

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-155 Décembre 2016

Société anonyme immobilière d'économie mixte Le Logement du Pays de Vizille

Vizille (38)

Rapport définitif de contrôle n°2014-155 Décembre 2016

Société anonyme immobilière d'économie mixte

Le Logement du Pays de Vizille

Vizille (38)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-155 SAIEM LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE - 38

Président : M. Gérard Clavel
 Directeur général : M. David Mansuy
 Adresse : 175, Avenue Elsa Triolet
 38220 Vizille

Indicateurs	Organisme
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	mois
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	%

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	3,8 %	3,1 %	3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,3 %	1,5 %	1,6 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	10,4 %	10,5 %	9,7 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0 %	nd	nd	
Age moyen du parc (en années)	28			
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				(1)
< 20 % des plafonds (%)	11 %	nd	nd	
< 60 % des plafonds (%)	55 %	nd	nd	
> 100% des plafonds (%)	0 %	nd	nd	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	47 %	nd	nd	
Familles monoparentales (%)	28,4 %	nd	nd	
Personnes isolées (%)	32 %	nd	nd	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,4	5,5	5,4	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,1 %	nd	13,0 %	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	nd	nd	nd	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	9,9	nd	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14,2 %	nd	9,9 %	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2014 : ensemble des SA d'HLM de province

- Points forts**
- Faible endettement
 - Rentabilité très satisfaisante
 - Bonne santé financière
- Points faibles**
- Effort faible de formation externe des agents
 - Niveau élevé de la vacance
 - Forte croissance des impayés
 - Stratégie patrimoniale très ancienne et incomplète
 - Importance du patrimoine en baux emphytéotiques
 - Retard manifeste d'entretien des immeubles les plus anciens
 - Absence d'analyse financière prévisionnelle
- Irrégularités**
- Cumul irrégulier d'un contrat de travail avec son mandat social par le directeur général
 - Diagnostics amiante des parties privatives des immeubles non réalisés

Précédent rapport de contrôle : 2008-172 d'Avril 2009

Contrôle effectué du 23 mars 2015 au 06 Juillet 2015

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-155
SAIEM LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE – 38

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Présentation générale de la société dans son contexte.....	3
2.1	Contexte socio-économique.....	3
2.2	Gouvernance et management.....	4
2.2.1	Évaluation de la gouvernance.....	4
2.2.2	Évaluation de l'organisation et du management	6
2.3	Conclusion.....	7
3.	Patrimoine	7
3.1	Caractéristiques du patrimoine.....	7
3.1.1	Description et localisation du parc.....	7
3.1.2	Données sur la vacance et la rotation.....	9
3.2	Accessibilité économique du parc.....	9
3.2.1	Loyers et suppléments de loyer de solidarité.....	9
3.2.2	Charges locatives.....	10
3.3	Conclusion.....	10
4.	Politique sociale et gestion locative.....	11
4.1	Caractéristiques des populations logées.....	11
4.2	Accès au logement	11
4.2.1	Connaissance de la demande et politique d'occupation du parc de la société.....	11
4.2.1	Gestion des attributions	12
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	12
4.3.1	Moyens mis en œuvre.....	12
4.3.2	Enquêtes de satisfaction et accords collectifs.....	13
4.3.3	Services spécifiques mis en œuvre dans le cadre de la convention de février 2014 conclue avec la commune de Saint-Martin-d'Hères	13
4.4	Recouvrement des créances locatives impayées.....	13

4.5	Conclusion.....	14
5.	Stratégie patrimoniale	14
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	14
5.2	Évolution du patrimoine	15
5.3	Maintenance et amélioration du parc.....	16
5.4	Conclusion.....	17
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	17
6.1	Tenue de la comptabilité.....	17
6.2	Analyse financière	18
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	18
6.2.2	Structure financière	20
6.3	Analyse financière prévisionnelle.....	21
6.4	Conclusion.....	21
7.	Conclusion générale	22
	Liste des Annexes.....	24
	Annexes au rapport.....	24

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la Saielem le Logement du Pays de Vizille (le LPV) 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'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 contrôle de la société, objet du rapport n° 2008-172 d'avril 2009 remis aux administrateurs et présenté au conseil d'administration (CA) du 26 mai 2009, soulignait qu'avec l'appui de la procédure CGLLS mise en place à la suite du contrôle de 2001, la SAIEM « Le Logement du Pays de Vizille » (Le LPV) avait retrouvé une situation saine. Sa santé financière lui permettait désormais de relancer une activité de construction en phase avec les objectifs de son territoire d'intervention en anticipant les besoins futurs d'amélioration de son parc. La société devait toutefois davantage répondre à la demande locative des populations les plus modestes, régulariser les conditions de ses commandes de prestations à la « Société d'Habitation des Alpes » et réaliser les diagnostics de performance énergétique de son patrimoine.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

A fin 2014, le patrimoine de 1 277 logements de la société est réparti à 82 % sur l'ancienne communauté d'agglomération de Grenoble et sur 6 autres établissements publics à caractère intercommunal (EPCI) couvrant au total 15 communes, dont Vizille qui concentre 32 % du parc de la société. En 2014, la communauté de communes du sud grenoblois a été rattachée à la communauté d'agglomération de Grenoble, devenue métropole au 1^{er} janvier 2015 (Grenoble Alpes Métropole).

Le taux de chômage à Vizille est de 10,3 % en 2011 (soit un taux inférieur à celui de la métropole grenobloise, qui est de 12,3 %) et stable depuis 2006. Le nombre de ménages a légèrement diminué dans la même période, alors qu'il a augmenté dans la métropole grenobloise (croissance de + 0,3 %). 70 % des actifs résidant à Vizille travaillent dans une autre commune, principalement à Grenoble et dans l'agglomération grenobloise.

Selon la base de données Clameur, les niveaux de loyer des logements privés dans la métropole de Grenoble sont de 11,8 €/m² de surface habitable (11,4 €/m² hors Grenoble), ce qui reflète un marché immobilier globalement tendu, avec toutefois des disparités sensibles entre les différents secteurs. En particulier, dans le nouveau périmètre de l'agglomération, les communes rurales les plus éloignées et les moins bien desservies de la Métropole ont un marché locatif nettement moins tendu que celui des communes urbaines.

La métropole de Grenoble et la communauté d'agglomération du pays voironnais, dans laquelle la société ne possède que 41 logements (cf. 3.1.1) disposent de la délégation des aides à la pierre.

L'agglomération de Vizille est concernée par deux plans de prévention des risques qui contraignent ou font obstacle, au moins à court terme, les possibilités de construire dans le secteur : le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) des usines Arkema et Areva-Cesus de Jarrie, en révision depuis décembre 2011, et le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la rivière la Romanche dont l'aménagement des digues est en cours.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 *Capital social*

Les 233 840 actions de la société sont réparties entre la commune de Vizille (50,08 %), la SA d'HLM Société d'Habitation des Alpes-Pluralis (46,2 %) et 59 autres actionnaires totalisant 3,7 % des actions. Aucun dividende n'a été versé aux actionnaires en 2014, ni au cours des exercices antérieurs.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la communauté de communes dans laquelle se trouvait Vizille est rattachée à la nouvelle métropole de Grenoble qui, contrairement à la communauté de communes, dispose, en vertu de l'article L. 5217-2 du CGCT, de compétences étendues en matière de politique local de l'habitat incluant notamment les « *actions en faveur du logement social [et] des personnes défavorisées* ».

Cette évolution institutionnelle doit conduire la société à engager une concertation avec la ville de Vizille et la métropole de Grenoble pour faire évoluer son actionnariat conformément aux modalités de l'article L. 1521-1 du CGCT¹, en vertu duquel « *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.* » Au cas d'espèce, la commune doit donc céder 2/3 des actions qu'elle détient dans la SAIEM LPV à la métropole de Grenoble.

