compétences internes (ex : conseils en GRH, assistance pour les payes, bureau d'études techniques...).

Les frais de personnel ont par ailleurs connu une augmentation non négligeable en raison du recrutement d'une responsable de la gestion locative du patrimoine municipal - dont le coût salarial est intégralement compensé par la ville conformément à la convention de gestion - mais aussi de salariés en contrats à durée déterminée. Ces derniers ont en effet été recrutés pour pallier les arrêts maladie du chef du service entretien, les congés et absences réglementaires de l'assistance administrative ou de l'employé d'immeuble.

Ce type de dépenses apparaît inévitable compte-tenu de la taille de la structure et de la faiblesse des ressources et compétences disponibles en interne dans un contexte réglementaire de plus en plus complexe et exigeant.

c) Les dépenses de maintenance du parc

Les coûts de maintenance du patrimoine, retraités des erreurs de comptabilisation constatées, représentent, en moyenne annuelle sur la période contrôlée, 616 € par logement.

Charges de maintenance en k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Evolution
C/6151 NR Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	12	13	12	13	9	58	-27,00 %
Régie entretien courant	0	0	0	0	0	0	
Total entretien courant	12	13	12	13	9	58	-27,00 %
C/6152 NR Gros entretien sur biens immobiliers	150	236	169	225	159	939	6,16 %
Retraitement des dépenses de GE en immobilisation	111	182	47	123	98	560	
Total gros entretien retraité	39	54	123	102	62	379	59,53 %
Total général charges de maintenance compris régie	50	66	135	115	70	437	39,40 %
Nbre de logements gérés	142	142	142	142	142	710	
Coût de maintenance par logement géré (en €)	355	467	952	810	495	616	39,40 %

Des travaux importants de gros entretien ont été réalisés en 2013 et 2014, tels que les peintures des façades, joints de fenêtres et auvents des bâtiments Jules Verne et Vincent Auriol.

d) La TFPB

La TFPB constitue une charge de plus en plus lourde (+10,22 %) sur laquelle l'organisme a peu de prise. Elle représente 12 % des loyers quittancés.

C. La gestion de la dette

Le président directeur général de la SAEM de Golbey suit régulièrement l'évolution de la dette de la société. Il n'a cependant pas élaboré de stratégie de gestion de la dette, ni procédé à un quelconque réaménagement.

La dette de la SAEM de Golbey est gérée de manière classique et prudentielle. Elle ne présente pas de risque significatif en raison de la faiblesse de son volume, de l'absence de SWAP¹⁶ et de produit structuré.

Au 31 décembre 2015, la dette de la société se monte à 1 310 k€ correspondant à 4 contrats, dont un s'éteindra à moins de 5 ans (255 k€) et les trois autres à plus de 5 ans (899 k€) :

- 3 contrats en cours ont été passés avec la Caisse de Dépôts et de Consignations (CDC) ; le dernier avec le Crédit Foncier de France (CFF) ;
- les 3 contrats CDC sont indexés sur le Livret A, celui contracté avec le CFF est à taux fixe ;
- les taux actuariel de la dette est de 3,21 %, la durée de vie moyenne résiduelle est de 12 ans et 2 mois.

La ville de Golbey a garanti les emprunts.

La société ne suit pas ses amortissements courus et non échus. Cette information financière pourrait être utile à la gouvernance et aux actionnaires car elle représente 20 % des emprunts.

D. Gestion de trésorerie

La SAEM de Golbey n'a pas mis en place de stratégie de placements de trésorerie. Celle-ci est en effet gérée par l'assistante comptable et administrative, laquelle n'utilise pas un logiciel de gestion spécialisé.

¹⁶ SWAP : contrat d'échange de taux

L'organisme ne tient pas de tableaux prévisionnels de trésorerie, mensuels, trimestriels et annuels afin d'optimiser les placements de ses liquidités disponibles. Les résultats de ces derniers sont dès lors très faibles et pourraient être optimisés.

En € par logement	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne	Evolution
Produits des placements financiers	2 737	1 047	0	16	0	760	-100,00 %
Nbre de logements gérés	142	142	142	142	142	142	0,00 %
Produits financiers au logement	19	7	0	0	0	5	-100,00 %

Les placements de trésorerie sont réalisés sur un compte à terme auprès du Crédit Mutuel conformément aux articles R. 423-74 et 75 du CCH.

