

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-012 Octobre 2016

Société anonyme immobilière d'économie mixte La Tronche

La Tronche (38)



Rapport définitif de contrôle n°2015-012 Octobre 2016

Société anonyme immobilière d'économie mixte

La Tronche

La Tronche (38)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-012

SAIEM LA TRONCHE – 38

Présidente directrice générale : Mme Martine COSTARIGOT

Directeur : néant

Adresse : Mairie de La Tronche 38700 La Tronche

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	265
	nombre de logements familiaux en propriété :	265
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				(2)
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,6 %	3,1 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0 %	1,5 %	1,6 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	10,2 %	10,5 %	9,7 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,6 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	37 ans	nd	nd	
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	nc	17,9 %	19,4 %	
< 60 % des plafonds (%)	nc	58,5 %	60,3 %	
> 100% des plafonds (%)	nc	10,6 %	10,1 %	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	25 %	49 %	50,6 %	
Familles monoparentales (%)	nc	18,9 %	19,6 %	
Personnes isolées (%)	nc	36,9 %	37,4 %	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,6	5,0	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18,8 %	nd	13,7 %	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	8,1 mois	nd	nd	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	10 mois	nd	3,6 mois	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11 %	nd	11,4 %	

(1) Enquête OPS 2014 pour l'organisme, 2012 pour les références nationales et régionales

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA d'HLM

- Politique d'attribution
- Recouvrement des impayés
- Qualité de service
- Capacité d'autofinancement
- Situation financière
- Trésorerie

**Points
faibles**

- Absence de services propres
- Rôle social peu affirmé
- Absence de plan stratégique de patrimoine
- Absence d'étude financière prévisionnelle

Irrégularités

- Absence de convention d'utilité sociale et d'agrément pour la construction et la gestion de logements sociaux
- Non conformité de la politique d'achat aux principes fondamentaux de la commande publique pour les marchés inférieurs aux seuils des procédures formalisées
- Absence de réponse aux enquêtes périodiques d'occupation du parc social et sur le supplément de loyer
- Réalisation partielle des dossiers de performance énergétique
- Absence de délibération annuelle sur la politique de vente
- Achat d'un immeuble à un des actionnaires principaux sans convention réglementée

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-108 de mars 2009
Contrôle effectué du 19 février 2015 au 9 novembre 2015
Diffusion du rapport définitif : octobre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-012

SAIEM LA TRONCHE – 38

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule	4
2. Présentation générale de la société et de son contexte.....	4
2.1 Contexte socio-économique de l'organisme	4
2.2 Gouvernance et management.....	5
2.2.1 Gouvernance	5
2.2.2 Organisation et management	6
2.2.3 Respect des règles de la commande publique	6
2.3 Conclusion de la présentation générale.....	7
3. Gestion locative et politique sociale	7
3.1 Occupation du parc.....	7
3.2 Accès au logement	8
3.2.1 Gestion de la demande et attribution.....	8
3.2.2 Baux locatifs.....	9
3.3 Loyers et charges.....	9
3.3.1 Loyers des logements conventionnés.....	9
3.3.2 Charges locatives.....	9
3.4 Traitement des impayés.....	9
3.5 Qualité du service rendu aux locataires	10
3.6 Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale.....	10
4. Patrimoine	11
4.1 Caractéristiques du patrimoine et stratégie patrimoniale	11
4.2 Maintenance et modernisation du parc.....	12
4.3 Vente de patrimoine	12
4.4 Conclusion de la politique patrimoniale	13
5. Tenue de la comptabilité et analyse financière	13
5.1 Tenue de la comptabilité et contrôles	13
5.1.1 Tenue de la comptabilité.....	13
5.1.2 Contrôles et audits extérieurs	13

5.2	Analyse financière	14
5.2.1	Analyse de la rentabilité	14
5.2.2	Analyse de la structure financière.....	17
5.3	Analyse prévisionnelle	18
5.4	Conclusion sur la solidité financière	18
6.	Annexes	19
6.2	Sigles utilisés	20

SYNTHESE

La Saiem de La Tronche est une société HLM de taille modeste qui ne dispose pas de services propres et s'appuie sur des prestataires privés extérieurs pour ses gestions locative, patrimoniale et comptable et pour une assistance juridique. Son parc est implanté en intégralité dans la commune éponyme qui abrite l'un des deux sites du CHU de Grenoble et où le marché immobilier est très tendu. Ses principaux actionnaires sont la Ville (56,1 % du capital), qui est soumise par la loi à une obligation de construction de logements sociaux, et le CHU (26,6 %).

L'Etat n'a pas signé sa convention d'utilité sociale en l'absence d'apport de réponse satisfaisante aux besoins prioritaires identifiés. La société doit remédier à cette situation si elle veut poursuivre son activité HLM. Elle doit également mettre sa politique d'achat en conformité avec les principes fondamentaux de la commande publique et répondre aux enquêtes nationales périodiques sur l'occupation du parc social et le supplément de loyer. Son rôle social est moins affirmé que celui des autres bailleurs de la métropole grenobloise. Sa vacance locative est faible. Sa politique d'attribution des logements et son recouvrement des impayés sont bien maîtrisés. La qualité du service rendu à ses locataires est satisfaisante.

La société possède et gère un parc globalement ancien (37 ans en moyenne) de 265 logements locatifs (fin 2013), conventionnés à 72 % (87 % fin 2016). Depuis son récent changement de gouvernance, elle a engagé l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine (PSP). En son absence, son développement sur les cinq dernières années a manqué de dynamisme et de cohérence avec les besoins locaux. La société s'est à bon escient fixée d'ores et déjà comme priorité la réhabilitation de son groupe le plus ancien dont la performance énergétique est médiocre. Elle doit délibérer chaque année sur sa politique de vente, conformément à la réglementation.

La tenue de sa comptabilité n'appelle pas d'observation. La vente par un actionnaire d'un immeuble à la société n'a pas fait l'objet d'une présentation à l'assemblée générale en méconnaissance des procédures applicables aux conventions réglementées. Sa rentabilité est satisfaisante et sa structure financière est solide. L'absence d'étude prévisionnelle ne lui permet toutefois pas de connaître l'évolution de sa situation financière à moyen terme. La société devra y pallier dans le cadre de l'établissement de son PSP pour éclairer les choix d'investissement de son conseil d'administration au regard de ses capacités financières, des besoins de son parc et de son territoire.