En réponse au rapport provisoire, la société estime que l'activité de gestion locative de la SAIEM échappe aux attributions de la Métropole au motif que la compétence « habitat » visée par la Loi ne doit pas être assimilée à la compétence « logement ». Elle en conclut, à tort, que la commune de Vizille conserve une compétence résiduelle dans le domaine de l'habitat et qu'elle n'est pas tenue de céder au moins deux tiers de ses actions à la métropole de Grenoble. L'Agence relève que la société ne peut valablement écarter la gestion locative du parc social de la compétence logement visée à l'article L. 5217-2 du CGCT dès lors que ce dernier inclut, sans limitation, l'ensemble des « *actions en faveur du logement social* ». Il lui appartient, par conséquent, d'attirer l'attention des collectivités concernées sur la situation juridique qui leur est opposable.

¹ Disposition introduite par loi n° 2002-1 du 2 janvier 2002, tendant à moderniser le statut des sociétés d'économie mixte locales.

2.2.1.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est présidé depuis mai 2014 par M. Gérard Clavel, conseiller municipal de Vizille. Il a succédé à Mme Evelyne Spécia qui a présidé la société entre janvier 2010 et mai 2014. Elle avait elle-même été précédée par M. Gérard Fletcher qui présidait la société depuis juin 2008. Le président perçoit une rémunération de 450 € par mois.

Le CA comporte 12 membres, dont 5 représentants de la mairie de Vizille (cf. annexe 1). Deux représentants des locataires participent aux réunions du CA. Celui-ci se réunit irrégulièrement : cinq fois en 2012, trois fois en 2013 et six fois en 2014. La participation moyenne des administrateurs est de 78 %, ce qui est correct quoique perfectible. Les comptes rendus sont structurés et soulignent bien les décisions du CA ainsi que les informations communiquées. Ils ne reflètent cependant pas les débats ou les points de vue des administrateurs.

2.2.1.3 Direction générale

Le directeur général (DG) est M. David Mansuy. Salarié de la société depuis 2004 et directeur depuis 2007, il a été nommé directeur général par une délibération du conseil d'administration du 19 janvier 2010.

La rémunération de son mandat social a été fixée par une délibération du conseil d'administration du 28 février 2011. Celle-ci a indiqué qu'il cumulerait son mandat social de directeur général de la société avec son contrat de travail du 1^{er} juillet 2004. Ce cumul est irrégulier. En effet, pour le cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social à l'intérieur d'une même société, les trois conditions cumulatives suivantes doivent être remplies selon une jurisprudence constante de la Cour de Cassation :

- les attributions relevant du contrat de travail et du mandat social doivent être totalement distinctes ;
- les fonctions techniques doivent faire l'objet d'une rémunération distincte de celle versée au titre du mandat ;
- le dirigeant doit, lorsqu'il exerce les fonctions techniques correspondant à son contrat de travail, être placé dans un état de subordination vis-à-vis de la société.

En réponse au rapport provisoire, la société estime que le cumul du contrat de travail de M. David Mansuy avec son mandat social est régulier au motif que les fonctions techniques exercées en qualité de salarié ne sont pas incluses dans celles relevant de son mandat social, qu'elles font l'objet d'une rémunération distincte et que, pour leur exécution, M. David Mansuy est placé dans un état de subordination vis-à-vis du président de la société devant lequel il doit justifier de ses actes.

L'Agence constate pourtant que ces conditions ne peuvent être considérées comme valablement et cumulativement remplies par la juridiction compétente. En effet, le lien de subordination né du contrat de travail ne peut, en aucun cas, être assimilé au contrôle exercé sur le mandataire social de la société par le président ou le conseil d'administration dans son ensemble. En outre, au cas d'espèce, les fonctions salariées de M. David Mansuy n'apparaissent ni précisément établies, ni clairement distinctes de celles exercées au titre de son mandat social. En effet, du contrôle réalisé par l'Agence, il ressort sans ambiguïté que le directeur général exerce ses fonctions salariées en toute indépendance et qu'il ne répond de ses actes de gestion que devant le président et le conseil d'administration. Au demeurant, ses fonctions salariées n'existent pas dans l'organigramme actuel de la société dont la petite taille permet très difficilement de distinguer les fonctions attachées à un mandat social de celles relevant d'une direction opérationnelle, fût-elle technique.

L'Agence confirme donc son analyse concluant au caractère irrégulier du cumul, par le directeur général, de son mandat social avec son contrat de travail. Elle demande aux parties de se mettre

sans délai en conformité avec la réglementation en procédant formellement à la suspension dudit contrat, sans préjudice de sa reprise, pour l'avenir, en cas de révocation, par le CA, du mandat social ou à de démission de l'intéressé.

2.2.1.4 Relations avec le GIE « Procivis Alpes Dauphiné Service »

Le SAIEM LPV fait partie, depuis le 1er janvier 2014, du GIE «Procivis Alpes Dauphiné Service » aux côtés de la Sacicap « Procivis Alpes Dauphiné », de la SA d'HLM Société d'Habitation des Alpes – SHA (Pluralis) et de la société coopérative le Foyer de l'Isère, qui sont tous des pouvoirs adjudicateurs. Ce GIE bénéficie de l'exception dite de quasi régie pour la facturation de ses prestations à ses membres. Son fonctionnement est régi par les règles suivantes :

- une convention interne du 18 juin 2014 définit les modalités d'administration du GIE et de contrôle exercé par ses membres, les obligations des parties, les modalités de mise en commun des moyens mis à disposition des membres, les missions du GIE et les conditions générales d'application ;
- un manuel de procédure précise de manière détaillée la méthode de comptabilisation et d'affectation analytique des charges, les clés de répartition par activité et par temps de travail et les appels de fonds ;
- un rapport annuel conjoint des contrôleurs de gestion du GIE (un par société membre) se prononce chaque année sur la répartition des charges de l'exercice ; celui établi en mars 2015 pour l'exercice 2014 a noté « la ventilation au plus juste » des charges et la conformité « de la méthode de répartition au mode opératoire validé par le conseil d'administration ».

La SAIEM LPV s'appuie sur ce GIE pour la maintenance de son système informatique et des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Les charges qui lui ont été affectées par le GIE à ce titre en 2014 se sont élevées à 57,7 K€, représentant 0,39 équivalents temps plein (etp).

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

La SAIEM LPV est composé de deux services, intitulés « gestion administrative et financière » et « gestion locative et entretien du patrimoine ». L'organisation est stable depuis plusieurs années et la rotation du personnel presque nulle. Selon l'accord d'entreprise de 1999 sur l'ARTT, les agents bénéficient de conditions particulièrement favorables : semaine de 33h30 sur 4 jours, 23 jours ouvrés de congés payés, 5,5 jours de RTT et 3 jours résultant d'accords municipaux antérieurs. La masse salariale est néanmoins bien maîtrisée. La société ne dispose pas de compétences de maîtrise d'ouvrage pour le développement.

La SAIEM LPV compte 13 agents, dont 2 de proximité (17 agents en moyenne pour les ESH de moins de 1 000 logements). Le management de la société et l'organisation des relations sociales dans l'entreprise, qui ne dispose pas de représentant du personnel depuis 2014 faute de candidat, n'appellent pas de remarque. Les entretiens d'évaluation annuels des agents sont effectués, sans toutefois que ceux des chefs de service n'aient fait l'objet d'un quelconque compte-rendu.

L'effort de formation externe apparaît limité. En effet, si les montants réglementaires sont atteints, le nombre moyen de jours de formation par agent et par an est inférieur à 0,5. En réponse au rapport provisoire, la société indique, sans toutefois apporter davantage de précisions ni de pièces justificatives, que d'autres formations, non prises en compte dans les chiffres, sont réalisées en interne. L'Agence relève que la faiblesse de l'effort de formation externe, conjuguée à la quasi absence de rotation des effectifs, peut constituer un frein au développement des compétences individuelles.