Les rapprochements bancaires sont réalisés régulièrement de manière pragmatique mais ils ne sont pas contrôlés, tout comme le journal de caisse tenu pour consigner les paiements en liquide des loyers des locataires. Cette situation constitue une zone à risque pour la sécurisation des ressources de l'entreprise.

L'organisme dispose de marges de progrès sur cette thématique.

6.2.2 Structure financière

Le bilan ci-dessous n'a pas été retraité pour les erreurs de comptabilisation relevées à l'occasion du présent contrôle. Les agrégats financiers d'analyse ne sont cependant pas impactés. La situation financière de la SAEM de Golbey est globalement saine.

La baisse des capitaux propres sur la période contrôlée (-17 k€, soit -4 %) est essentiellement liée aux erreurs de comptabilisation identifiées. Si la valeur de l'actif brut reste stable, il convient de noter le désendettement opéré durant la période de contrôle (-419 k€, soit -24 %).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	469	469	476	439	452
Provisions pour risques et charges	276	219	231	225	226
<i>Dont PGE</i>	276	219	231	225	226
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	2 981	3 042	3 104	3 166	3 227
Dettes financières	1 765	1 659	1 556	1 442	1 346
Actif immobilisé brut	4 934	4 934	4 934	4 934	4 935
Fonds de Roulement Net Global	556	455	433	339	316
FRNG à terminaison des opérations					nc.
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
<i>dont Accession</i>	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	43	74	42	47	46
Provisions d'actif circulant	26	36	14	14	17
Dettes d'exploitation	64	48	49	89	90
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-47	-10	-20	-56	-61
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	69	106	76	91	58
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-69	-106	-76	-91	-58
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-117	-116	-96	-147	-119
Trésorerie nette	673	571	529	485	435
Concours bancaires (c/519)	0	0	0	0	0
Trésorerie du Bilan Active	673	571	529	485	435

6.2.2.1 Fonds de Roulement Net Global et à terminaison (FRNG)

Le FRNG a diminué de 43,14 % sur la période contrôlée pour s'établir à 316 k€ au 31 décembre 2015. Faute de comptabilité de programme, le niveau du FRNG à terminaison n'a pu être valorisé.

La diminution du fonds de roulement s'explique essentiellement par les investissements financés sur fonds propres, sans subvention, ni recours à l'emprunt.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Evolution
Fonds de Roulement Net Global	556	455	433	339	316	2 100	-43,14 %
Dépenses mensuelles moyennes	59	68	64	67	64	321	8,56 %
FRNG/Dépenses mensuelles	9,43	6,72	6,82	5,05	4,94	6,53	-47,62 %

Le FRNG représente, en moyenne sur la période contrôlée, 6,53 mois de dépenses, soit un niveau correct.

En k€	Au 31/12/2015
FRNG	316
ACNE ¹⁷	-29
Dépôts et cautionnements reçus	-36
PGE retraitée ¹⁸	-72
Fonds de Roulement disponible	179

Cette réalité est cependant à nuancer. Le fonds de roulement disponible au 31 décembre 2015 (recalculé après retraitement de la PGE) se monte en effet à 179 k€. Il apparaît faible pour envisager un développement conséquent du patrimoine et soutenir des dépenses d'investissement lourdes (ex : démolition avec amiante -reconstruction).

6.2.2.2 Variations du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement début 2012		556
Autofinancement de 2012 à 2015	316	
Dépenses d'investissement	-562	
Financements comptabilisés	0	
Autofinancement disponible après investissements	-246	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	0	
Cessions d'actifs	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	6	
Flux de trésorerie disponible	-240	
Fonds de roulement fin 2015		316

La rentabilité de la société, issue de la gestion locative sociale, n'a pas permis de soutenir les dépenses d'investissement réalisées (-246 k€) sur la période de contrôle. Ces dépenses ont directement impacté le fonds de roulement et les fonds propres de la SAEM.

Faute d'une stratégie de financement précisément arrêtée, la SAEM de Golbey s'est privée de subventions qui auraient pu lui être utiles (ex : FEDER¹⁹) et d'emprunts attractifs avec des taux d'intérêts historiquement bas.

6.2.2.3 Fonds de Roulement d'exploitation et hors exploitation

La SAEM de Golbey ne réalise pas d'opérations d'aménagement, ni d'accession sociale à la propriété.

Les flux d'exploitation du bas de bilan, lesquels ont progressé de 28 % entre 2011 et 2015, ont essentiellement été impactés par l'activité locative sociale (créances pour impayés / dettes fournisseurs d'exploitation).

¹⁷ Amortissements courus non échus – Remboursements du capital des emprunts à rattacher à l'exercice.