La société est invitée par ailleurs à réfléchir à un rapprochement avec un organisme de logement social de la métropole grenobloise, qui pourrait lui permettre de disposer des compétences nécessaires que sa très faible taille ne lui permet pas de réunir actuellement.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset.

Par délégation,
Le directeur général adjoint
chargé du contrôle et des suites
Benoît GUERIN

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme immobilière d'économie mixte (Saiem) de La Tronche en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « L'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect par 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'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 (...)».

Le dernier contrôle¹ de la société anonyme immobilière d'économie mixte (Saiem) de La Tronche, diffusé en mars 2009, concluait que cette petite société dont la gestion était entièrement externalisée apportait un service de qualité à ses locataires et présentait une situation financière saine. Il était relevé cependant de nombreuses insuffisances et irrégularités. Outre des manquements aux règles de la commande publique, il était constaté un manque de connaissance de la population logée, faute de réponse aux enquêtes sociales nationales, et une absence d'inscription d'une partie des demandes de logement dans le dispositif du numéro unique départemental. La société ne disposait pas d'une vision à moyen terme de l'évolution de son patrimoine.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La Tronche est une petite commune (superficie de 6,4 km²) dont la population était en 2014 de près de 6 700 habitants. Elle est intégrée dans la métropole Grenoble-Alpes Métropole dénommée « la Metro », qui a été créée le 1^{er} janvier 2015. La Metro regroupe 49 communes et comptait à sa création 446 521 habitants. Elle dispose de la délégation des aides à la pierre. Elle comprend un parc de 35 676 logements locatifs sociaux, représentant 17 % du parc de résidences principales. Les communes de Grenoble, Saint-Martin-d'Hères et Echirolles concentrent plus de 70 % du parc social de l'agglomération.

Le marché locatif privé de l'agglomération grenobloise demeure l'un des plus chers de province avec des loyers se situant en moyenne à 11,8 €/m² selon la base de données Clameur². Le loyer moyen dans le parc social atteignait 5,8 €/m² de surface habitable en 2013³. Ce différentiel entre les niveaux de loyer du parc privé et du parc social génère une forte demande de logements locatifs sociaux.

¹ Rapport Miilos définitif n° 2008-108 de mars 2009 présenté au conseil d'administration du 17 mars 2009

² Connaître les Loyers et Analyser les Marchés Urbains et Ruraux – données d'août 2015

³ Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS) au 01/01/2014

Fin 2013 la ville de la Tronche disposait de 585 logements sociaux, soit 19,6 % des résidences principales, niveau légèrement inférieur aux obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU⁴ et de l'article L. 302-5 du CCH⁵,

Au 31 décembre 2014, la société possède 265 logements dont 193 conventionnés, 121 garages, boxes ou places de parking et un petit centre commercial.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La société a été créée en 1960 sur l'initiative de la commune de La Tronche et du Centre hospitalier universitaire (CHU) de Grenoble dont l'un des deux sites venait de s'implanter dans cette ville. Son capital social de 260 k€ est réparti en 170 223 actions. Ses deux principaux actionnaires sont la Ville (56,1 %) et le CHU (26,6 %). Sont aussi présents au capital de façon minoritaire le collecteur d'Action logement Amallia (6,9 %), la Caisse des dépôts et consignations (3,8 %) et la société ST Microelectronics (4,2 %). Cette dernière souhaite se désengager compte tenu de l'extinction de ses droits de réservation. Il n'a pas été distribué de dividendes aux actionnaires sur les cinq derniers exercices. Le conseil d'administration (CA) comprend neuf membres dont un représentant des locataires. Il a été renouvelé en juin 2014 à la suite des élections municipales (annexe 6.1). Le fonctionnement du CA qui se réunit trois fois par an n'appelle pas d'observation. Les administrateurs ne perçoivent ni indemnités, ni jetons de présence. Mme Martine Costarigot, conseillère municipale, a été élue le 30 juin 2014 présidente du conseil d'administration et directrice générale de la société. Elle ne perçoit pas de rémunération pour l'exercice de ces mandats sociaux.

A l'occasion du contrôle, la société a découvert qu'elle ne disposait pas de convention d'utilité sociale (Cus) signée. La convention d'utilité sociale pour la période 2011-2016, approuvée par délibération du conseil d'administration du 16 novembre 2010, avait été transmise aux services de l'Etat de l'Isère le 15 décembre 2010. Son analyse avait conduit le préfet de la région Rhône-Alpes à refuser de la signer (décision de refus du 25 février 2011). Ce refus avait été motivé par l'absence :

- de développement significatif de l'offre locative sociale dans cette commune ne remplissant pas ses obligations au regard de la loi SRU ;
- de mise en vente de logements sociaux ;
- d'engagement dans la mise en œuvre du « Grenelle de l'environnement » pour la réhabilitation thermique du patrimoine.

Dans son courrier du 25 février 2011, le préfet a demandé à la société de poursuivre son travail avec les services de l'Etat de l'Isère sur ces points et d'élaborer un plan stratégique de patrimoine. L'état d'avancement de cette démarche n'a pas permis à ce jour la signature de la Cus. Malgré cette absence de signature, la société n'a pas fait l'objet des pénalités prévues par l'article L. 445-1 du CCH, ni de la suppression des financements aidés pour les opérations réalisées depuis cette décision. En l'absence de Cus signée à la date de la publication de la loi Alur⁶, la société aurait en effet dû demander l'agrément mentionné à l'article L. 481-1 du CCH. Selon cet article, « seules

⁴ Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

⁵ La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi « Duflo 1 », a porté de 20 à 25 % le seuil de logements locatifs sociaux de l'article 55 de la loi SRU, pour les communes concernées.

⁶ Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

peuvent être agréées les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 1522-1 et au 1° de l'article L. 1525-1 du code général des collectivités territoriales. Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux ». Les sociétés liées par une convention d'utilité sociale à la publication de la loi Alur bénéficient automatiquement de cet agrément. En réponse aux observations provisoires, la société s'est engagée à déposer une demande d'agrément avant la fin de l'année.