Le conseil d'administration n'avait pas défini, jusqu'en mai 2015, de règles internes suffisantes pour la commande publique, en méconnaissance de l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005 à laquelle la société est assujettie en tant que pouvoir adjudicateur. En effet, si un conseil d'administration d'octobre 2006 avait défini le type de commission à réunir en fonction des seuils de montants de marchés et précisé les règles de fonctionnement de ces commissions, les conditions de mise en concurrence et de publicité n'avaient pas été précisées tant pour les marchés de travaux que pour ceux de fournitures et services dont le montant s'établissait entre 50 k€ et le seuil des procédures formalisées européennes. Le CA de mai 2015 a mis fin à cette irrégularité en définissant des règles internes de conduite des procédures de passation des marchés (seuils, publicités).

En réponse au rapport provisoire, la société précise toutefois que, même avant que les modalités de publicité ne soient soumises au CA de mai 2015, les marchés dont le montant entrait dans les seuils susmentionnés étaient « *toujours soumis à des règles de procédures et de publicité* ».

2.3 CONCLUSION

La SAIEM « Le Logement du Pays de Vizille » (LPV) gère un patrimoine de 1 277 logements (fin 2014), situés à plus de 80 % dans la nouvelle métropole grenobloise et pour un tiers à Vizille, où les possibilités de construire sont bloquées au moins à court terme par deux plans de prévention des risques. Ses principaux actionnaires sont la ville de Vizille (50,1 %) et la SA d'HLM d'Habitation des Alpes (46,2 %) du groupe Pluralis. Pour son système d'information et l'assistance à maîtrise d'ouvrage, elle s'appuie sur le GIE « Procivis Alpes Dauphiné Services » dans des conditions lui permettant de bénéficier de l'exception dite de quasi régie.

La société doit sans délai mettre un terme au cumul irrégulier du mandat social de son directeur général avec un contrat de travail, et alerter les collectivités locales concernées de l'obligation qui leur est opposable de mettre leur participation au capital social en conformité avec l'article L. 1521-1 du CGCT. Par ailleurs, la faiblesse de l'effort de formation externe de ses agents est de nature à constituer un frein au développement des compétences individuelles.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Les 1 277 logements du LPV sont tous conventionnés. Le parc compte 13 % de logements individuels. L'ancienneté moyenne est de 28 ans, avec une proportion forte du parc mis en service entre 1980 et 1995. La répartition par type de financement du patrimoine du LPV est la suivante :

	Anciens financements	PLATS/PLAI	PLA	Plus	PLA/CFF	Total
Nombre de logements	166	60	1 036	5	35	1 277
pourcentage	12 %	5 %	80 %	0 %	3 %	100 %

La société dispose seulement de 166 logements des années 1950 et 1960, mais de 1 096 logements PLA (81 % du parc) postérieurs à 1980, aux loyers plus élevés. En sus, le LPV gère, pour le compte de la ville de Villard-Bonnot, en vertu d'une convention en date de juillet 2011, un programme de 56 logements conventionnés qu'il lui a cédé par anticipation. En réponse au rapport provisoire, la société précise que c'est la commune « *qui a imposé (sommation à comparaître), par anticipation, le rachat de cet ensemble immobilier, possibilité qui lui était offerte par la convention PLA annexée au bail à construction.* »

La société n'a pas la pleine propriété de près de 40 % de ses logements. En effet, au 31 décembre 2013, 549 logements font l'objet de conventions de dévolution (issues de baux, à construction et à réhabilitation), dont 477 sont situés dans cinq communes de la Métropole grenobloise et 23 dans les deux communes plus éloignées de Cognin-les-Gorges et Beaucroissant (cf. ci-après). Ils ont tous été mis en service entre 1988 et 1997 (263 neufs et 214 acquisitions-améliorations). Au terme des baux qui interviendra entre 2026 et 2034, les conventions de dévolution prévoient la remise des constructions réalisées par la société aux communes propriétaires des terrains.

Ce mécanisme présente un risque d'exploitation en cas de reprise du patrimoine par la collectivité, qu'elle soit assortie ou non de l'attribution subséquente de la gestion. Certes, ce risque est éloigné dans le temps, mais sa prévention requiert une grande anticipation de la part de la société, à la fois pour faciliter dès à présent la programmation des travaux de réhabilitation des biens concernés, mais également pour tenir compte des délais et des difficultés susceptibles d'être rencontrées avec les collectivités pour arrêter toutes les conditions financières, patrimoniales et techniques à échéance des baux.

En réponse au rapport provisoire, la société confirme que « *le développement et la pérennité des activités d'un bailleur social ne sont pas compatibles avec la dévolution de son patrimoine* ». Elle indique avoir engagé des négociations avec Saint-Martin-d'Hères, mais relève qu'à l'exception de l'ensemble des « Platanes » (200 logements) situé sur cette commune, « *les immeubles soumis à dévolution ne nécessitent pas aujourd'hui de travaux lourds d'entretien* » et que, dans ces circonstances, l'ouverture des négociations dès à présent sur des conventions arrivant à échéance dans plus de 10 ans s'avère peu adaptée. Sans méconnaître les obstacles de toute nature susceptibles d'exister, l'Agence invite la société à saisir toute opportunité pouvant permettre de régler par anticipation, avec les équipes municipales en fonction, la question de la propriété des biens dévolus.

Quatre programmes comptant pour 64 logements sont situés dans des communes éloignées du siège de la société.² Celui de Cognin-les-Gorges, qui est le plus éloigné de Vizille, connaît une vacance particulièrement élevée (4 logements vacants dans un immeuble de 17 logements en juillet 2016). En réponse au rapport provisoire, la société assure que ces ensembles font l'objet de visites régulières, au moins hebdomadaires. Néanmoins, cet éloignement ne permet a priori pas d'optimiser ses moyens, tant en commercialisation qu'en gestion de proximité. Compte tenu de sa

² Cognin les Gorges, Beaucroissant, Rives, Saint Jean de Moirans

taille, la société est invitée à engager une réflexion sur l’opportunité de conserver ces programmes au sein de son patrimoine.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de ces programmes et leur éloignement du siège de la société :

Commune	EPCI	Nom du programme	Nombre de logements	Bail emphytéotique ou équivalent	Eloignement de Vizille
Cognin les Gorges	3C2V	Cognin les Gorges	17	Oui	58 kms
Beaucroissant	CCBE	Les Granges	6	Oui	46 kms
Rives	CA pays voironnais	L’orée du Parc	36	Pleine propriété	44 kms
St-Jean-de-Moirans	CA pays voironnais	Patinière	5	Pleine propriété	38 kms

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Jusqu’en 2015, la vacance était dispersée, mais en augmentation. En effet, si elle n’était que de 0,4 % en 2007 (cf. rapport n° 2008-172 de la Miilos) et de 2,3 % fin 2012, elle s’élevait à 4,1 % fin 2014, dont 3,8 % au titre de la vacance commerciale (et 1,3 % supérieure à trois mois). Selon les informations transmises par la société en réponse au rapport provisoire, la vacance financière a été ramenée à 2,29 % en mai 2016. Ce résultat encourageant qui résulterait du plan d’actions mis en œuvre (cf. infra), doit toutefois être interprété avec prudence, la notion de vacance financière mise en avant par la SAIEM³ ne pouvant à priori pas être assimilée à la vacance commerciale relevée par l’Agence.

Pour lutter contre la vacance, la société a mis en place, à partir de 2010, des actions spécifiques portant à la fois sur la commercialisation des logements (adaptation de la communication commerciale, mise en ligne des logements offerts à la location), le processus d’attribution des logements (hausse de la fréquence des Cal à partir d’octobre 2015, visites en amont de la Cal dans certains secteurs) et l’attractivité du patrimoine (définition d’un standard de remise en location sur des secteurs ciblés).

La rotation est de 12,6 % (9,9 % pour l’agglomération grenobloise⁴). Les mutations internes au parc sont de 9,3 %.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers et suppléments de loyer de solidarité

Le patrimoine de LPV se répartit entre les zones 2 et 3 de loyers (respectivement 319 et 1 014 logements). La marge moyenne des loyers pratiqués par rapport aux loyers plafonds est de 3,2 %.