¹⁸ PGE retraitée : 226 k€ - montants des erreurs constatées 154 k€, soit 72 k€.

¹⁹ FEDER : Fonds européens de développement régional.

Les ressources en fonds de roulement ont ainsi progressé de 2 % sur la période de contrôle et ont soutenu la trésorerie de la société.

6.2.2.4 Trésorerie

La trésorerie de la SAEM de Golbey lui a permis, en moyenne annuelle entre 2011 et 2015, de soutenir 8,38 mois de dépenses, soit un niveau conséquent.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	Total	Evolution
Trésorerie nette	673	571	529	485	435	2 694	-35,31 %
Dépenses mensuelles moyennes	59	68	64	67	64	321	8,56 %
Trésorerie nette/Dépenses mensuelles par mois	11,40	8,44	8,33	7,24	6,79	8,38	-40,41 %

Elle a connu cependant une diminution de 40,41 % sur la période contrôlée liée aux dépenses de gros entretien et d'investissement qui ont été réalisées.

Une meilleure gestion de cette dernière, qui reste conséquente par rapport aux dépenses mensuelles à décaisser, permettrait à l'entreprise de dynamiser ses produits financiers.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La SAEM de Golbey n'a pas élaboré d'analyse prévisionnelle, validée par sa gouvernance, qui puisse appréhender les conséquences financières de son Plan Stratégique de Patrimoine à moyen terme (CCH article L. 411-9).

Bien que l'entreprise élabore annuellement un budget prévisionnel de travaux, elle n'a pas de visibilité à moyen terme sur les conséquences financières des décisions de gestion prises tant au niveau de l'investissement que de l'exploitation (ex : impact du gros entretien sur les fonds propres, impacts de l'évolution des coûts de gestion sur la rentabilité et sur le potentiel financier etc...).

Au niveau des dépenses d'investissement, l'organisme pourrait envisager de recourir à l'emprunt afin de ne pas dégrader outre mesure sa situation financière. Par contre au niveau de l'exploitation, le niveau de la rentabilité n'est pas suffisant, en volume, pour couvrir des dépenses exceptionnelles ou un contentieux grave.

6.4 CONCLUSION

Retraitée des erreurs de comptabilisation soulevées à l'occasion du contrôle, la situation financière de la SAEM de Golbey apparaît beaucoup moins « dégradée » que celle présentée à la gouvernance, aux autorités de tutelle et à la fédération des EPL.

Si l'activité locative sociale de l'entreprise est rentable, elle ne dégage pas suffisamment de ressources locatives pour lui permettre de se développer afin d'atteindre une taille critique suffisante pour absorber l'augmentation des charges de structure de l'entreprise (coûts de gestion, maintenance, TFPB).

Bien que la structure financière de la société soit globalement saine, avec des ressources dans son haut de bilan et un endettement faible, le potentiel financier n'en demeure pas moins très limité.

7. ANNEXES

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

SAEM DE LA VILLE DE GOLBEY – VOSGES (88)

RAISON SOCIALE : SAEM DE LA VILLE DE GOLBEY

SIÈGE SOCIAL :
 Adresse du siège : 2 rue de l'hôtel de ville Téléphone : 03-29-31-97-68
 Code postal, Ville : 88190 GOLBEY Télécopie : 03-29-30-51-98

PRÉSIDENT : Monsieur Pascal LARRIERE

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Monsieur Pascal LARRIERE

ACTIONNAIRE PRINCIPAL : Ville de Golbey

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 13/06/2016 <i>En application des articles L 225-17 du code du commerce, L 1522-1 et L 1522-2 du CGCT</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Pascal LARRIERE	Collectivité- Ville de Golbey	Employé de banque
	Roger ALEMANI	Idem.	Maire de la ville de Golbey
	Christiane BALLAND	Idem.	Assistante technique
	Graziella BILQUEZ	Idem.	Responsable service comptabilité
	Carole COLIN	Idem.	Secrétaire de direction
	Jasmine PERINI	Idem.	Retraité
	Denis UNAL	Idem.	Assistant ingénieur projet
	Didier VINVENT	Idem.	Commercial
	Catherine PEREIRA	Société GONDRAND	Directeur de l'agence de Golbey
	Sylvie THOMAS	SA FIVES CRYON	Directrice financière
	Nathalie VAXELAIRE	SAS TRANE	Présidente de la société
	Gérard BARRIERE	SA SAGRAM	Directeur
Représentants des locataires	Pas de représentant – carence de candidat aux dernières élections		

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2015	Cadres : 1 (non rémunéré)	Total administratif et technique : 4
	Maîtrise : 1	
	Employés : 2	
	Gardiens : 0	
	Employés d'immeuble : 1	Effectif total : 5
	Ouvriers régie : 0	

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

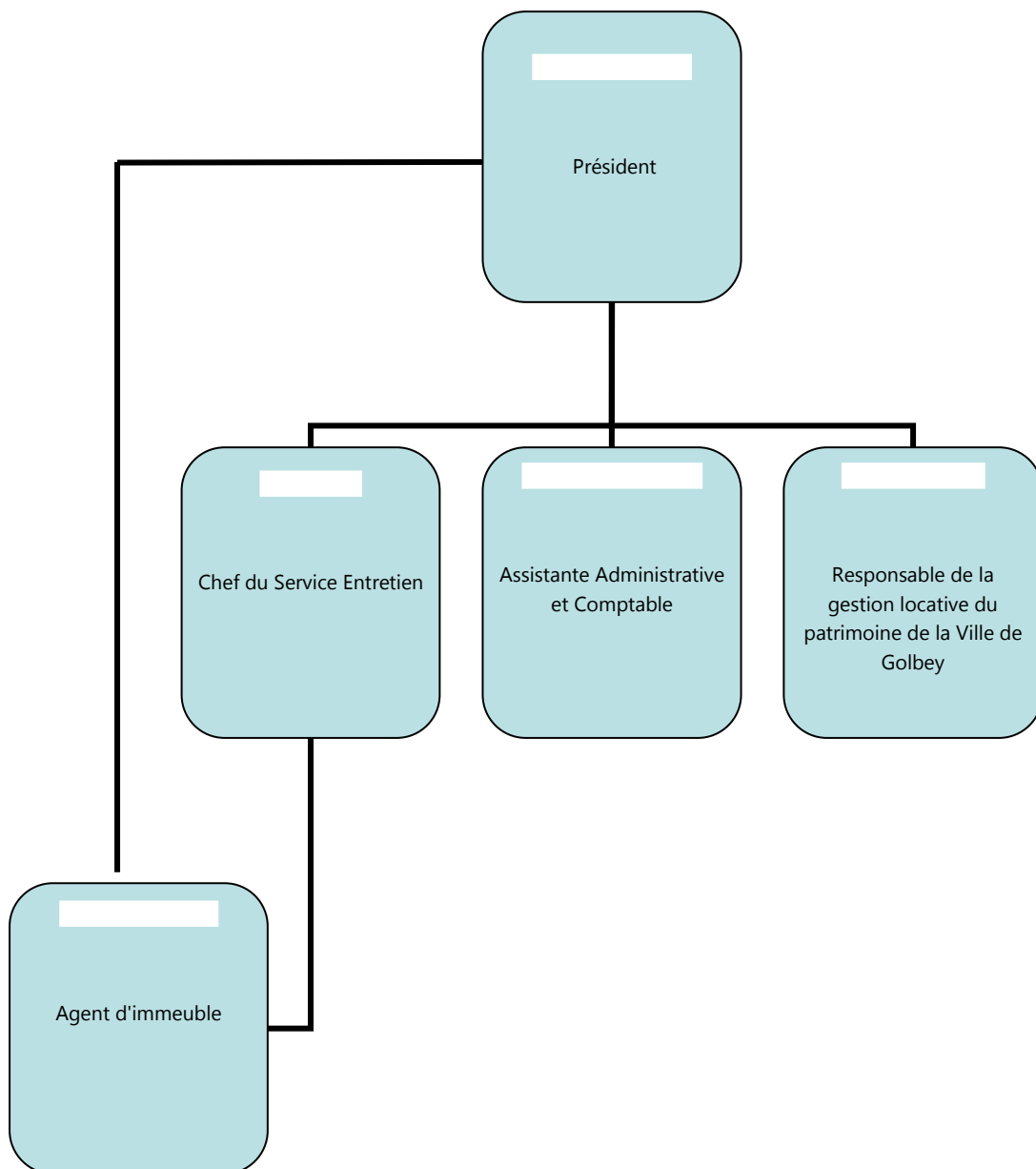
S.A.E.M

2 rue de l'Hôtel de Ville

88190 GOLBEY

Tél 03.29.31.97.68 - Fax 03.29.30.51.98

Mail : saemgolbey@wanadoo.fr



7.3 SIGLES UTILISES

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