2.2.2 Organisation et management

La gestion de la société est assurée par un cabinet immobilier privé qui a en janvier 2014 racheté le cabinet précédemment gestionnaire de la Saiem. En réponse aux observations provisoires, la société justifie l'externalisation totale de sa gestion par la difficulté à disposer des compétences propres nécessaires compte tenu de sa petite taille.

Le dernier mandat de gérance de juin 2009 a été conclu, après une mise en concurrence, pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction. Aucune durée maximale n'a été fixée, ce qui est irrégulier au regard des principes fondamentaux de la commande publique (cf. § 2.2.3). Le contrat fait l'objet d'avenants pour chaque nouvelle opération prise en gestion. La rémunération comprend une part variable assise sur les sommes encaissées (7 % hors taxes) et une part forfaitaire pour la tenue de la comptabilité et la gestion administrative. Le suivi des travaux d'investissement fait l'objet d'une rémunération de 2 % du montant des travaux.

La société fait appel à un cabinet d'avocats pour une mission d'assistance juridique et à un autre cabinet (cf. paragraphe 5.1) pour la tenue de sa comptabilité. La société ne comprend qu'un salarié, gardien d'immeuble du groupe le plus important, le Mont Rachais, comptant 145 logements. Il dispose d'un logement de fonction dans ce groupe.

2.2.3 Respect des règles de la commande publique

En application de l'article L. 481-4 du CCH, les marchés des sociétés d'économie mixte étaient soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Ces textes viennent d'être remplacés par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

La société a fixé, lors du conseil d'administration du 17 mars 2009, les modalités de composition et de fonctionnement de sa commission d'appel d'offres qui n'est saisie que pour les marchés supérieurs aux seuils des procédures formalisées, fixés par le décret du 30 décembre 2005 (5 525 K€ hors taxe pour les marchés de travaux et 209 k€ hors taxe pour les prestations de services en 2016⁷). Elle a procédé au renouvellement de ses membres lors du CA du 21 mai 2015.

Pour les marchés inférieurs aux seuils des procédures formalisées, la société n'a pas défini de règles internes permettant de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique, tels que définis par l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005. L'absence de règles pour la passation des marchés dont le montant est inférieur aux seuils susmentionnés (article 7 du décret du 30 décembre 2005) ne permet pas de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique. La société doit notamment fixer les mesures de publicité et les procédures de mise en concurrence adaptées aux caractéristiques du marché.

Il a été relevé l'attribution sans mise en concurrence du mandat de gérance de la société (cf. § 2.2.2), de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'expertise avant acquisition de quatre logements

⁷ Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016

(Villa Domus) et l'étude de faisabilité pour l'acquisition auprès du CHU d'un groupe comprenant 38 logements (La Merci). Le montant de ces deux dernières prestations s'est élevé respectivement en 2013 à 9,7 k€ TTC et en 2014 à 22,7 k€.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La Saiem de La Tronche est une société HLM de taille modeste qui ne dispose pas de services propres et s'appuie sur des prestataires privés extérieurs pour ses gestions locative, patrimoniale et comptable, ainsi que pour une assistance juridique. Son parc est implanté en intégralité dans la commune éponyme qui abrite l'un des deux sites du CHU de Grenoble et où le marché immobilier est très tendu. Ses principaux actionnaires sont la Ville (56,1 % du capital), qui est soumise par la loi à une obligation de construction de logements sociaux, et le CHU (26,6 %).

Sa gouvernance a été modifiée après les dernières élections municipales de mars 2014. Son gestionnaire a également changé en janvier 2014. L'Etat n'a pas signé la convention d'utilité sociale présentée fin 2010 par la société en l'absence de réponse suffisante aux besoins prioritaires identifiés. La société s'est engagée en conséquence à déposer avant la fin de l'année une demande d'agrément conforme à l'article L. 481-1 du CCH pour pouvoir poursuivre son activité de construction et de gestion de logements sociaux. Elle doit mettre sa politique d'achat en conformité avec les principes fondamentaux de la commande publique.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'article L. 442-5 du CCH précise que les bailleurs sociaux communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'Etat dans les départements où se situent leurs logements après avoir procédé à une enquête auprès de leurs locataires. Or bien que cela ait déjà été relevé lors du précédent contrôle, la société n'a pas répondu à l'enquête OPS 2012, ni à celle de 2014. Il n'est donc pas possible d'établir la typologie des ménages occupant les logements conventionnés. La société n'a pas été non plus en mesure de fournir les enquêtes relatives au supplément de loyer (SLS). En réponse aux observations provisoires, la société s'est engagée à répondre à ces enquêtes obligatoires en 2016.

L'absence de réponse de la société aux dernières enquêtes OPS ne permet pas de disposer d'une analyse détaillée des ressources des locataires. Néanmoins, le rôle social de la société apparaît peu affirmé puisque seulement 48 locataires bénéficiaient de l'APL⁸ au moment du contrôle (juin 2015), soit seulement 25 % des ménages du parc conventionné, niveau très inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux sur la Metro (45 %). En réponse aux observations provisoires, la société précise que la simulation du taux d'effort et du reste à vivre pour chaque candidat effectuée par son service logement au moment de l'attribution a permis de constater que certains de ses locataires ne font pas toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de leurs droits à l'APL. Elle indique avoir créé des liens avec les travailleurs sociaux pour y remédier.

La vacance totale a été de 1,6 % au cours de l'exercice 2014, ce qui est très faible notamment au regard des difficultés de location sur le principal groupe qui totalise 75 % de ses logements

⁸ Aide personnalisée au logement

conventionnés. 27 ménages dont 10 dans le parc non conventionné sont entrés dans un logement en 2014, ce qui correspond à un taux de rotation de 10,2 %, inférieur à celui de la moyenne des bailleurs sociaux de l'Isère (11,4 %).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Gestion de la demande et attribution

Les dossiers de demande de logement déposés à la mairie de La Tronche sont traités par le service logement social du CCAS⁹. Ils sont enregistrés dans la base départementale de la demande « étoil/péléas » pilotée par les services du conseil départemental de l'Isère.

Les informations données par la société dans le projet de Cus envoyé aux services de l'Etat concernant le nombre de logements réservés n'étaient pas fiables. Seuls l'Etat (47 logements) et Action logement (9 logements) disposent en effet de droits de réservation. Le CHU en disposera également à l'issue de la réhabilitation de l'immeuble « La Merci » (cf. § 4.1). Les orientations de la politique d'attribution ont été définies par le CA en juin 2008, conformément aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Outre la nécessité de respecter les critères d'attribution définis par le CCH dont les plafonds de ressources, les principaux critères de priorité sont l'ancienneté de la demande, l'exercice d'une activité professionnelle sur la commune et la nécessité de l'équilibre social des groupes. La commission d'attribution des logements (Cal), constituée régulièrement, se réunit tous les deux mois. Elle dispose d'un règlement intérieur adopté par le CA en juin 1999 qui nécessite d'être actualisé, compte tenu de son ancienneté et de la nécessité de mentionner la procédure spécifique de préparation des Cal, décrite ci-après.

La sélection des candidats est faite par le service logement social de La Tronche en fonction des critères évoqués précédemment, à partir de l'application « étoil/péléas ». Compte tenu du nombre important de refus après attribution, il est proposé une visite des logements en amont de la pré-commission d'attribution. Une simulation du montant de l'APL est faite pour chaque candidat sélectionné, fournissant le taux d'effort et le reste à vivre. Les dossiers sélectionnés sont ensuite présentés à la pré-commission d'attribution composée de cinq élus et, depuis juin 2014, de la responsable du service logement du CHU ou d'Amallia s'il s'agit de logements réservés. Cette procédure est identique à celle des cinq autres bailleurs sociaux présents sur la commune.

Pour la Saiem, les trois dossiers retenus (quatre pour le groupe du Mont Rachais) sont présentés à la Cal qui procède au classement des candidats. Après attribution, un délai de 15 jours est donné au premier candidat pour confirmer par écrit son accord. En cas de refus ou d'absence de réponse, les autres candidats sont contactés dans l'ordre du classement. L'examen des attributions réalisées lors des Cal du premier semestre 2015 n'appelle aucune remarque. L'attribution des logements réservés par l'Etat fait également l'objet de trois propositions. Un représentant de la DDCS¹⁰ participe à la Cal.

Par ailleurs, la Métro, dans le cadre du programme local de l'habitat (2010-2015), a créé de façon expérimentale depuis janvier 2012 une commission sociale intercommunale (CSI) chargée de préparer les attributions des logements locatifs très sociaux (PLAI et PLATS). Cette commission est composée de représentants de la Métro, de l'Etat, du Conseil départemental de l'Isère et d'Action logement. Les propositions de la CSI sont établies à partir des critères définis dans son règlement

⁹ Centre communal d'action sociale

¹⁰ Direction départementale de la cohésion sociale

intérieur. Les dossiers retenus (3 ou 4 par logement) sont ensuite présentés devant la Cal qui décide de l'attribution.

3.2.2 Baux locatifs

L'examen des baux locatifs n'appelle pas de remarque. Ceux-ci comportent le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134.1 du CCH, ainsi que l'état des risques naturels et technologiques, obligatoire dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement. Un état des lieux ainsi qu'une attestation d'assurance du locataire sont versés à chaque dossier de locataire.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers des logements conventionnés

Le patrimoine est situé en totalité en zone 2 des loyers. Il n'a pas été constaté de dépassement irrégulier des plafonds de loyer. Les loyers sont augmentés chaque année en fonction de l'indice de revalorisation des loyers (IRL). Le taux de loyer médian des logements conventionnés qui est de 6,8 €/m² de surface habitable est plus élevé que dans la médiane de l'agglomération grenobloise (5,8 €/m²) selon l'enquête RPLS 2013. Ceci résulte de la typologie du patrimoine (cf. § 4.1) avec une part importante de logements PLS récents et une faible proportion de logements très sociaux.

Loyers au 01/01/2014 (en €/m ² de surface habitable)	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile
Saiem La Tronche	6,1	6,8	7,3
Agglomération de Grenoble - ensemble des bailleurs sociaux	5,1	5,8	6,5

3.3.2 Charges locatives

L'examen des régularisations des charges locatives de l'exercice 2014 par programme a permis de constater des écarts faibles avec les provisions appelées, à l'exception du groupe du Mont Rachais où un excédent de 20 % en moyenne (162 € par logement) a été relevé. Cet excédent provient de la forte diminution des coûts du chauffage collectif qui a suivi le changement du fournisseur de gaz fin 2013 (consommation de 99 k€ en 2013 ramenée à 68 k€ en 2014, soit une diminution de 31 %). Celle-ci, qui a bénéficié aux locataires, a été insuffisamment anticipée par la société dans le montant des provisions appelées en cours d'année.

Les charges du groupe du Mont Rachais s'élèvent (hors taxes d'enlèvement des ordures ménagères) en moyenne à 14,3 € par m² de surface habitable (SH), dont 8,9 € pour le chauffage collectif sans ECS¹¹ (ratio désormais inférieur à la médiane de 9,6 € par m² de SH en zone climatique H1)¹². L'installation entre 2009 et 2011 de nouvelles chaudières, suivi du changement de fournisseur, explique ce résultat.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Au sein du cabinet du gestionnaire, le traitement des impayés de la Saiem fait l'objet d'une procédure spécifique par rapport aux locataires du parc privé gérés par l'agence, donnant la priorité au traitement amiable des incidents de paiement. Dans cette première étape, entre le 15 et le 20 de

¹¹ Eau chaude sanitaire

¹² Observatoire USH des charges locatives hors IDF 2012

chaque mois, un état actualisé des impayés en cours est transmis à la présidente directrice générale, préalablement à la réunion de la « commission impayés ». Les dossiers des locataires en difficultés sont étudiés par cette commission, ainsi que la mise en place des plans d'apurement de la dette et la mobilisation des différents garants. Faute d'accord ou d'absence de réponse du locataire malgré les relances téléphoniques, une mise en demeure est faite à compter du deuxième mois d'impayé.

La phase contentieuse est engagée par la délivrance d'un commandement de payer. L'absence de réaction du locataire est suivie d'une assignation en paiement, puis d'une demande d'expulsion. Dans toutes les étapes de la procédure, dès lors que le locataire s'engage dans un plan d'apurement, la procédure peut être suspendue.

Le coût des impayés locatifs sur les logements est bien maîtrisé, mais la société supporte une créance de 23 k€, représentant 20 % du montant total des créances douteuses (116 k€) pour une surface commerciale dont le gérant a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire (perte définitive à constater à la clôture de la liquidation prononcée par le Tribunal de commerce).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La politique de qualité du service rendu, telle que définie dans le projet de Cus, reposait sur l'existence d'outils d'évaluation qui n'ont pas été mis en place. Un plan de concertation locative avait été signé en 2007 avec l'association CLCV¹³, mais la convention n'a pas été renouvelée au départ du représentant de l'association. La société prévoyait également la réalisation tous les deux ans d'une enquête de satisfaction, qui n'a pas été suivie d'effet.

La gestion de proximité appréciée lors de la visite exhaustive du parc est satisfaisante avec une très bonne qualité d'entretien des parties communes et des espaces verts (au Mont Rachais l'entretien n'est récupéré volontairement qu'à 50 %). Un gardien est présent sur le groupe le plus important. Il assure en lien avec le gestionnaire le traitement des réclamations.

Le CA de décembre 2014 a décidé la création d'un livret d'accueil du locataire remis en main propre lors de la signature du bail. Ce livret aura pour objectif de rappeler les bonnes pratiques de vie en collectivité. Le règlement intérieur devrait être également actualisé à cette occasion. Le CA a accordé par ailleurs lors de la même séance l'autorisation à la police nationale et à la gendarmerie nationale d'intervenir dans les parties communes, suite aux réclamations des locataires du Mont Rachais sur leur occupation intempestive et le climat d'insécurité généré, notamment pour les personnes âgées très présentes sur ce groupe.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société doit remédier à son absence récurrente de réponse aux enquêtes nationales sur l'occupation du parc social et sur le supplément de loyer, qui ne permet pas de caractériser la population logée. Le faible pourcentage de bénéficiaires de l'APL montre toutefois que le rôle social de la Saiem est moins affirmé que celui des autres bailleurs de la métropole grenobloise. La vacance est faible. La politique d'attribution des logements et le recouvrement des impayés sont bien maîtrisés. La qualité du service rendu aux locataires, bien que non évaluée, est apparue satisfaisante lors de la visite exhaustive du patrimoine.

¹³ Consommation, logement et cadre de vie

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE ET STRATEGIE PATRIMONIALE

Avec le conventionnement des 38 logements du groupe La Merci prévu en 2016, la part des logements sociaux augmentera sensiblement pour représenter 87 % du parc de la Saiem. Le patrimoine est ancien avec un âge moyen de 37 ans. Aucun logement n'est situé en zone urbaine sensible (Zus). Le groupe le plus important, celui du Mont Rachais, comprend 145 logements qui ont été construits lors de la création de la société. La répartition des logements par type de financement est la suivante :

Structure du patrimoine par type de financement	Anciens financements	PLA-I	PLA	Plus	PLS	Non conventionné	Total
Nombre de logements	145	4	14	15	15	72	265
Pourcentage du parc	54,7 %	1,5 %	5,3 %	5,6 %	5,7 %	27,1 %	100,0 %

Le parc actuel est déséquilibré avec une part faible de logements très sociaux et, a contrario, une proportion importante de logements aux loyers élevés (PLS) récents, expliquant l'écart de loyer constaté avec les autres bailleurs sociaux intervenant sur la Metro (cf. § 3.3.1).

L'une des principales raisons ayant conduit l'Etat à refuser de signer le projet de Cus était l'absence de plan stratégique de patrimoine (PSP). Cette lacune pénalise le pilotage et ne permet pas de prévoir de façon rationnelle les investissements dans le parc. En outre, deux opérations ont été réalisées ces dernières années sans analyse approfondie des besoins sociaux par le CA :

- la société a acquis en Vefa¹⁴ en 2011 et 2012 six logements dans une opération privée (« Villa Hermione ») comprenant 24 logements. Ces logements qui ont fait l'objet d'un financement PLS sont situés dans une résidence de « bon standing » située sur les hauteurs de La Tronche dans une zone éloignée des équipements et non desservie par les transports en commun. Le loyer moyen s'y élève à 655 € par logement. La lecture des procès-verbaux des CA de l'époque n'explicite pas les objectifs poursuivis par la société lors de cette acquisition ;
- la société a acquis en 2013 au CHU de Grenoble 38 logements occupés (pour un coût d'acquisition de 2,4 M€). Cet immeuble nommé La Merci nécessite une réhabilitation lourde qui a été engagée au deuxième semestre 2015. Le coût final s'élèvera à 4 M€, soit à 2 765 € par m² de surface habitable. Ce montant est élevé si on le compare à l'opération « 30 rue Doyen Gosse ». Pour bénéficier d'un droit de réservation (20 ans) lorsque les logements seront conventionnés après réhabilitation en 2016, le CHU a versé une subvention de 300 k€.

En réponse aux observations provisoires, la société indique que la décision d'établir un PSP a été prise fin 2014 par le nouveau CA mis en place après le changement de gouvernance (cf. § 2). Le choix d'un prestataire a été entériné par le CA du 21 septembre 2015 et le PSP devrait être approuvé avant la fin de l'année.

¹⁴ Vente en l'état futur d'achèvement

Hors acquisition du groupe La Merci, le développement patrimonial des cinq dernières années (2010 à 2014) a été modéré avec la mise en service de 20 logements :

- une opération de qualité en acquisition/réhabilitation (bâtiment R+ 1 avec un élévateur pour personnes à mobilité réduite, situé 30 rue Doyen Gosse). Elle a consisté en la réhabilitation de deux grands logements et la construction de huit logements neufs dont un PLA-I pour un coût de 2 197 € au m² de surface habitable ;
- l'acquisition de quatre logements conventionnés Plus dans deux copropriétés et de six logements dans une villa (Villa Hermione).

Le PSP doit définir la politique de vente de patrimoine. Les logements acquis en diffus dans différentes copropriétés, conventionnés ou non, devraient prioritairement être proposés à la vente.

4.2 MAINTENANCE ET MODERNISATION DU PARC

Bien que le PSP ne soit pas encore abouti, la société s'est d'ores et déjà fixée comme priorité la réhabilitation du groupe du Mont Rachais dont le classement énergétique est défavorable. Cet ensemble a fait l'objet d'un effort important de maintenance (entretien courant non récupérable et gros entretien) pour la période 2011-2013 (dépense moyenne par logement de 1 050 €), amplifié en 2013 lors de la remise en état des logements proposés à la location (128 k€ uniquement pour la réfection des peintures et papiers peints).

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ne sont réalisés qu'au changement de locataire. Dans ce cadre, seulement 97 logements sur 227 avaient été diagnostiqués au moment du contrôle, en dehors du groupe La Merci dont tous les logements sont classés en étiquette D ou E. En réponse aux observations provisoires, la société s'est engagée à régulariser cette situation lors de l'établissement du PSP.

La répartition du parc diagnostiqué démontre une qualité thermique médiocre, avec un classement de l'essentiel des logements en D ou E.

Etiquette de classement	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWhEP/m ² .an	<50	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
Nombre de logements	0	1	3	76	16	1	0
% des logements	0 %	1 %	3,1 %	78,4 %	16,5 %	1 %	0 %

Les dossiers amiante des parties privatives (DA-PP) ont été réalisés en 2013, en léger retard au regard des dispositions du décret n° 2011-629 qui en demandaient la réalisation au plus tard en février 2012.

La visite de patrimoine a montré un parc globalement en bon état d'entretien courant, mais aussi la nécessité de réhabiliter les groupes les plus anciens.

4.3 VENTE DE PATRIMOINE

La société a vendu deux appartements non conventionnés en 2015.

Son conseil d'administration ne délibère pas chaque année sur les orientations de sa politique de vente de logements, les objectifs à atteindre et les résultats obtenus l'année précédente, en méconnaissance de l'article L. 443-7 du CCH. En réponse aux observations provisoires, la société

indique qu'elle n'envisage pas de ventes de logements sociaux compte tenu de leur pénurie sur la commune de la Tronche. Pour compréhensible que cet arbitrage puisse être, il n'exonère pas la société de faire délibérer chaque année son conseil d'administration sur sa politique de vente.

4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société possède et gère un parc globalement ancien (37 ans en moyenne) de 265 logements locatifs (fin 2013), conventionnés à 72 % (87 % fin 2016). Elle a décidé, avec beaucoup de retard, l'engagement d'un plan stratégique de patrimoine qui est en cours de finalisation. En son absence, son développement sur les cinq dernières années n'apparaît pas cohérent avec les attentes formulées par l'Etat lors de la négociation de la Cus, alors qu'elle exerce son activité sur un territoire où la demande de logements locatifs sociaux est particulièrement forte. La société vient à bon escient de se fixer comme priorité la réhabilitation de son parc le plus ancien, afin d'améliorer sa performance énergétique. Elle doit délibérer chaque année sur sa politique de vente, conformément à la réglementation.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE ET CONTROLES

5.1.1 Tenue de la comptabilité

La comptabilité de la Saiem est tenue par un cabinet comptable privé. Sa mission, définie dans une lettre de mars 2009 après renouvellement de son contrat, comprend l'établissement du bilan, du compte de résultat, de l'annexe et de la liasse fiscale ; la vérification des déclarations sociales ; la réponse aux différentes enquêtes ; la participation aux CA et aux assemblées générales au titre de conseil. Elle a été élargie en 2011 avec la mise en place d'une comptabilité analytique par groupe d'immeubles, distinguant la gestion des logements conventionnés et des logements non conventionnés. Dans le cadre du contrat initial de présentation des comptes, les tâches dévolues à la société, au gestionnaire et au cabinet comptable sont bien définies.

L'analyse et les contrôles effectués témoignent d'une gestion comptable satisfaisante. Le plan comptable utilisé est celui des sociétés d'économie mixte immobilières proposé par la fédération des entreprises locales (EPL). Un compte de résultat analytique par immeuble est établi conformément aux recommandations du guide comptable des EPL et l'analyse de l'activité est présentée de façon séparée pour le parc social et pour le parc non conventionné. Le rapport de gestion présenté lors de l'assemblée générale fournit une information financière satisfaisante.

5.1.2 Contrôles et audits extérieurs

Pour les cinq derniers exercices étudiés, le commissaire aux comptes chargé du contrôle et de la certification des comptes n'a formulé aucune réserve.

Pour les conventions conclues par la société avec un ou des actionnaires disposant de plus de 10 % des voix au conseil d'administration, l'autorisation préalable du conseil d'administration est nécessaire au titre des conventions réglementées, ainsi que leur présentation dans le rapport spécial du commissaire aux comptes lors de l'approbation annuelle des comptes par l'assemblée générale ordinaire. Ces dispositions n'ont pas été respectées par la société pour la vente en 2013, par le CHU, de l'immeuble La Merci à la société. Pour l'avenir, la société doit présenter à l'assemblée générale

des actionnaires le rapport spécial du commissaire aux comptes conformément aux articles L 225.38 à L. 225.40 du code de commerce.

La société participe au dispositif d'autocontrôle de la fédération des établissements publics locaux (EPL). Le dernier dossier individuel de situation (DIS) réalisé sur la base des comptes 2013, conclut à une situation financière satisfaisante.

La direction régionale Rhône-Alpes de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) effectue tous les ans une analyse portant sur les trois derniers exercices. Sa dernière analyse pour les exercices 2011 à 2013, fait également état d'une situation financière équilibrée.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de la rentabilité

Evolution de l'autofinancement net de 2010 à 2014 en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	1 122	1 163	1 235	1 287	1 438
Coût de gestion*	- 333	- 358	- 396	- 396	- 392
Maintenance (entretien courant non récupérable et GE)	- 224	- 245	- 209	- 292	- 162
TFPB	- 151	- 156	- 156	- 159	- 182
Flux financier	- 4	0	0	1	6
Flux exceptionnel (dont impôt sur les sociétés)	- 20	- 16	- 10	- 11	- 6
Autres produits d'exploitation	7	2	4	11	19
Pertes créances irrécouvrables	- 3	- 16	0	- 67	0
Intérêts opérations locatives	- 94	- 123	- 144	- 167	- 170
Remboursements d'emprunts locatifs	- 113	- 107	- 108	- 126	- 156
Autofinancement net	183	141	212	79	392
Autofinancement en % du chiffre d'affaires	16,3 %	12,2 %	17,1 %	6,1 %	27 %
Résultat de l'exercice	75	35	41	21	138

* écart entre charges récupérables et charges récupérées inclus

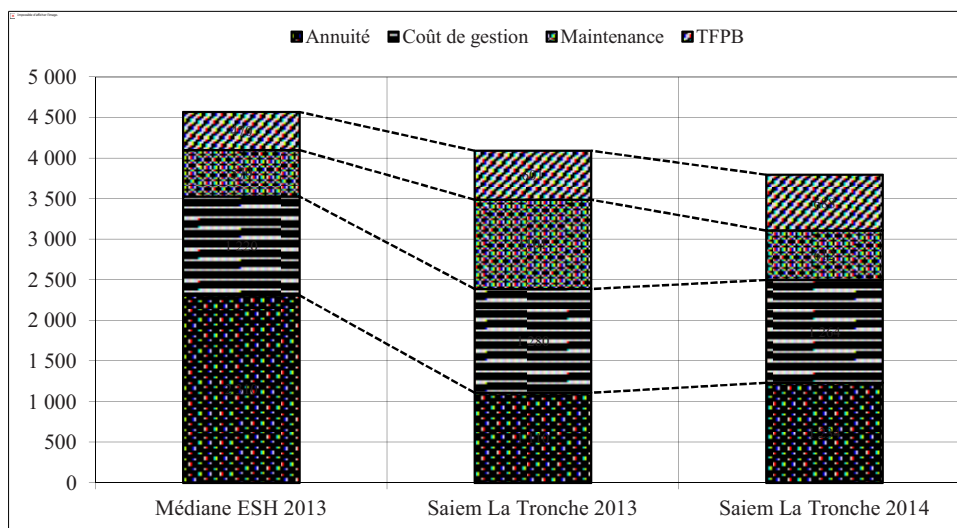
La rentabilité de la société qui se situait à un niveau élevé lors du dernier contrôle avec un autofinancement net¹⁵ représentant 19,9 % de son chiffre d'affaires en 2007, retrouve un haut niveau en 2014 (27%) après s'être érodée légèrement sur la période étudiée (autofinancement net moyen à 15,7 %) en raison de l'augmentation en 2013 des dépenses de maintenance et des pertes enregistrées sur les créances locatives. La structure des charges retracée dans le graphique ci-après (en euros par logement géré) a peu varié depuis le dernier contrôle. Elle se situe en dessous de celle constatée pour la médiane des ESH¹⁶ en raison de la faible annuité des emprunts de la société.

Les comparaisons ci-après sont faites avec les ratios Boléro 2013¹⁷ des sociétés d'HLM dont l'activité est comparable (la référence est la médiane) ou avec les ratios du DIS 2013 des EPL (la référence est la moyenne) en fonction de leur pertinence pour l'analyse.

¹⁵ 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).

¹⁶ Entreprises sociales pour l'habitat

¹⁷ Ratios Bolero (Base d'Observation du Logement – Etude et Référencement des Organismes) pour l'exercice 2013 établis par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages



5.2.1.1 Charges d'exploitation

5.2.1.1.1 Charges financières

Exercices	2010	2011	2012	2013	2014
Annuité en milliers d'euros	208	230	251	294	327
Annuité en % des loyers appelés	18,5 %	19,8 %	20,4 %	22,8 %	22,7 %

L'annuité locative rapportée au logement géré (1 234 €) ou aux loyers appelés situe la Saiem à un niveau très inférieur à celui des ESH (46,5 % des loyers). Cette faible charge financière résulte de son développement jusqu'à lors très modeste évoqué dans l'analyse patrimoniale (cf. § 4.2). La CDC est le principal prêteur de la société avec 65,3 % de l'encours des financements définitifs.

5.2.1.1.2 Coût de fonctionnement

Les charges de gestion représentent 1 264 € par logement géré en 2014. Elles sont en forte diminution par rapport à l'exercice 2012 (1 532 € par logement), en raison principalement de la suppression du prélèvement sur le potentiel financier et pour partie de l'acquisition de 38 logements fin 2013. Ces charges se situent à un niveau satisfaisant compte tenu du mode de gestion externalisé de la société. Elles s'élèvent sur le dernier exercice à 335 k€. Elles comprennent principalement les honoraires des différents prestataires de la société et les charges de personnel :

- les honoraires (224 k€) représentent 67 % du coût de fonctionnement ; ils sont constitués des rémunérations du gestionnaire (142 k€), du cabinet comptable (32,5 k€), du commissaire aux comptes (9,6 k€) et du cabinet d'avocats (8 k€). Les autres honoraires correspondent aux frais de contentieux locataires (11 k€) et aux diagnostics (19,8 k€) ;
- les charges de personnel (1 salarié) s'élèvent à 44 k€ ;
- les autres charges sont constituées par les assurances (25 k€) et les différentes cotisations (19 k€) ; elles ont fortement diminué en 2013 et 2014 à la suite de la suppression du prélèvement sur le potentiel financier et de la modification du calcul de la cotisation additionnelle versées à la CGLLS¹⁸. De 72,2 k€ en 2012 (soit 319 € par logement géré), elles sont passées à 15,7 k€ en 2014.

¹⁸ Caisse de garantie du logement locatif social

5.2.1.1.3 Charges de maintenance du patrimoine

Les dépenses de maintenance comprennent les charges d'entretien courant non récupérables et de gros entretien. Elles ont diminué sensiblement par rapport à l'exercice précédent (-130 k€) compte tenu du projet de réhabilitation du groupe principal. Elles s'élevaient à 162 k€, soit 715 € par logement géré (hors les logements de la Merci dont les travaux de réhabilitation devaient débiter fin 2015), ratio supérieur à la médiane (570 €). Près de 80% des travaux de maintenance ont été réalisés sur les deux groupes principaux (Mont Rachais et Résidence, comprenant respectivement 145 et 45 logements). Le poste principal de dépenses (37 k€) est celui de la réfection des logements (peintures et papiers peints), effectuée notamment suite aux visites préalables des logements aux attributions (cf. § 4.2).

5.2.1.1.4 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB absorbe 12,7 % des loyers, niveau supérieur à celui constaté pour l'ensemble des Sem (8,3 %), mais avec 81,2 % du parc assujéti pour une moyenne à 70,9 %. Le montant moyen par logement assujéti (729 €) situe la société parmi les organismes les plus fortement imposés (moyenne nationale à 573 € et régionale à 543 €).

5.2.1.2 Produits d'exploitation

5.2.1.2.1 Produits de l'activité locative et incidence des risques locatifs

Avec la mise en service de 47 logements sur les quatre dernières années, le montant des loyers appelés a progressé en moyenne annuelle de près de 7 % sur la période. Le niveau du loyer moyen des logements conventionnés se situe à 4 803 €, soit un niveau supérieur à la médiane (4 290 €), et à 7 097 € pour les logements non conventionnés. Le coût global de la vacance (loyers des logements et charges locatives non récupérées) est peu important. En 2014, il s'élève à 43 k€, soit 2,5 % du quittancement (moyenne des Sem à 3,3 %).

Le coût direct des impayés, constitué par la constatation en pertes irrécouvrables des dettes locatives, est très faible en 2014 (0,2 k€). Cela résulte toutefois de l'apurement des comptes locataires anciens réalisé en 2013 (pertes constatées pour 67 k€, auxquelles s'ajoutent les frais d'actes et de contentieux pour 11 k€).

5.2.1.2.2 Autres produits d'exploitation, flux financier et flux exceptionnel

Les autres produits comprennent principalement la quote-part de la subvention du CHU reprise sur l'exercice (15 k€) et des transferts de charges d'assurance et de personnel (3,9 k€). Le résultat financier a progressé avec l'augmentation de la trésorerie placée à la suite de l'encaissement fin 2013 de la subvention du CHU. Le résultat sur le flux des charges et produits exceptionnels ne comprend que le montant de l'impôt sur les bénéfices (6 k€) du secteur d'activité non conventionné, qui dégage en 2014 un bénéfice avant impôt de 19 k€.

5.2.2 Analyse de la structure financière

Bilans fonctionnels de 2010 à 2014 en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres ¹⁹	3 103	3 350	3 389	3 403	3 511
Provisions pour risques et charges	265	279	330	307	383
Amortissements. et provisions (sur actifs immobilisés)	2 995	3 208	3 451	3 724	4 058
Dettes financières	3 481	4 256	4 446	7 022	6 918
Actif immobilisé brut	- 10 370	- 10 722	- 11 184	- 13 741	13 906
Fonds de Roulement Net Global	- 525	373	433	716	964
Autres actifs d'exploitation	384	488	277	259	346
Provisions d'actif circulant	- 84	- 95	- 111	- 75	- 107
Dettes d'exploitation	- 145	- 120	- 82	- 144	- 193
Créances diverses	0	0	67	70	18
Dettes diverses	- 727	- 115	- 109	- 106	- 101
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 573	155	41	2	- 37
Trésorerie nette	48	217	392	713	1 001

L'évolution du montant des immobilisations reflète l'activité modeste de la Saiem sur les cinq derniers exercices. Les investissements s'élevèrent sur cette période à 5,5 M€, dont 2,4 M€ pour la seule acquisition du groupe La Merci en 2013. Le renforcement du haut de bilan provient principalement du droit de réservation de 300 k€ du CHU.

5.2.2.1 Évolution du fonds de roulement net global (FRNG)

Le fonds de roulement net global fin 2014 s'élève à 964 k€, soit l'équivalent de 7,6 mois de dépenses moyennes, ratio se situant au-dessus de médiane des ESH (3,7 mois). La société a un endettement net modéré, qui représente 1,7 fois les capitaux propres,²⁰ en dépit de la nette hausse de sa dette depuis 2009 (+3,5 M€, dont 2,3 M€ pour La Merci) à la suite du développement récent de son patrimoine. Sa bonne situation financière se reflète également dans le ratio d'indépendance financière de Boléro, aux termes duquel les ressources internes²¹ représentent 36,1 % de l'ensemble des ressources permanentes (contre 32,2% pour la médiane des SA d'HLM).

5.2.2.2 Besoin en fonds de roulement (BFR)

Hors exercice 2010, le besoin en fonds de roulement est positif ou très faible sur la période. En 2014 les principaux actifs circulants sont constitués des créances sur locataires (253 k€), des subventions d'investissement à recevoir (21 k€) et des remboursements de TVA (37 k€). Les principales dettes comprennent des dettes sur des fournisseurs d'exploitation (148 k€), des dettes fiscales et sociales (34 k€), les intérêts courus non échus (61 k€) et des dettes sur les d'immobilisations en cours (15 k€).

5.2.2.3 Trésorerie

Le renforcement du FRNG s'est traduit de façon équivalente par une progression de la trésorerie. Fin 2014, elle s'élève à 1 M€, soit l'équivalent de 7,9 mois de dépenses moyennes (médiane à 3,2 mois). Elle est placée pour moitié sur des comptes à terme.

¹⁹ Les capitaux propres comprennent le capital, les réserves, le report à nouveau, le résultat de l'exercice, les subventions d'investissement nettes

²⁰ [Dettes financières (6 918 K€) – trésorerie disponible (1 001 k€)] / Capitaux propres (3 511 k€) = 169 %

²¹ Les ressources internes comprennent, en plus des capitaux propres, les provisions pour risques et charges.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

En réponse aux observations provisoires, la société s'est engagée à réaliser, conjointement à l'élaboration de son PSP et avant la fin de l'année, l'analyse financière prévisionnelle qui lui permettra de mieux identifier ses marges de manœuvre.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation. La vente par un actionnaire d'un immeuble à la société n'a pas fait l'objet d'une convention réglementée, contrairement à la réglementation. Elle doit faire l'objet d'une présentation à l'assemblée générale et d'un rapport spécial de son commissaire aux comptes.

La rentabilité de la société est satisfaisante et sa structure financière est solide compte tenu de son développement patrimonial depuis le dernier contrôle. L'absence d'étude prévisionnelle ne permet pas de connaître l'évolution de sa situation financière à moyen terme. Cette étude qui doit être réalisée dans le cadre de l'établissement du plan stratégique de patrimoine en cours de finalisation, devra éclairer le conseil d'administration sur l'adaptation des choix d'investissement aux capacités financières de la société, au regard des besoins de son parc et de son territoire.

6.2 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	SEM	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		