Le taux de loyer moyen en surface habitable (SH) est de 5,9 €/m² (5,8 €/m² pour l’Isère⁵). Pour les logements du LPV situés dans l’agglomération de Grenoble, il s’élève à 6,2 €/m² (6,0 €/m² en

³ La SAIEM n’a pas défini, dans sa réponse aux observations provisoires, la notion de vacance financière, mais celle-ci peut, selon toute vraisemblance, être interprétée comme le manque à gagner imputable à la vacance technique et commerciale rapportés à la masse potentielle de la totalité des loyers.

⁴ Répertoire du parc de logements locatifs sociaux – RPLS 2014

⁵ Répertoire du parc de logements sociaux 2014 - RPLS

moyenne pour les bailleurs sociaux de l'agglomération de Grenoble). Le niveau relativement plus élevé des loyers de la société résulte principalement de la jeunesse de son parc et de l'application d'un protocole CGLLS antérieur. En réponse au rapport provisoire, la société précise que les loyers pratiqués ne sont pas mis systématiquement au plafond à la relocation et qu'en moyenne au cours des six dernières années, les loyers ont augmenté de 1,2 %.

Aucun dépassement des loyers plafonds n'a été relevé. Le tableau des loyers pratiqués par type de financement et par zone figure en annexe 3.

62 ménages ont été assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) en 2014 (déclenchement à 20 % de dépassement des plafonds de ressources) et 16 au taux maximum pour non réponse à l'enquête. Le montant total perçu au titre du SLS a été de 59 501 € pour l'année 2014.

3.2.2 Charges locatives

La gestion des charges est effectuée avec rigueur. Cependant, les régularisations sont faites tardivement : pour 2013, les charges de plus de 60 % des logements ont été régularisées sur un avis d'échéance postérieur à juillet 2014 (40 % des logements sur un avis postérieur à septembre 2014). En réponse au rapport provisoire, la société explique que cette situation résulte principalement des 500 logements en copropriétés, dont la régularisation de charges est tributaire de la transmission des procès-verbaux des assemblées générales approuvant les comptes annuels et qui n'intervient qu'entre mai et septembre de l'année suivante. La société précise en outre qu'elle respecte l'obligation réglementaire d'une régularisation annuelle.

L'excédent moyen de provisions de charges se situe au très bon niveau de 1,6 % en 2013 (1,3 % en 2012). Cependant, pour les logements mis en service antérieurement à 2012, une insuffisance de provisions de plus de 10 € par mois est constatée pour 149 logements et un excès de provisions de plus de 10 € par mois est relevé pour 78 logements. La société explique ces écarts par des différences de charges de chauffage sur différents groupes en fonction de leurs modes de gestion et d'occupation.

Les charges de chauffage des 409 logements (30 % du parc) chauffés collectivement sont correctes (7,8 €/m² de surface habitable), sauf pour les 20 logements des Platanes chauffés collectivement (14,7 €/m² de surface habitable) et pour les 17 logements de Cognin-les-Gorges (14,9 €/m²).

3.3 CONCLUSION

La société gère un patrimoine entièrement conventionné globalement récent (28 ans en moyenne), dont le niveau de loyers, relativement élevé, résulte principalement des modalités de financement.

La société n'a pas la pleine propriété de 40 % de son patrimoine, ce qui représente un risque d'exploitation en cas de reprise du patrimoine par la collectivité, qu'elle soit assortie ou non d'une attribution subséquente de leur gestion. L'attribution de la pleine propriété des immeubles actuellement dévolus serait de nature à la fois à sécuriser la SAIEM et à améliorer le cadencement des travaux de réhabilitation de ces ensembles.

Pour l'heure, un seul ensemble immobilier de 200 logements dévolu par la commune à Saint-Martin-d'Hères en vertu d'un bail arrivant à échéance en 2031 accuse un retard de réhabilitation pénalisant pour les locataires. La société est invitée à se rapprocher de la commune pour trouver les solutions juridiques, techniques et financières permettant d'apporter aux logements l'entretien et les améliorations que les locataires sont légitimement en droit d'attendre.

Le plan d'actions contre la vacance mis en place a donné des premiers résultats encourageants, mais dont la portée et les effets dans le temps restent toutefois à apprécier.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le taux de réponse de 73 % obtenu en 2012 à l'enquête nationale d'occupation du parc social (OPS) était insuffisant (ce taux était en moyenne de 86 % en Rhône-Alpes). Pour y remédier, la société a renforcé son dispositif (affichage, relances par courrier et par téléphone), sans recourir à davantage de sanctions financières (elle limite à deux mois l'application de la pénalité encourue pour non réponse sur le fondement de l'article L. 442-5 du CCH). Elle a ainsi obtenu un taux de réponse satisfaisant en 2016 (86 % selon ses indications).

Le tableau suivant compare les résultats de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) de 2012 pour la SAIEM LPV avec les autres bailleurs sociaux aux échelles de l'Isère et de l'agglomération grenobloise :

	Ménages très modestes (ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus)	Ménages modestes (ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus)	Ménages bénéficiaires de l'APL
LPV	11 %	55 %	47,0 %
Moyenne dans l'agglomération grenobloise	27 %	51 %	44,9 %
Moyenne en Isère	19 %	60 %	47,1 %

Le précédent rapport de la Miilos avait souligné que la population logée par la société disposait de ressources plus élevées en moyenne que celle logée par les autres bailleurs sociaux de l'Isère. Ce constat perdure, mais l'écart s'est réduit⁶ de sorte que la différence résiduelle s'explique en grande partie par les modalités de financement (80 % en PLA) et les caractéristiques du parc (absence de localisation en zone urbaine sensible notamment).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande et politique d'occupation du parc de la société

La société s'appuie sur le dispositif de gestion de la demande en Isère d'Absise⁷ destiné à être remplacé en 2015 par le système national d'enregistrement (SNE). La société ne juge pas utile de procéder à une analyse spécifique de la demande de logement au motif que les propositions de dossiers à la commission d'attribution des logements (Cal) sont faites par les réservataires et les communes (cf. § 3.2.2).

La politique d'attribution des logements a été définie par le CA en 2010. Elle met notamment l'accent sur l'ancienneté de la demande, le taux d'effort et le reste à vivre, ainsi que sur la mixité et la prévention des discriminations. Le règlement intérieur de la Cal a été mis à jour en mai 2014.

⁶ Entre 2009 et 2012, LPV a logé 23 % de ménages très modestes aux ressources inférieures à 20 % des plafonds Plus (contre 28 % pour les bailleurs sociaux de l'agglomération de Grenoble et 21 % pour ceux de l'Isère) et 65 % de ménages modestes aux ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus (contre 69 % tant pour les bailleurs sociaux de l'agglomération de Grenoble que pour ceux de l'Isère).

⁷ Association des bailleurs sociaux de l'Isère

4.2.1 Gestion des attributions

La Cal est composée régulièrement (en dernier lieu en mai 2014). Elle se réunissait mensuellement sous la présidence du Président de la société, soit à une fréquence qui était trop faible au regard de la réactivité nécessaire pour répondre limiter la vacance et répondre de façon satisfaisante à la demande de logement social. Cette fréquence a été ramenée à trois semaines en octobre 2015 dans le cadre du plan d'actions contre la vacance (cf. § 3.1.2).

L'organisation du processus d'attribution des logements peut et doit encore être amélioré :

- les comptes rendus de la commission, auxquels est annexé systématiquement un retour sur les suites données aux attributions des commissions précédentes, sont trop succincts ; dans les cas de pluralité de candidatures examinées par la commission, seul le classement apparaît, sans précision sur l'origine des propositions de candidatures (mairies, réservataires, société) ; le numéro unique d'enregistrement, qui permet notamment de connaître l'ancienneté de la demande, ne figurait pas, jusqu'en 2014, sur les comptes rendus de Cal en raison d'un problème informatique qui serait désormais résolu ;
- comme ailleurs en Isère, les propositions de dossiers à examiner en Cal, dont les logements ne sont pas réservés par les collecteurs d'Action Logement ou par le préfet, sont, le plus souvent, faites par les communes, ce qui est irrégulier au regard de la réglementation ; en outre le système mis en place n'est pas efficace dès lors que 58 % des attributions sont refusées par les lauréats (203 sur 350 attributions prononcées en 2014), ce qui pénalise l'organisme ; la société ne rencontre généralement pas les candidats mais propose néanmoins une visite avant le passage en Cal dans certains secteurs (cf. §.3.1.2).

Par ailleurs, 12 logements sociaux sont loués à une mutuelle relevant du titre III du code de la mutualité et bénéficiaire d'un agrément au titre de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.

Un examen des ressources des ménages ayant signé un bail avec le LPV en 2012, 2013 et 2014 a été effectué sur la base d'une extraction de l'application de gestion locative. Il n'a pas fait apparaître de dépassement des plafonds autorisés.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Moyens mis en œuvre

L'unité chargée de la proximité est rattachée au service de la gestion locative et du patrimoine. Ce dernier comporte trois employés polyvalents de proximité (EPP) placé sous la responsabilité du technicien chargé de l'entretien du parc. L'un d'eux est dédié au patrimoine situé à Saint Martin d'Hères (incluant le groupe de 200 logements les Platanes) et le reste du territoire est partagé entre les deux autres agents. Parmi leurs activités, les EPP effectuent quelques tâches de nettoyage, quoique celui-ci soit essentiellement réalisé par des entreprises privées. Un agent était en formation en alternance de conseiller en économie sociale et familiale dans la société au moment du contrôle.

Le suivi des réclamations est tenu sur un tableau excel simple en réseau qui formalise l'ouverture et la clôture des réclamations. Le tableau ne comporte toutefois pas l'information, pourtant importante pour les locataires, relative aux délais à respecter et à ceux effectivement tenus. En réponse au rapport provisoire, la société précise, sans toutefois apporter de pièces justificatives, que chaque demande d'intervention en partie privative occupée est désormais traitée dans un délai de 15 jours et fait l'objet d'un bon de commande avec une copie au locataire, qui est informé de la nature des travaux à réaliser et de l'entreprise appelée à les effectuer.

4.3.2 Enquêtes de satisfaction et accords collectifs

Une enquête de satisfaction (réalisée à partir de sondages de 10 % des locataires par an et de 50 % tous les trois ans) est effectuée en interne depuis 2011. Les résultats annuels font l'objet d'un échange en réunion de service, mais les recommandations et engagements pris ne sont pas formalisés, ni suivis précisément.

La société dispose d'une marge de progression, surtout sur les thèmes dont les résultats étaient faibles et qui s'étaient de surcroît fortement dégradés entre 2011 et 2014 : nettoyage des montées d'escalier et information des locataires sur les travaux à leur charge. En réponse au rapport provisoire, la société indique qu'elle a mis en place des contrôles contradictoires et informels sur la propreté des parties communes et qu'elle applique des pénalités aux entreprises prestataires en cas de carences avérées et répétées.

Un accord collectif avec les associations représentatives des locataires a été signé pour l'entretien des installations sanitaires et de VMC. D'une durée de trois années renouvelable une fois, il était périmé au moment du contrôle. Il n'y a pas eu d'autre accord collectif, en particulier sur la grille de vétusté (cf. § 5.3). Le conseil de concertation locative se réunit deux fois par an, sur la base d'un plan de concertation locative qui était en cours de mise à jour en 2016.

4.3.3 Services spécifiques mis en œuvre dans le cadre de la convention de février 2014 conclue avec la commune de Saint-Martin-d'Hères

La société a signé en février 2014 avec la ville de Saint-Martin-d'Hères une convention qui pose un problème de régularité. Cette convention, aux termes de laquelle « *la ville et l'organisme contractualisent leurs moyens afin de développer sur l'ensemble du territoire martinérois des actions communes et cohérentes pour favoriser la cohésion sociale* », engage la société dans différents domaines (gestion urbaine de proximité, attributions, réhabilitation, constructions neuves).

En matière d'attributions, la ville est supposée enregistrer les demandes de logement et proposer trois demandes par logement sur la base de critères d'attribution que la société s'engage à partager avec elle. Cette disposition est irrégulière, la commission d'attribution (à laquelle le maire de la commune concernée est invité avec voix délibérative), étant souveraine pour décider des dossiers qu'elle porte à son ordre du jour. Les parties doivent donc immédiatement écarter cette disposition contractuelle et procéder sans délai à sa suppression par voie d'avenant.⁸

En matière de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), la société doit adopter un dispositif de proximité défini dans une annexe à la convention et participer financièrement au pôle GUSP à hauteur de 35 € par logement (soit 8 960 € par an) sans que la prestation apportée par la commune en contrepartie ne puisse être clairement identifiée. La contribution apportée par la société aurait dû faire l'objet d'une définition précise et s'inscrire dans le cadre d'objectifs communs formellement explicités par les parties, sous peine de présenter une présomption d'irrégularité.

4.4 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

Les dispositifs et moyens mis en œuvre par la société pour maîtriser le niveau des impayés sont déclenchés au plus près possible du fait générateur. Une relance écrite est envoyée au locataire dès la première échéance impayée puis, dans un intervalle proche, une mise en demeure est adressée en cas de non recouvrement. Dans ces deux premiers courriers, la société indique que le locataire peut,

⁸ La société indique que tous les bailleurs intervenant sur cette commune ont signé une même convention type. Cette circonstance ne saurait en aucun cas couvrir l'irrégularité relevée.

en cas de difficultés, prendre l'attache du service social de son secteur. En l'absence de paiement et de plan d'apurement, la phase contentieuse débute en fin de mois suivant avec la délivrance d'un commandement de payer par un huissier de justice. Ensuite, selon la situation du locataire, la Caisse d'allocations familiales (CAF) peut être saisie, ainsi que la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). En cas d'absence de recouvrement, une assignation en résiliation du bail est notifiée.

Le tableau ci-après permet de mesurer l'évolution des impayés sur cinq ans :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	7 779	7 585	7 645	7 872	7 922
Créances locataires (cpt 411)	478	482	490	527	555
+ Créances douteuses (cpt 416)	383	354	404	429	503
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	54	42	70	61	60
= Total des créances locataires impayées	915	877	964	1 017	1 118
Impayés / quittancement LPV	11,8 %	11,6 %	12,6 %	12,9 %	14,1 %
Impayés / quittancement médiane SA + OPH gérant moins de 3000 logements	12,6 %	12,9 %	12,7 % ⁹	Nc	Nc
Impayés / quittancement LPV (corrigé du terme échu)	6,3 %	6,4 %	7,2 %	7 %	8,8 %

Le niveau des impayés de la société, qui se situe autour d'une valeur pivot de 12,6 %, a augmenté de 19,5 % sur l'ensemble de la période.

La société précise que cette évolution résulte, non pas du nombre de locataires présents en situation d'impayés de plus de trois mois, mais de la conjonction de l'accroissement du montant moyen d'impayés des locataires présents, des pertes liées aux procédures de rétablissement personnel et du nombre de locataires en situation de fragilité dès l'entrée dans les lieux. Pour y remédier, elle indique avoir notamment réalisé une campagne de relance et d'information sur l'accès aux aides sociales et embauché à temps partiel une conseillère en économie sociale et familiale (CESF).

4.5 CONCLUSION

L'organisation du processus d'attribution des logements et les comptes rendus de la commission sont à améliorer. En particulier, la société a signé avec la commune de Saint-Martin-d'Hères une convention comportant une disposition irrégulière en matière d'attribution qui ne peut être appliquée et qui doit être formellement supprimée par voie d'avenant. La forte augmentation de ses impayés doit par ailleurs inciter la société à renforcer les actions déjà mises en œuvre.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société dispose d'un plan stratégique de patrimoine très ancien, approuvé par le CA en novembre 2008. Ses orientations stratégiques, tant en matière de ventes que de développement, dans en neuf ainsi qu'en acquisition-amélioration, sont sommaires et ne font l'objet d'aucune déclinaison opérationnelle. En pratique, elles n'ont donné lieu à aucune réalisation. En réponse au

⁹ Médiane des SA gérant moins de 3000 logements en 2012.

rapport provisoire, la société justifie l'absence de production par « *les contraintes d'inconstructibilité de son territoire principal* » (cf. § 5.2).

Bien qu'importants, les besoins d'amélioration de la performance énergétique des logements ne semblent pas avoir été suffisamment pris en compte (cf. § 5.3). Ainsi, selon les informations communiquées par la société, près des deux tiers des logements (64 %) dispose d'une étiquette D et 9 % d'une étiquette E. En réponse aux observations provisoires, la société explique que, dans la mesure où les logements relevant de l'étiquette énergétique E sont tous équipés de chauffage électrique, il n'est pas possible d'atteindre une étiquette C compte tenu du coefficient de conversion en vigueur. L'Agence relève que cette observation, qui porte sur 9 % du parc, n'exonère pas la société d'atteindre l'étiquette D.

L'établissement d'un nouveau PSP, régulièrement actualisé et accompagné d'une analyse financière prévisionnelle complète (cf. § 6.3), est indispensable. La société indique l'avoir prévu en 2017 dans un contexte de reprise de son activité de développement.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La société ne dispose pas de compétences propres de maîtrise d'ouvrage pour le développement. Elle s'appuie sur des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage du GIE « Procivis Alpes Dauphiné Service » (cf. § 2.2.1).

La société n'a pas mis en service de logements neufs depuis 1997. Elle a procédé, en 2012 et 2014, à deux acquisitions-améliorations de deux et quatre logements à Vizille qui n'appellent pas de remarques particulières. La construction de 22 logements (16 Plus et 6 PLAI) avait été agréée par le préfet mais le PPRT et le PPRI¹⁰ ne permettant pas depuis plusieurs années de constructions neuves dans la région de Vizille, ce projet se trouve en attente. La société avait annoncé vouloir financer 24 logements en moyenne par an pour les trois prochaines années, mais elle a toutefois précisé, en réponse au rapport provisoire, que ce chiffre ne pouvait être considéré comme un engagement de sa part. Cette position confirme la nécessité que la société procède à l'établissement d'un nouveau plan stratégique de patrimoine articulé avec sa prévisionnelle financière.

La société a conclu, en 1991, une convention de 42 ans avec la ville de Saint-Martin-d'Hères pour réaliser un ensemble immobilier « les Platanes » comptant 200 logements en PLA dont la propriété doit revenir à la commune à l'expiration de la convention, le 1er février 2031. En contrepartie, la ville s'est engagée à verser à la société 40 k€ par an pendant 10 ans¹¹ pour couvrir les pertes d'exploitation. L'équilibre financier de cette opération apparaît très défavorable à la société. En effet, après avoir financé le programme, la société doit désormais faire face à un important effort de réhabilitation sur un patrimoine qui reviendra de droit à la commune dans 15 ans. Par conséquent, elle reporte régulièrement les travaux en l'absence d'accord avec la ville sur un partage des investissements à réaliser. La renégociation de cette convention apparaît nécessaire pour équilibrer les contributions des parties, mais aussi et surtout pour permettre la mise à niveau et l'amélioration nécessaires, notamment au niveau énergétique, de ce programme vieillissant qui nécessite des travaux lourds (cf. § 5.3.).

¹⁰ Plan de prévention des risques d'inondation et plan de prévention des risques technologiques.

¹¹ En vertu de l'article IV.7 de la convention, « *Le solde débiteur du compte de résultat [du programme] sera porté au débit de la Commune. [...] Il est précisé que le solde débiteur du programme est plafonné à la somme annuelle de 260 000 F, valeur décembre 1990. Au-delà de l'année 2006, il ne pourra plus être porté au débit de la Commune.* »

5.3 MAINTENANCE ET AMELIORATION DU PARC

La maintenance est conduite par le service gestion locative et entretien du patrimoine, en relation avec le directeur général (établissement des marchés notamment). La société dispose de marchés à bon de commande à jour pour les différents corps de métiers (deux lots géographiques), ainsi que des marchés d'exploitation pour les chaufferies collectives et les deux ascenseurs de son parc. La société a mis en place un dispositif de contrôle interne des seuils de signature des bons de commande en fonction du montant des travaux.

Le service chargé du patrimoine a établi un plan triennal glissant pour le gros entretien et les grosses réparations. Celui-ci est constitué de deux plans, l'un pour le fonctionnement et l'autre pour l'investissement. Il n'existe pas d'accord collectif sur la vétusté. Une grille informelle est néanmoins utilisée en interne.

Les employés polyvalents de proximité (EPP) établissent les états des lieux entrants et le technicien de patrimoine établit ceux de sortie ainsi que les commandes aux entreprises pour les travaux préalables à la relocation, dont l'exécution est suivie par l'EPP et le technicien. Des visites sur place sont effectuées à son initiative par le responsable de service.

La société réalise des travaux d'adaptation aux besoins des personnes âgées dans les locaux communs et dans les parties privatives. Cette démarche reste toutefois à formaliser et à intégrer à la stratégie patrimoniale.

Certains immeubles accusent un retard manifeste d'entretien. Bien que l'effort de maintenance soit important (cf. § 6.2.1.3), la visite de patrimoine a montré un parc dont l'état est contrasté. Aucune opération d'amélioration d'envergure récente n'a été effectuée. Les immeubles les plus anciens, comme « Grimau » ou « le 18 Février », ont un besoin manifeste d'amélioration (huisseries au double vitrage ancien notamment, qui datent de 1996).

La résidence « les Platanes » à Saint-Martin-d'Hères, dont l'enveloppe et certains des logements nécessiteraient une importante réhabilitation, a fait l'objet d'un simple rafraîchissement des parties communes et de travaux de sécurisation des halls. Cette situation est très pénalisante pour les locataires.

En réponse au rapport provisoire, la société justifie l'absence de réhabilitation significative sur cet ensemble par l'échec de la renégociation de la convention de dévolution de ce patrimoine avec la commune (cf. § 5.2). Elle indique par ailleurs que le rafraîchissement des parties communes s'est accompagné du renforcement des accès d'immeuble dans le but de prévenir la formation de regroupements abusifs. Elle affirme enfin que, « *compte tenu de son âge, le parc n'a pas encore connu de période critique d'entretien du patrimoine (30-35 ans)* », observation qui vient, une fois encore, renforcer la nécessité de constituer un plan stratégique de patrimoine articulé avec une prévisionnelle financière actualisée, même en l'absence de développement d'offre nouvelle.

La société n'a pas établi les diagnostics amiante des parties privatives de ses logements (DA-PP). Or, selon le décret 2011-629, les DA-PP devaient être réalisés au plus tard en février 2012. En réponse au rapport provisoire, la société indique avoir engagé une consultation de cabinets d'étude pour disposer d'une vision complète de la présence d'amiante dans son patrimoine.

5.4 CONCLUSION

Le développement de la société a été limité ces dernières années à deux opérations d'acquisition-amélioration sur Vizille où les plans de prévention des risques font obstacle aux constructions neuves.

La stratégie patrimoniale, qui est très ancienne, doit être mise à jour et complétée de façon à intégrer non seulement l'offre nouvelle, mais également les changements de composants, la réhabilitation de ses immeubles les plus anciens, qui accusent un retard manifeste d'entretien malgré un effort budgétaire important, ainsi que l'amélioration de la performance énergétique de son parc et les ventes.

La société a conclu, en 1991, une convention financièrement déséquilibrée avec la ville de Saint-Martin-d'Hères pour réaliser un ensemble immobilier « les Platanes » comptant 200 logements en PLA dont la propriété doit revenir à la commune à l'expiration de la convention en février 2031. L'ensemble immobilier exige désormais un important effort de réhabilitation qui est régulièrement reporté faute d'accord sur les modalités de financement avec la ville. Les parties doivent rapidement se mettre d'accord pour permettre la mise à niveau et l'amélioration de ce programme vieillissant qui nécessite des travaux lourds.

La société doit par ailleurs établir rapidement les diagnostics amiante des parties privatives de l'ensemble de ses logements.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service de gestion administrative et financière est composé de trois personnes. Le chef de service est également le référent informatique et chargé de la gestion du personnel. La comptable gère l'ensemble des charges récupérables (suivi des dépenses, ajustement des provisions, régularisations et animation de réunions y afférentes) et la secrétaire comptable est responsable de la comptabilisation des factures et des dépôts de garantie, de l'encaissement des loyers ainsi que de la préparation des paiements aux fournisseurs.

Les comptes de la société ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes pour tous les exercices de la période examinée. Le mandat du commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé en 2013, suite à une procédure de mise en concurrence.

Le contrôle in situ des documents comptables n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Cependant, le paiement anticipé des intérêts compensateurs a été comptabilisé à tort en charge exceptionnelle en 2011 et sur l'ensemble des exercices le compte de charges d'intérêts compensateurs (c/ 661123) a été crédité à tort, puisque durant la période examinée le montant des intérêts compensateurs a constamment diminué (cf. annexe 4). Dans sa réponse au rapport provisoire, la société s'est engagée y remédier pour les années futures.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Le chiffre d'affaires de la société a progressé d'un peu plus de 1 % sur l'ensemble de la période pour atteindre 7 046 k€ en 2014. Cette faible augmentation résulte notamment de la vente en 2011 de 56 logements à la commune de Villard-Bonnot en vertu d'une convention de dévolution (cf. § 4.1).

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'autofinancement net HLM de la société a cru fortement sur la période : il a été multiplié par près de sept, en passant de 2,1 % du chiffre d'affaires en 2010 à 14,2 % en 2014.

La faiblesse de l'autofinancement en 2010 et 2011 s'explique essentiellement par le montant élevé des annuités locatives de ces deux exercices résultant du paiement d'importants intérêts compensateurs (cf. § 6.2.1.1). En réponse au rapport provisoire, la société indique que cette faiblesse est liée à un important remboursement anticipé d'emprunts effectué en décembre 2010 (983 K€), ce qui n'est pas possible, les remboursements anticipés n'étant pas pris en compte dans le calcul de l'autofinancement net HLM.

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	- 14				
+ Loyers	6 967	6 752	6 757	6 964	7 020
- Coût de gestion hors entretien	- 1 149	- 1 183	- 1 166	- 1 104	- 1 213
- Entretien courant	- 443	- 418	- 472	- 440	- 504
- Gros entretien (GE)	- 549	- 492	- 542	- 688	- 503
- TFPB	- 730	- 727	- 790	- 830	- 850
+ Flux financier	72	136	170	105	95
+ Flux exceptionnel	- 37	- 222	- 21	28	- 4
+ Autres produits d'exploitation	211	144	150	121	184
- Pertes créances irrécouvrables	- 54	- 42	- 70	- 61	- 60
- Intérêts opérations locatives ¹²	- 2 377	- 2 118	- 1 482	- 1 286	- 1 002
- Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 749	- 1 779	- 1 819	- 1 908	- 2 162
= Autofinancement net¹³	147	51	714	901	1 002
% du chiffre d'affaires	2,1 %	0,8 %	10,5 %	12,9 %	14,2 %

6.2.1.1 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2014 l'encours total de la dette s'élève à 30,6 M€, en diminution de 23 % depuis 2010. Il est constitué quasiment exclusivement d'emprunts indexés sur le taux du livret A. Le premier prêteur de fonds de la société est la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Aucun support exposé aux risques financiers n'a été contracté.

Les annuités locatives par logement géré ont diminué de près de 27 % sur l'ensemble de la période pour atteindre 2 373 € au logement en 2014 (niveau largement inférieur à la médiane de 2 576 € pour les SA gérant moins de 3 000 logements en 2012). Cette diminution résulte de la baisse des intérêts locatifs, qui étaient élevés en 2010 et en 2011 en raison notamment du paiement d'intérêts compensateurs (629 k€ en 2010, 1 024 k€ en 2011 dont 402 k€ au titre d'un paiement anticipé, 128 k€ en moyenne entre 2012 et 2014).

¹² Compris dotations aux amortissements des intérêts compensateurs.

¹³ 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).

La baisse de l'encours de dettes résulte de l'absence de constructions neuves depuis près de vingt ans et de la faiblesse des acquisitions-améliorations (cf. § 4.3). Logiquement, le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes dans les capitaux permanents) se renforce chaque année sous l'effet cumulé de l'augmentation des ressources internes et de la diminution des capitaux permanents.

6.2.1.2 Coûts de gestion hors entretien

Les coûts de gestion hors entretien ont faiblement augmenté sur la période (+ 5,5 %). Ils s'établissent en moyenne à 1 163 k€, en 2014 où ils représentent 1 288 € par logement géré. Les frais généraux ont baissé de près de 11 % entre 2010 et 2014. Cette diminution significative résulte essentiellement de celle des cotisations (de base et additionnelle) versées à la CGLLS ainsi que de la négociation à la baisse des contrats d'assurance.

En revanche, les charges de personnel non récupérables (rémunérations, charges sociales, impôts et taxes sur les rémunérations) ont cru de 21 %. Elles s'établissent à 527 € par logement géré en 2014, contre 476 € en 2012, soit un niveau toujours nettement en-deçà de la médiane des SA d'HLM gérant moins de 3 000 logements (729 € au logement). Un intéressement est versé aux salariés. Il s'est élevé en moyenne à 22 k€ par an.

6.2.1.3 Maintenance

L'effort de maintenance a faiblement augmenté sur les cinq années examinées (+ 1,2 %) : il se situe en moyenne à 759 € au logement. Il est particulièrement soutenu au regard de la relativement faible ancienneté du parc et supérieur aux standards nationaux (617 € par logement géré en 2012 pour les SA d'HLM gérant moins de 3 000 logements) en dépit des insuffisances constatées (cf. § 5.3). Il a été particulièrement important en 2013 avec un montant de 847 € au logement.

6.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB a cru de 16 % sur la période. En 2014 elle absorbe plus de 12 % du montant total des loyers. Les logements sociaux bénéficiant d'une exonération de TFPB pendant 15 ans, la part du parc assujetti à la TFPB augmente chaque année à la suite du vieillissement du patrimoine (cf. § 4.1).

6.2.1.5 Produits locatifs et incidence des risques locatifs

L'ensemble des loyers¹⁴ quittancés atteint 7 020 k€ en 2014¹⁵. Ils composent la quasi-totalité du chiffre d'affaires. Les loyers des logements représentent plus de 90 % des loyers totaux.

Le niveau élevé de vacance (cf. § 3.1) se traduit par des pertes annuelles moyennes sur loyers de 170 k€ et sur charges locatives de 15 k€. En dépit de cette situation défavorable et de la progression des impayés (cf. § 4.4) conjuguée à la faible hausse de la masse des loyers entre 2010 et 2014 (cf. § 5.2), l'autofinancement net HLM dégagé par l'organisme s'est nettement amélioré grâce à la diminution drastique des intérêts d'emprunt, qui sont passés de 2,4 M€ en 2010 à 1,0 M€ en 2014.

6.2.1.6 Flux financiers

Les flux financiers (hors intérêts d'emprunt locatifs) ont été excédentaires sur l'ensemble de la période (67 k€ en moyenne). Ils sont essentiellement constitués des produits de comptes à terme et de certificats de dépôt négociables¹⁶.

¹⁴ Loyers des logements, commerces, garages et annexes.

¹⁵ Progression inférieure à 1 % entre 2010 et 2014.

¹⁶ Le certificat de dépôt négociable est un titre de créance négociable à court terme émis par la banque qui représente une alternative au compte à terme.

6.2.1.7 Flux exceptionnels

Les flux exceptionnels ont été déficitaires sur tous les exercices à l'exception de 2013. Le montant particulièrement élevé en 2011 a résulté de la comptabilisation du paiement anticipé des intérêts compensateurs en charge exceptionnelle (cf. § 6.1).

6.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) constaté à la fin de chaque exercice et permet ainsi d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	14 090	15 027	15 780	17 102	18 140
+ Provisions pour risques et charges	1 960	1 396	1 288	942	1 126
<i>Dont PGE</i>	<i>1 314</i>	<i>1 317</i>	<i>1 228</i>	<i>883</i>	<i>1 086</i>
+ Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	32 993	33 024	34 971	36 814	38 736
+ Dettes financières	41 805	39 969	35 008	32 997	31 231
- Actif immobilisé brut	87 105	82 357	82 785	83 156	83 151
= Fonds de Roulement Net Global (A)	3 743	4 059	4 262	4 698	6 083
Stocks (toutes natures)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
+ Autres actifs d'exploitation	1 924	1 463	1 537	1 649	1 745
- Provisions d'actif circulant	596	622	656	671	770
- Dettes d'exploitation	654	689	604	584	690
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	675	153	277	395	287
+ Créances diverses	0	0	0	0	81
- Dettes diverses	1 097	983	1 018	927	768
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 1 097	- 983	- 1 018	- 927	- 687
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR (B)	- 423	- 830	- 740	- 532	- 401
Trésorerie nette (A-B)	4 166	4 889	5 002	5 230	6 484

6.2.2.1 Fonds de roulement net global

Le FRNG mesure l'excédent de ressources stables par rapport aux emplois durables. Il a augmenté de plus de 62 % entre 2010 et 2014 pour atteindre 6,1 M€, soit 9,9 mois de dépenses moyennes. Cette forte augmentation s'explique notamment par des résultats comptables toujours bénéficiaires (1,2 M€ en moyenne entre 2011 et 2014) qui ont contribué à renforcer les capitaux propres de la société.

L'ensemble des ressources stables a diminué sur la période (- 1,8 %), mais moins rapidement que les emplois durables (-4,5 %). Cette diminution de l'actif immobilisé brut résulte à la fois de l'amortissement des immeubles et surtout de l'arrêt de toute construction (cf. § 5.2).

6.2.2.2 Besoin en fonds de roulement

Sur l'ensemble de la période le besoin en fonds de roulement est négatif, c'est-à-dire qu'il constitue une ressource en fonds de roulement, principalement composée des intérêts courus non échus et de dettes diverses.

6.2.2.3 Trésorerie

La trésorerie a connu le même type d'évolution que le FRNG. Elle a progressé de près de 56 % sur la période pour atteindre en 2014 6,5 M€, soit 10,5 mois de dépenses moyennes. Ces disponibilités sont réparties sur différents comptes (certificat de dépôt négociable, compte à terme, livrets, comptes courants).

6.3 ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

La société ne dispose pas d'une analyse financière prévisionnelle actualisée. En réponse au rapport provisoire, la société précise qu'elle prévoit de la mettre à jour, à la suite de son plan stratégique de patrimoine. Elle devra le faire régulièrement pour adapter sa stratégie à ses capacités financières.

6.4 CONCLUSION

La performance financière de la société s'est nettement améliorée depuis 2012 en dépit de la forte augmentation de la vacance et des impayés, sous l'effet exclusivement de la baisse drastique des intérêts d'emprunts locatifs. En l'absence de toute construction nouvelle, le fonds de roulement net global de la société s'est nettement redressé, ce qui procure une assise financière stable permettant d'envisager une relance cadencée des investissements. La société doit toutefois mettre à jour régulièrement son analyse financière prévisionnelle pour adapter sa stratégie patrimoniale à ses capacités financières.

7. CONCLUSION GENERALE

La SAIEM « Le Logement du Pays de Vizille » gère un patrimoine plutôt récent. Elle compte 1 277 logements à fin 2014, tous conventionnés et situés à plus de 80 % dans la nouvelle métropole grenobloise au marché immobilier globalement tendu et pour un tiers à Vizille où les possibilités de construire sont bloquées, au moins à court terme, par deux plans de prévention des risques.

Ses principaux actionnaires sont la commune de Vizille (50,1 %) et la SA d'HLM d'Habitation des Alpes (46,2 %) du groupe Pluralis. La composition de son actionariat public devra toutefois évoluer pour se mettre en conformité avec l'article L. 1521-1 du CGCT qui leur est opposable. La société doit par ailleurs mettre un terme au cumul irrégulier du mandat social de son directeur général avec un contrat de travail.

La SAIEM s'appuie sur le GIE du groupe Pluralis, dans des conditions lui permettant de bénéficier de l'exception dite de quasi régie, pour son système d'information et une assistance à maîtrise d'ouvrage. La faiblesse de l'effort de formation externe de ses agents risque de constituer un frein au développement des compétences individuelles.

La société, dont les loyers relativement élevés sont néanmoins cohérents avec la jeunesse de son parc, loge un peu moins de ménages disposant de ressources modestes et très modestes que la médiane des bailleurs sociaux de l'agglomération Grenobloise. Elle a mis en œuvre un plan d'actions contre la vacance dont les premiers résultats sont encourageants. En revanche, l'augmentation régulière de ses impayés n'apparaît pas enrayerée.


Des améliorations doivent être apportées au processus d'attribution des logements et aux comptes rendus de la commission, ainsi qu'au suivi des accords collectifs et des points d'insatisfaction des locataires. En particulier, la société a signé avec la commune de Saint-Martin-d'Hères une convention comportant une disposition irrégulière en matière d'attribution qui ne peut être appliquée et qui doit être formellement supprimée par voie d'avenant.

La stratégie patrimoniale, qui est très ancienne, doit impérativement être actualisée et complétée, de façon à intégrer non seulement l'offre nouvelle, mais également les changements de composants, la réhabilitation de ses immeubles les plus anciens, ainsi que l'amélioration de la performance énergétique de son parc et les ventes.

Certains immeubles accusent un retard manifeste d'entretien malgré un effort budgétaire globalement important. La société n'a pas la pleine propriété de 40 % de son patrimoine, ce qui ne procure pas toutes les garanties que les travaux nécessaires de remise à niveau et d'amélioration soient correctement programmés et réalisés. Cette situation est plus particulièrement pénalisante pour les locataires du groupe « les Platanes » situé sur la commune de Saint-Martin-d'Hères avec laquelle la société est liée par une convention financièrement déséquilibrée. La société doit par ailleurs établir rapidement les diagnostics amiante des parties privatives de l'ensemble de ses logements.

La performance financière de la société s'est nettement améliorée depuis 2012 en dépit de la forte augmentation de la vacance et des impayés, sous l'effet exclusivement de la baisse drastique des intérêts d'emprunts locatifs. En l'absence de toute construction nouvelle, le fonds de roulement net global de la société s'est nettement redressé, ce qui procure une assise financière stable permettant d'envisager une relance cadencée des investissements. La société doit toutefois mettre à jour régulièrement son analyse financière prévisionnelle pour adapter sa stratégie patrimoniale à ses capacités financières.

Le directeur général,


Pascal Martin-Gousset.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-155

SAIEM LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE – 38

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

3) Loyers

7) Sigles utilisés.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-155
SAIEM LE LOGEMENT DU PAYS DE VIZILLE – 38

ANNEXES AU RAPPORT

NIVEAU DES LOYERS CONVENTIONNÉS AU 01/01/2015

(incluant les 56 logements gérés pour le compte de la ville de Villard-bonnot)

Type de financement des logements	Zone	SC ou SU	Nombre de logts	% du patrimoine conventionné	Taux de loyer appliqué en € par m ² de SC ou SU et par mois	Marge pondérée moyenne en %
Anciens financements	3	SC	160	12 %	3,15	1,8 %
		SU	6	0 %	5,13	2,3 %
PLA	3	SC	1 053	79 %	4,07	3,4 %
		SU	14	1 %	4,07	3,6 %
PLAI/PLATS	3	SC	56	4 %	2,75	2,3 %
		SU	4	0 %	3,69	2,7 %
PLA-CFF	3	SC	35	3 %	3,98	1,5 %
		SU				
Marge pondérée moyenne des logements conventionnés par rapport aux plafonds de loyers :						3,2 %

SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible