

Rapport définitif n° 2012-038 Février 2013

Société anonyme d'HLM

«Les foyers de Seine-et-Marne»

Melun (77)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-038

SA D'HLM «LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE» – 77

Présidente : Mme Renée Wojeik
 Directeur général : M. Olivier Barry
 Adresse : 14 avenue Thiers
 77000 Melun

Nombre de logements familiaux gérés : 7146

Nombre de logements familiaux en propriété : 6837

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 673

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	10.4	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	35	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.6	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.3	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.8		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.1		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.1	3.78	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	13	12.18	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17.4	12.24	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme La société d'HLM « Les Foyers de Seine et Marne » (Les FSM) possède, fin 2011, 6 837 logements familiaux et 13 foyers représentant un total de 673 équivalents-logements. Elle gère par ailleurs 309 logements² pour le compte de tiers. La société constitue un des principaux bailleurs sociaux de Seine-et-Marne dont elle a en charge 7,5 % du parc HLM.

Points forts

- La population accueillie présente des caractéristiques sociales marquées
- La société est active dans le développement de l'offre de logements
- La société propose un parcours résidentiel (vente aux locataires et accession sociale)
- Le parc de la société est attractif et bien entretenu

Points faibles

- La qualité de l'information fournie au conseil d'administration comporte quelques lacunes
- Quelques anomalies ont été relevées dans le contenu de certains dossiers de locataires (absence des annexes obligatoires, décomptes de surface corrigée établis

¹

² 288 logements appartiennent à Sem Butte Monceau, (dont 28 conventionnés à l'APL), 15 logements conventionnés à la commune de Lésigny et 6 logements conventionnés à la commune de Moussy-le-Neuf

- de façon erronée)
- Les créances des locataires partis sont très élevées
- La gestion des réclamations est peu performante

Anomalies ou irrégularités particulières

- La situation du directeur général n'est pas conforme à certains articles du CCH et du code de commerce
- Onze logements conventionnés sont loués dans des conditions irrégulières à des personnes morales

Conclusion

La société « Les foyers de Seine-et-Marne » est un des principaux bailleurs sociaux du département de Seine-et-Marne et son actionnariat de référence est constitué de trois communes regroupées dans le cadre d'un pacte signé en 2005. Le mode de fonctionnement de la gouvernance met en évidence des insuffisances dans la qualité de l'information fournie au conseil d'administration, le non respect des règles applicables aux conventions réglementées et l'absence de fixation par le conseil d'administration de la rémunération du directeur général.

La société assume pleinement son rôle en accueillant des ménages à faibles revenus et en contribuant au relogement des ménages en difficulté. Quelques anomalies ont été toutefois relevées dans la gestion locative (locations irrégulières à des personnes morales et pièces manquantes ou erronées en annexe du contrat de location).

La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante, cependant le traitement des réclamations nécessite un meilleur suivi et une réactivité plus performante.

La société a eu depuis 2006 une activité soutenue de développement (constructions et acquisition de patrimoine en bloc) et d'entretien du patrimoine existant. Elle a de plus débuté une activité d'accession sociale qui lui permet d'offrir à la population logée, avec la vente aux locataires, un parcours résidentiel.

L'autofinancement de la société est satisfaisant malgré une augmentation de l'annuité locative. Fin 2011, la trésorerie de la société est sous tension du fait des importants investissements réalisés (réhabilitations, constructions neuves, acquisitions) ; cependant l'analyse prévisionnelle montre que la société pourra faire face à son ambitieux programme de développement.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Sophie Dion et Nouredine Goual
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n°2004-143 de juin 2005
Contrôle effectué du 11/01/2012 au 30/07/2012
Diffusion du rapport définitif : Février 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-038 SA D'HLM «LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE» – 77

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ROTATION ET VACANCE	7
3.3 ACCES AU LOGEMENT	8
3.4 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	12
4. PATRIMOINE.....	12
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	13
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	14
4.4 MAINTENANCE DU PARC	16
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	16
4.6 L'ACCESSION A LA PROPRIETE	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
5. RENOVATION URBAINE	18
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	18
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	18
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 2012-2016.....	21
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	22
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	22
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	22
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	23
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	23
8. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de la SA d'HLM « Les foyers de Seine-et-Marne » en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de juin 2005 mettait en exergue une société à la situation financière fragile qui assurait pleinement son rôle social et qui développait une politique active de gestion de proximité. L'organisme était confronté à un retard d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2007-2011 et sur la gestion 2007-2012.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Fin 2011, la société d'HLM « Les Foyers de Seine et Marne » (FSM) possède 6 837 logements familiaux et 13 foyers représentant un total de 673 équivalents-logements. Elle gère par ailleurs 309 logements¹ pour le compte de tiers. Ce patrimoine est réparti sur 46 communes de Seine-et-Marne dont notamment celles de Melun (20 % du parc), de Fontainebleau (20 %), Le Mée-sur-Seine (19 %) et de Provins (10 %).

La société est un des principaux bailleurs sociaux de Seine-et-Marne dont elle a en charge 7,5 % du parc HLM.

En 2010, 24 416² demandeurs de logement social étaient recensés en Seine-et-Marne, la vacance s'élevait à 2,3 % et la rotation à 8,1 %. Le marché local du logement n'est pas homogène : très tendu dans les secteurs situés à l'ouest du département proche de l'agglomération parisienne et moins attractif dans les zones plus rurales de l'est.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

• Actionnariat de référence

Le capital de la société est contrôlé par un pacte d'actionnaires regroupant les communes de Melun, du Mée-sur-Seine et de Provins signé le 22 avril 2005 et modifié par avenant en 2007. Ces trois communes contrôlaient 56,73 % du capital social qui s'élevait à 80 657 € jusqu'en 2005. La ville de Melun détenait à 34,12 % de ce capital, celle du Mée-sur-Seine 12,70 % et celle du Provins 9,92 %. Le capital a été augmenté de 19 343 € en 2006, ce qui l'a porté à 100 000 €. Cette augmentation était réservée aux trois actionnaires de référence et eu pour effet

¹ 288 logements appartiennent à la Sem de la Butte Monceau, (dont 28 conventionnés à l'APL), 15 logements conventionnés à la commune de Lésigny et 6 logements conventionnés à la commune de Moussy-le-Neuf

² Source : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France / Enquête de mai 2010 relative à la demande de logements locatifs sociaux) et EPLS au 1^{er} janvier 2010.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

de porter à 65,13 % leur part dans le capital social (dont 39,19 % appartenant à la ville de Melun, 14,56 % à celle du Mée-sur-Seine et 11,38 % à celle de Provins).

Le capital de la société n'a pas évolué depuis 2006. L'entrée de la commune de Fontainebleau (où la société a renforcé son implantation depuis 2011) pourrait à terme faire partie du pacte d'actionnaires.

• **L'obligation pour les dirigeants de déclarer leur patrimoine**

La présidente et le directeur général n'ont pas effectué de déclaration de patrimoine auprès de la Commission pour la transparence financière de la vie politique. Il est rappelé que cette obligation³ s'applique aux DG des sociétés (quel que soit leur statut juridique) lorsque :

- des collectivités territoriales, détiennent, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital social ;
- le chiffre d'affaires annuel, au titre du dernier exercice clos avant la date de nomination des dirigeants, dépasse 750 000 €.

Ces deux conditions étant réunies, les dirigeants de la société sont donc tenus de déposer une déclaration de patrimoine. Ils sont invités à régulariser leur situation.

• **Conseil d'administration**

Mme Renée Wojeik (adjointe au Maire de Melun et vice-présidente de la Communauté d'agglomération de Melun Val de Seine) a été désignée présidente du conseil d'administration le 27 mai 2009 après la démission de M. Bruno Sape qui assumait ce mandat depuis 1998.

Le conseil comprend 18 membres dont cinq représentants de collectivités territoriales (communes de Melun, Provins, Le Mée-sur-Seine, Fontainebleau et Conseil général de Seine et Marne) et deux représentants d'EPCI (le syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart et la communauté d'agglomération Melun Val de Seine). L'instance se réunit fréquemment (en moyenne huit fois par an). Le conseil a mis place différentes commissions⁴ pour l'aider dans ses travaux et a désigné en 2009, pour une durée deux ans, parmi ses membres des « référents » chargés du suivi des thèmes concernant le développement durable (économie, social et environnement).

Obs 1 : Quelques lacunes dans la qualité de l'information fournie au conseil d'administration sont toutefois relevées.

Bien qu'un point sur les principaux aspects de l'activité de l'organisme soit effectué en CA, les administrateurs (au vu des documents fournis en séance et des compte-rendus des réunions du CA) ne disposent pas toujours, dans certains domaines, des éléments suffisants d'information pour exercer leur missions. Or, le conseil d'administration doit être en mesure d'assumer pleinement son rôle d'organe de décision et de contrôle. On constate en effet que :

- lors de la présentation en CA des clôtures d'opération, les coûts prévisionnels de celles-ci ne sont pas rappelés et que dans les rapports d'exécution sur les marchés établis en application de l'article R. 433-6 du CCH, les écarts constatés ne sont pas expliqués;
- les rapports d'activité ne comportent pas d'indications précises sur le nombre de logements vacants, leur localisation et la raison de la vacance. Ils font référence à des taux qui en fait correspondent à la vacance financière sans que cela soit explicitement indiqué ;

³ Cette obligation est prévue par la loi n° 88-227 du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique (article 2) et son décret d'application (décret n°96-763 du 1 septembre 1996 relatif à la commission pour la transparence financière de la vie politique).

⁴ En plus des commissions ayant un caractère obligatoire (attribution des logements et appel d'offres) deux organes consultatifs (une commission d'orientation et de contrôle et un comité d'engagement « accession ») ont été créés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.1.1 Gouvernance

• L'obligation pour les dirigeants de déclarer leur patrimoine

Des dispositions transitoires (entrée en vigueur de la loi du 14 avril 2011 ayant modifié la loi du 11 mars 1988) font échec à l'application de la déclaration de patrimoine concernant les mandats actuellement en cours de la Présidente et du Directeur Général de notre organisme. Cette obligation entrera en application à l'occasion du renouvellement éventuel des mandats concernés. Nous vous en livrons notre lecture comme suit.

1/ Applicabilité de la déclaration de patrimoine à la société des Foyers de Seine et Marne

La loi n°88-227 du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique, modifiée par la loi du 14 avril 2011 n°2011-412, fixe les conditions dans lesquelles les personnes, titulaires d'un mandat électif notamment, doivent faire une déclaration de patrimoine lors de leur entrée en fonction et à l'issue de celle-ci.

L'article 2 de ladite loi, tel que modifié par la loi du 14 avril 2011, fixe la liste des personnes concernées par cette obligation de déclaration de patrimoine. Si le paragraphe I de cet article concerne essentiellement les personnes titulaires d'un mandat électif, le paragraphe II vise les présidents et directeurs généraux de certaines catégories de sociétés spécialement désignées.

Parmi ces sociétés, le point 4° vise expressément les offices publics de l'habitat gérant un parc comprenant plus de 2000 logements. Le point 5° vise « les sociétés et autres personnes morales, quel que soit leur statut juridique (...) dont le chiffre d'affaires annuel, au titre du dernier exercice clos avant la date de nomination des intéressés, dépasse 750 000 €, dans lesquelles les collectivités territoriales, leurs groupements (...) détiennent, directement, ou indirectement, plus de la moitié du capital social ».

Contrairement au point 4° qui concerne spécialement les OPH, le point 5° a une portée très générale puisqu'il vise toute société quel que soit son statut, dont le capital est majoritairement contrôlé par des collectivités. Si ce point 5 ne vise pas expressément les ESH, sa portée très générale fait tomber la SA d'HLM Les Foyers de

Réponses de l'organisme

Seine et Marne dans le champ d'application de la loi.

En effet, en l'espèce, la moitié au moins du capital social de la société SA d'HLM Les Foyers de Seine et Marne est détenue par des collectivités territoriales. De même, le seuil de chiffre d'affaires annuel de 750 000 € est largement dépassé.

Le caractère de droit privé de la SA d'HLM Les Foyers de Seine et Marne ne permet pas de faire échec à l'application de cette loi étant donné la formulation très précise de la loi qui concerne les sociétés et personnes morales « quel que soit leur statut juridique ». Il est donc important de relever que cette loi d'ordre public n'a pas vocation à s'appliquer qu'aux seuls organismes et sociétés relevant du droit public. Le fait que la constitution et le fonctionnement de la société relèvent des règles générales du code de commerce et du code de la construction et de l'habitat ne constitue pas un argument permettant utilement d'écarter l'application de la loi.

De même, l'application de cette loi n'a pas pour conséquence de requalifier en OPAC les sociétés de droit privé intervenant dans le logement social. Ces dernières gardent, en tout état de cause, leur statut de sociétés commerciales. En cela, cette loi du 11 mars 1988 modifiée en 2011 ne contrarie en rien la loi Borloo de 2005 qui, tout en permettant qu'une collectivité puisse être actionnaire de référence d'un ESH, ne requalifie pas pour autant les sociétés anonymes concernées en OPAC.

La sanction du défaut de déclaration de patrimoine est la nullité de la nomination. En effet, l'article 2 précité énonce in fine que *« La nomination des personnes mentionnées au présent titre II est, le cas échéant, subordonnée à la justification du dépôt de la déclaration exigible lors de la cessation de fonctions précédentes. Elle est considérée comme nulle si à l'issue du délai de deux mois, la déclaration prévue lors de l'entrée en fonction n'a pas été déposée »*. Une telle nullité de la nomination aurait pour conséquence d'invalider toutes les décisions, en ce compris les convocations aux CA et AG, qui auraient été prises par le Président et Directeur général irrégulièrement désignés.

Nouvelles observations de la Miilos

La société ne conteste pas que son président et son DG sont soumis actuellement à l'obligation de déclaration de patrimoine qui s'applique, conformément à l'article 2 de loi modifiée n°88-227 du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique.

Réponses de l'organisme

2/ Entrée en vigueur de la loi du 14 avril 2011

Si le principe de l'applicabilité à FSM de l'obligation de déclaration du patrimoine ne fait guère de doute, il reste un argument qui pourrait utilement être opposé pour contester la nullité des nominations de la Présidente et du Directeur Général : l'application dans le temps des dispositions légales précitées.

Nous avons en effet relevé que l'article 2 précité résulte des modifications apportées par la loi du 14 avril 2011, elle-même entrée en vigueur, six mois à compter de la publication de la dite loi modificative (soit le 19 octobre 2011).

Compte tenu de la rédaction des dispositions transitoires de la loi du 14 avril 2011, le fait que le décret en Conseil d'Etat visé dans la loi n'a été pris que le 6 avril 2012 n'a pas pour effet de décaler à cette date (plus précisément 2 mois après la publication du décret) l'entrée en vigueur de la loi de 2011. En effet, l'article 21 de la loi du 14 avril 2011 qui a modifié l'article 2 de la loi du 11 mars 1988 précise, in fine, que la loi entre en vigueur, au plus tard 6 mois après la publication de la loi soit le 19 octobre 2011.

Dès lors toute nomination intervenue antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi du 14 avril 2011, donc antérieurement au 19 octobre 2011, ne devrait pas être concernée par la déclaration de patrimoine. Il est, à cet égard, utile de préciser qu'avant cette loi modificative de 2011, la loi du 11 mars 1988 ne visait absolument pas les présidents et directeurs généraux de société de droit privé. L'inclusion des présidents et directeurs généraux de sociétés de droit privé résulte seulement de la loi du 14 avril 2011.

Une loi du 8 février 1995 avait certes élargi le périmètre de la loi de 1988 en incluant les présidents, directeurs généraux et directeurs généraux adjoints des entreprises nationales et des établissements publics nationaux à caractère industriel et commercial, ainsi que les présidents, directeurs généraux et directeurs généraux adjoints d'organismes publics d'habitations à loyer modéré gérant plus de 2000 logements et de société d'économie mixte dont le chiffre d'affaires annuel est supérieur à cinq millions de francs.

Cette loi ne visait, par contre, pas les ESH ayant un statut de droit privé.

Nouvelles observations de la Miilos

Elle considère, en revanche, que ses dirigeants n'étaient pas soumis avant avril 2011, à cette obligation faisant valoir que la loi précitée de 1988 visait, avant la modification introduite par la loi n° 2011-412 du 14 avril 2011 (portant simplification de dispositions du code électoral et relative à la transparence financière de la vie politique) les présidents, directeurs généraux et directeurs généraux adjoints des sociétés d'économie mixte dont le chiffre d'affaires annuel est supérieur à 5 MF » et, qu'à ce titre, « les ESH qui avaient le statut de droit privé » n'étaient pas concernées.

Cette interprétation est erronée.

Il convient en effet de rappeler que le décret n° 96-762 du 1er septembre 1996 pris pour l'application de l'article 2 de la loi 88-227 modifiée du 11 mars 1988 relative à la transparence financière de la vie politique précisait, dans son article 2 que parmi les organismes soumis à cette loi figuraient :

- les sociétés, groupements et personnes morales, quel que soit leur statut juridique dans lesquels plus de la moitié du capital social est détenu directement ou indirectement par l'Etat et les établissements publics ;
- les sociétés autres que celles mentionnées ci-dessus dans lesquelles les collectivités territoriales et leurs groupements ou toute autre personne publique détiennent directement ou indirectement plus de la moitié du capital social et dont le chiffre d'affaires annuel, au titre du dernier exercice clos avant la date de nomination des intéressés, dépasse 5 MF.

Les SA d'HLM contrôlées par des collectivités territoriales et dont le chiffre d'affaires dépassait le seuil requis relevait donc bien de cette seconde catégorie qui n'était pas limitée aux sociétés « à statut public » contrairement à ce qu'indique l'organisme.

L'appartenance des SA d'HLM aux catégories d'organismes potentiellement concernés par la loi de 1988 a été d'ailleurs confirmée par la commission pour la transparence financière dans son huitième rapport qui a été publié dans le journal officiel du 25 mars 1999

La commission considérait néanmoins que lorsque la

Réponses de l'organisme

Dans ces conditions, il est peu probable qu'une déclaration de patrimoine était obligatoire lors de la nomination de Renée Wojeik en qualité de Présidente et lors du renouvellement du mandat d'Olivier Barry en qualité de Directeur Général. Cette nomination et ce renouvellement ont bien eu lieu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 14 avril 2011, à un moment où la loi n'était pas votée, pour la nomination de la Présidente, ou pas encore entrée en vigueur, pour le renouvellement du Directeur Général.

Obs 1

A raison d'un rendez-vous mensuel en dehors des périodes estivales, il est cependant à souligner la périodicité soutenue des Conseils d'Administration.

FSM ne s'oppose pas à l'idée que les choses puissent être perfectibles mais tient à rappeler que le Conseil d'Administration est un lieu de libre échange entre les directions opérationnelles et les administrateurs. Ces derniers rencontrent chaque mois les directions concernées par l'ordre du jour et approfondissent oralement les dossiers présentés.

Au-delà de cette remarque d'ordre général, il est précisé que les remarques de la MILOS viennent compléter notre démarche d'amélioration continue y compris dans la gestion de notre gouvernance et cela avec l'appui de la Présidente de l'organisme. A titre d'exemple et pour illustrer concrètement ce propos, les tableaux de reporting des opérations intègrent l'ensemble des données relatives aux variations des prix de revient tout au long de la vie des projets.

Nouvelles observations de la Miilos

condition relative à la composition du capital était remplie, « par souci de cohérence avec le 3° du même article (article 2 du décret) relatifs aux OPHLM, l'assujettissement est déterminé par le seuil de 2000 logements et non par celui des 5 MF de chiffre d'affaires qui ne correspond qu'à quelques centaines de logements ».

En l'espèce, la SA d'HLM « Les Foyers de Seine-et-Marne » remplissait donc bien avant 2011 les conditions imposées par les textes que ce soit du point de vue de la composition de son capital social, de son chiffre d'affaires annuel et même de la taille du patrimoine.

Les dirigeants avaient donc bien l'obligation de déclarer leur patrimoine.

Le président du CA et le directeur général sont donc invités à régulariser sans délai leur situation auprès de la commission compétente. L'attention des intéressés doit être appelée sur le fait que le défaut de déclaration peut entraîner la nullité de leur nomination.

Remarque maintenue.

La société ne répond pas aux différents item de l'observation mais ne conteste pas les insuffisances relevées dans la qualité de l'information fournie aux administrateurs.

Il est pris note de la décision de mettre en place des tableaux de reporting pour le suivi de l'évolution des prix de revient.

Les améliorations devront également être apportées sur les autres aspects de la gestion de l'organisme (vacance, travaux du conseil de concertation locative, mesures engagées en ce qui concerne le service offert aux locataires).

- aucun bilan sur les travaux du conseil de concertation locative (alors que cela est explicitement prévu par le plan de concertation locative) n'est transmis au CA depuis 2008 ;
- bien qu'une synthèse des résultats de la dernière enquête de satisfaction ait été présentée au conseil le 14 octobre 2011, le compte rendu de la réunion ne retranscrit ni discussion particulière sur les motifs d'insatisfaction ni les actions correctrices envisagées.

Obs 2 : La conclusion d'une convention entre l'organisme et l'un de ses salariés portant sur l'acquisition d'un logement en accession à la propriété n'a pas respecté les dispositions spécifiques du CCH relatives aux conventions réglementées (art L 423-10) qui ont pour objet de prévenir les conflits d'intérêt.

L'acquisition d'un logement en accession à la propriété en 2006 par un des directeurs de la société n'a pas fait l'objet de l'autorisation préalable du conseil d'administration contrairement aux dispositions de l'article L 423-10 du CCH.

Réponses de l'organisme

Obs 2

Concernant l'acquisition d'un logement en accession à la propriété par un collaborateur FSM il convient de corriger les éléments du rapport au regard des éléments qui suivent et de préciser que l'acquéreur n'occupait pas de fonctions de direction au moment des faits.

D'une manière générale l'ensemble des collaborateurs FSM bénéficient d'une information relative à la commercialisation de nos ensembles immobiliers.

Notre collaborateur avait préalablement recueilli l'accord de la Direction Générale et de la Présidence des Foyers de Seine et Marne et ce notamment en raison du fait que sa candidature était parfaitement conforme aux exigences réglementaires. Sur le fond, la conformité de l'acquisition ne comporte pas d'irrégularités. Sur la forme, suite aux remarques de la MILOS, l'information du Conseil d'Administration a été renforcée de sorte qu'il ne puisse subsister de doute.

De même, il nous importe de soutenir le fait qu'aucun traitement de faveur n'a été réservé à notre collaborateur et ce comme il est d'usage avec nos clients-collaborateurs. Il convient de retenir que nos salariés ne bénéficient d'aucun avantage de prix ou de prestations.

Sur le fond, FSM se refuse à exclure de ses demandeurs les collaborateurs qui répondent aux conditions du logement social. Notre position est bien celle de ne pas générer une discrimination par l'appartenance à l'entreprise ni d'offrir des avantages qui seraient contraires à un principe d'égalité des chances lors des attributions ou des ventes.

Il est précisé que notre collaborateur a signé son contrat de réservation le 8 mai 2010 et qu'il occupait au moment de la signature le poste de contrôleur de gestion (statut cadre).

Il est également précisé que notre collaborateur était préalablement locataire aux Foyers de Seine et Marne sur la ZUS de Dammarie-les-Lys au moment de la signature de la réservation. Les conditions de ressources de ce collaborateur étaient strictement conformes à la réglementation, il était par ailleurs éligible au PTZ et ces seuls éléments suffisaient pour ne devoir décrire plus longuement sa situation personnelle et familiale

Nouvelles observations de la Miilos

L'observation 2 dans sa rédaction fait référence à la convention conclue entre un salarié et l'organisme. En effet l'article L 423-10 du CCH s'applique à tous les salariés quelle que soit leur fonction.

De plus, si lors de la signature du contrat de réservation l'intéressée était simple salarié ; lors de signature de l'acte de vente elle occupait une fonction de direction.

Aucune formalisation n'existe et le CA n'a pas autorisé préalablement cette vente.









La société indique que, suites aux remarques de la Miilos, « l'information du conseil d'administration a été renforcée de sorte qu'il ne puisse subsister de doute ». Un extrait du compte-rendu de la réunion du CA au cours de laquelle l'acquisition a été évoquée aurait pu être joint utilement à la réponse de l'organisme.

Il est rappelé en effet à l'organisme qu'en application de l'article L 423-11-3 du CCH « sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, les conventions visées à l'article L 423-11 et conclues sans autorisation préalable du conseil d'administration peuvent être annulées si elles ont eu des conséquences dommageables pour l'organisme. L'action en nullité se prescrit par trois ans à compter de la date de la convention. Toutefois, si la convention a été dissimulée, le point de départ du délai de la prescription est reporté au jour où elle a été révélée ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De même, le collaborateur concerné a opéré sa réservation lors de la journée porte ouverte, c'est-à-dire dans les mêmes conditions que l'ensemble des clients.



Obs 4 : La situation de l'actuel DG de la société n'est pas conforme à certaines règles du code du commerce et du CCH.

Il est constaté en effet que :

- la rémunération de M. Barry en tant que DGD puis DG n'a pas été décidée par le CA comme cela aurait dû être le cas en application l'article L. 225-53 du code du commerce. Le compte-rendu de la réunion du CA du 28 juin 2006 indique en effet que celui-ci percevra au titre de son mandat de DG une rémunération décidée par le président et vérifiée par la commission d'orientation et de contrôle sur simple demande, que son contrat de travail de directeur de la communication serait « maintenu » et que celui de directeur du développement « suspendu » ;
- les deux avenants apportés à son contrat de travail constituaient des conventions réglementées et devaient par conséquent respecter les règles prévues par le CCH et le code du commerce ;
- les mandats sociaux éventuels et la fonction du DG ne figurent pas dans les rapports annuels de gestion. Or en tant que mandataire social, il est concerné par les dispositions de l'article L. 225-102-1 du code du commerce qui imposent que le rapport annuel de gestion indique la liste de tous les mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires durant l'exercice. Dans le cas présent le DG ne dispose d'aucun autre mandat.

2.2.2 Organisation et management

Fin 2011, la société emploie 131 salariés et son fonctionnement est assuré par cinq grandes directions⁷ au siège, trois agences et deux antennes locales.

De nombreux outils (procédures écrites, fiches de postes détaillées, tableaux de bord, certification « qualité »⁸) ont été mis en place. Un comité de direction rassemblant les différents cadres se réunit régulièrement.

La société peut également s'appuyer pour améliorer sa gestion sur les moyens de l'association Dephis⁹ dont elle est membre. Cette appartenance à l'association lui a permis en particulier de s'engager depuis 2007 dans une démarche RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises). Un rapport sur la performance sociale et environnementale de l'organisme est rendu chaque année dans ce cadre.

⁷ il s'agit des directions suivantes : « administrative et financière », « clientèle », « patrimoine », « développement » et « communication »)

⁸Certification « ISO 14 001 » pour le montage d'opérations immobilières et « ISO 9001 » pour la gestion locative et l'activité d'accession.

⁹ Cette association regroupe 24 organismes et représente un total de 172 000 logements gérés. Elle a pour objet de partager entre sociétés adhérentes les expériences, compétences, expertises et savoirs-faire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

La situation de l'actuel Directeur Général résulte d'une pratique de délégation du Conseil d'Administration vers le ou la Président(e) de la rémunération du Dirigeant. Au titre de cette délégation, il est précisé que la Commission d'Orientation et de Contrôle peut solliciter le ou la Président(e) pour obtenir l'ensemble des informations complémentaires nécessaires à sa parfaite connaissance de la situation. La rémunération du Directeur Général apparaît chaque année au moment de la présentation de la clôture des comptes. Il est cependant rappelé que ces dispositions existent depuis plus de vingt ans et que lors des précédents contrôles, aucune remarque de l'administration n'a été portée dans les précédents rapports.

Correction apportée : Quoi qu'il en soit, la Présidence et la Direction Générale souhaitent conjointement respecter l'article L. 225-53 du Code du Commerce et ont d'ores et déjà prévu de régulariser la situation au cours du premier semestre 2013.

Mandats sociaux et rapport de gestion

L'irrégularité constatée concernant les dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce qui imposent que le rapport annuel de gestion indique la liste de tous les mandats et fonctions exercés par chacun des mandataires durant l'exercice ne relève que d'une problématique de présentation du rapport. Le Directeur Général n'exerce pas de fonctions en dehors de l'organisme et ne dispose d'aucun autre mandat. Il n'y a donc pas de dissimulation.

Correction apportée : la fonction de directeur de la communication et l'absence de mandats externes sera écrite en toutes lettres dans le rapport de gestion 2012.

La situation de l'actuel DG de la société ne peut résulter d'une pratique non conforme aux règles du Code du commerce et du CCH notamment pour sa rémunération et son contrat. L'intervention du CA étant la règle en la matière.

Il est pris note des mesures correctives envisagées en ce qui concerne la fixation de la rémunération du DG (compétence exclusive du CA) et l'information à destination des actionnaires sur l'ensemble des mandats et fonctions occupés par le DG.

La société ne répond toutefois pas sur les avenants apportés au contrat du travail du DG qui sont des conventions réglementées et qui à ce titre auraient dû faire l'objet des procédures d'autorisation et de contrôle prévues par le CCH et le Code du commerce.

Dont acte.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société « Les foyers de Seine-et-Marne » est un des principaux bailleurs sociaux du département de Seine-et-Marne et son actionnariat de référence est constitué de trois communes regroupées dans le cadre d'un pacte signé en 2005.

L'examen des modalités de sa gouvernance fait apparaître des insuffisances dans certains domaines (qualité de l'information fournie au CA) voire des irrégularités (non respect des règles applicables aux conventions réglementées, absence de fixation de la rémunération du DG).

Le fonctionnement général de l'organisme n'appelle pas de remarque particulière.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Analyse du peuplement

La société a une bonne connaissance de la population qu'elle loge et de son évolution. Elle accueille principalement des ménages à faibles revenus.

Le profil social et familial des ménages logés en 2009 et de ceux qui ont intégré le parc en 2010 et 2011 est résumé dans le tableau ci-dessous. Les taux observés en moyenne dans le département de Seine-et-Marne sont également rappelés.

	SA d'HLM « Les FSM »			Moyennes départementales (OPS 2009)
	OPS 2009	Entrants 2010	Entrants 2011	
Ressources. < à 20 % des plafonds réglementaires	18,7 %	26,6 %	30,4 %	17,5 %
Ressources. < à 60 % des plafonds réglementaires	70,6 %	75,8 %	77,6 %	69,8 %
Ressources. > à 100 % des plafonds réglementaires	3,6 %	1,4 %	1,8 %	4,1 %
Bénéficiaires d'une aide au logement	35 %	57 %	58 %	37,3 %
Personnes seules	32,5 %	31,4 %	29,7 %	27,4 %
Familles monoparentales	28 %	25,8 %	30,7 %	22,3 %

Source : résultats de l'enquête OPS au 1^{er} janvier 2009, rapports d'activité et bilans d'attribution

3.1.2 Actions à l'égard des ménages en difficulté

La société « FSM » contribue à l'accueil et à l'hébergement des ménages défavorisés :

- les engagements de relogement fixés par l'accord collectif départemental sont respectés. 476 ménages ont été accueillis dans ce cadre sur la période 2006-2011 conformément aux objectifs qui avaient été assignés (70 par an de 2006 à 2007 puis 84 par an de 2008 à 2011).

- 58 ménages jugés « prioritaires » par la commission de médiation au titre du DALO ont été relogés de 2008 à 2011.

La société s'est engagée dans sa CUS à réserver 65 logements par an à des ménages DALO, ce qui correspond à 15 % des attributions par an effectuées en Zus et 7,5 % de celles effectuées hors des Zus. La société précise toutefois dans sa convention que « cet objectif ne peut être atteint qu'à la condition que les partenaires proposent des candidatures ». Sur ce point, on notera que l'organisme a reçu, en 2011, 56 demandes au total dont seulement 27 ont donné lieu à un relogement. Neuf candidats se sont désistés et 20 demandes ont été ajournées pour des motifs n'appelant de remarque particulière (caractère incomplet des dossiers transmis, loyer trop élevé par rapport aux ressources du ménages).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.1.3 Les locations irrégulières

Obs 5 : Onze logements conventionnés sont loués dans des conditions irrégulières à des personnes morales.

Parmi ces logements :

- 10 conservent « un usage d'habitation » : 8 sont loués au SDIS, un au groupement de gendarmerie de Seine-et-Marne et un autre à la commune de Vert-Saint-Denis. Ces personnes morales ne font pas partie des bénéficiaires pouvant, en application de l'article R. 441-1 du CCH, se voir attribuer un logement social ;

- un logement est mis à la disposition de la commune de Melun qui l'utilise pour servir de crèche. La société n'a pas sollicité d'autorisation particulière pour changer l'affectation de ce logement et les termes du bail n'ont pas été modifiés. Le contrat de location stipule que « *cette location est consentie pour habitation personnelle et bourgeoise* » et sa durée est indéterminée. Le loyer appliqué en 2011 dépasse par ailleurs de plus de 30 % le loyer maximum tel que fixé par la convention APL. La société est invitée à régulariser la situation de ce logement notamment en sollicitant une autorisation de changement de destination dans les conditions prévues par l'article L. 443-11 du CCH.

3.2 ROTATION ET VACANCE

Le patrimoine connaît une rotation qui, bien que supérieure à la moyenne départementale, se situe à un niveau qui n'apparaît pas très élevé. En 2011, 12 % des attributions de logements qui ont été effectuées concernaient des locataires déjà en place qui demandaient une mutation. La société s'est engagée dans le cadre de sa CUS à réserver 10 % des attributions annuelles à des mutations afin de favoriser les parcours résidentiels.

La société possède un nombre important de logements dont la location a été gelée dans l'attente de démolition ou de travaux suite à des acquisitions.

337 logements étaient concernés en 2011 : 91 logements destinés à être démolis dans le cadre PRU du Mée-sur-Seine, 207 logements qui font partie de l'opération d'acquisition / amélioration de la Faisanderie à Fontainebleau et 39 de celle de la copropriété « La Caravelle de la gare » situé au Mée-sur-Seine. Si on exclut cette vacance « organisée », les logements inoccupés pour des raisons commerciales ne sont pas nombreux, la société disposant d'un parc qui, dans l'ensemble, est attractif. Les délais de relocation sont par ailleurs maîtrisés. Hors locations gelées, 133 logements étaient vacants en 2011 (soit 1,9 % du parc) dont 41 depuis plus de 3 mois (soit 0,6¹⁰ %).

Le tableau ci-dessous décrit l'évolution de la rotation et de la vacance depuis 3 ans.

	2009	2010	2011	Taux départemental*
Mobilité	10,2 %	9,7 %	9,7 %	8,1 %
Vacance totale	2,7%	6,4%	7 %	
Vacance « commerciale » (vacance logements voués à la démolition ou en attente de travaux lourds de réhabilitation)	1,4%	2,1%	1,9%	2,3 %

*source, EPLS au 1^{er} janvier 2010

Les efforts engagés par la société depuis 2008 (actions commerciales, baisse des tarifs) afin de réduire la vacance de parkings méritent également d'être signalés : le taux de vacance est passé de 42 % en 2008 à 34,5 % en 2011.

¹⁰ A titre indicatif, le taux de vacance de plus de 3 mois en région parisienne s'élevait à 1,1 % en 2010 (source, EPLS au 1^{er} janvier 2010).

Réponses de l'organisme

Obs 5

Les logements concernés sont historiquement loués au SDIS et à la gendarmerie. Il est ici rappelé que ce point est systématiquement évoqué à chaque contrôle et pourrait, à terme, faire l'objet d'un éclaircissement du ministère du logement quant au caractère insoluble de certaines situations

Concernant la gendarmerie, il s'agit d'un patrimoine issu du patrimoine de l'ex Opac du Pays de Fontainebleau.

Les 8 logements loués aux pompiers proviennent d'une cession de foncier par les pompiers avec pour contrepartie la construction de logements destinés pour partie au SDIS.

Un logement est loué à la commune de Vert Saint Denis qui ne fait pas partie des bénéficiaires de l'art. 441-1 du CCH. Ce point a été évoqué largement lors du contrôle. FSM a pu construire une résidence sur cette commune, et a acquis en sus du foncier trois logements occupés par des agents communaux des écoles. A chaque rotation, FSM a remis en location ces logements dans le cadre du droit commun. Le dernier logement n'est toujours pas libéré mais l'occupant a fait l'objet d'une enquête SLS de façon à pouvoir justifier que l'occupant ne dépasse pas les plafonds PLUS.

Correction apportée : à propos, le logement mis à la disposition de la commune de Melun à usage de crèche a fait l'objet d'une demande de changement de destination auprès de la DDT.

Nouvelles observations de la Miilos

Le contexte historique de certaines situations signalées est connu de la Miilos et ne permet toutefois pas de s'affranchir de la réglementation HLM. Il importe d'inscrire les baux concernés dans le cadre de la réglementation qui ne prévoit l'attribution de logements conventionnés que, sous condition de ressources et, au bénéfice uniquement de personnes physiques ou de personnes morales autorisées à faire de la sous-location. Il est en outre interdit de louer ces logements à titre d'accessoire à un contrat de travail.

Des démarches doivent donc être engagées par l'organisme avec les personnes morales concernées qui ne peuvent bénéficier de logements conventionnés afin de se mettre progressivement en conformité avec les règles applicables.

Il est pris note de la demande de changement d'affectation du logement utilisé comme crèche à Melun et de l'enquête SLS effectuée auprès du dernier occupant du logement loué à la commune de Vert-Saint-Denis.

3.3 ACCES AU LOGEMENT

3.3.1 La répartition du parc par réservataire.

Les contingents dévolus aux différents réservataires sont identifiés et correctement suivis. Les plus importants sont ceux concernant la préfecture de département (37 % au total), les collecteurs 1 % (22 %) et les collectivités territoriales (10 %). Les logements ne relevant d'aucun réservataire représentent 31 % du parc.

La société a signé le 30 mars 2012 une convention de réservation avec le préfet de Seine-et-Marne en vue d'identifier les logements relevant de son contingent et de définir des modalités de gestion. Cette convention ne porte que sur les logements destinés aux « mal-logés » évalués à 25,5 % du patrimoine de l'organisme. La mise en œuvre de cette convention fera l'objet d'une évaluation annuelle.

3.3.2 Gestion des attributions

Un dispositif de « demande de logement en ligne » a été mis en place fin 2009. Une borne « Internet » a été installée dans ce cadre dans l'ensemble des agences et antennes afin de permettre le dépôt en ligne. Fin 2011, 7 242 demandeurs étaient recensés par l'organisme.

La société dispose de trois commissions d'attribution (siégeant à Melun, Provins et Fontainebleau). Ces commissions sont régulièrement constituées et sont compétentes pour attribuer tous les logements gérés qu'ils soient ou non conventionnés à l'APL. Conformément à ce que demandait la Miilos dans son précédent rapport, le conseil d'administration a défini des orientations en matière d'attribution (CA du 2 juin 2006) et a décidé (CA du 14 décembre 2011) de soumettre l'accès aux logements financés sur fonds propres à des conditions de ressources (revenus ne devant pas excéder 120 % des plafonds prévus pour le PLI).

L'examen d'un échantillon d'une soixantaine de dossiers concernant des ménages entrants sur la période 2006-2011 n'a pas fait apparaître d'irrégularités dans les conditions d'attribution (dépassements de plafonds de ressources, attribution hors commission).

Obs 6 : Quelques anomalies ont été relevées dans le contenu de certains dossiers de locataires (absence des annexes obligatoires, décomptes de surface corrigée établis de façon erronée).

Il a été en effet constaté que :

- dans quatre dossiers¹¹, il manquait soit le décompte de surface corrigée (dont la délivrance est obligatoire aux termes de l'article R. 353-19 du CCH) soit le DPE (document obligatoire en application de l'article L. 134-1 du CCH et de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) ;

- dans deux dossiers, la présence d'un interphone était prise en compte dans le décompte et donnait lieu à une augmentation de la surface corrigée (1,5 mètre supplémentaire était accordé) et donc du loyer quittancé. Or, l'interphone ne fait pas partie de la liste des équipements bénéficiant d'un équivalent superficiel en application de la réglementation¹².

Il est rappelé également à l'organisme que le dossier technique (au sens de l'article 3-1 de la loi précitée de 1989) à fournir lors des relocations aux locataires doit comprendre, outre le DPE, un constat de risque d'exposition au plomb (prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique) lorsque les logements ont été construits avant le 1^{er} janvier 1949. En 2011, la société possédait 83 logements construits avant cette date.

¹¹ La société n'a pas été en mesure de produire le décompte de surface corrigée pour deux logements situés à Fontainebleau (n°61 et n°0085 situés 1 rue St Honoré) et le DPE pour deux autres situés à Avon (n°190 situé 1 Allée des Cigognes et n°256, 2 rue des Bouleaux)

¹² Décret n°48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6

- Lors de rachat de patrimoine, certains décomptes de surface corrigée sont manquants. Nous procédons à des recherches pour que les quelques logements concernés aient dans leur dossier un décompte.

Correction apportée : les DPE sont réalisés et seront dès 2013, conformément à ce qui a été indiqué, systématiquement associés au bail lors de l'entrée de tout nouveau locataire.

- Deux anomalies ont été constatées sur des décomptes de surfaces corrigées avec une surface de 1,5m supplémentaire en raison de la présence d'un interphone.

Il s'agit effectivement d'une anomalie que l'on retrouve sur quelques ensembles immobiliers. FSM a pris la décision de rectifier ces surfaces corrigées à chaque rotation.

- Concernant la remarque sur le constat de risque d'exposition au plomb :

Sur les 83 logements concernés par le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), logements construits avant 1949 :

- 39 logements concernent le groupe 14 pour lequel chaque logement libéré est mis à la vente, les diagnostics réglementaires sont donc réalisés lors des procès vente.

- 10 logements concernent le groupe 256 pour lesquels nous disposons des CREP.

- 34 logements concernent le groupe 150 pour lesquels la réalisation des CREP est programmée sur l'exercice 2013.

Il est pris note des mesures correctives déjà engagées ou programmées en vue de remédier aux critiques soulevées.

3.4 LOYERS ET CHARGES

3.4.1 Politique des loyers

• Les augmentations sur la période de contrôle

Les augmentations de loyer décidées par l'organisme sont différenciées en fonction de l'attractivité des programmes, des réhabilitations et de la situation par rapport aux loyers plafonds fixés par les conventions APL. La société applique également un loyer à la relocation généralement fixé au maximum autorisé.

Les hausses intervenues durant la période de contrôle sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Taux d'augmentation en niveau	2006	2007	2008	2009	2010	2011
au 1 ^{er} janvier	1,5 %	1,8 %	2,21 %	2,08 %	1,87 %	1,1 %
au 1 ^{er} juillet	1 %					
	1,8 %	1,8 %	2,7 %	2,38 %	1 %	1,1 %
	Recommandations gouvernementales			Règles ¹³ de plafonnement des hausses sur la période 2011-2013		

La société est allée au-delà des recommandations gouvernementales en 2006 et 2011. Une seconde délibération a été demandée par les services de l'Etat concernant l'augmentation prévue pour 2010. La décision initiale a été confirmée.

Il est constaté par ailleurs que le conseil d'administration a délibéré le 17 novembre 2011 sur les augmentations de loyer à appliquer au 1^{er} janvier 2012. Il convient d'appeler l'attention de l'organisme sur le fait qu'aux termes de l'article L. 442-2-1 du CCH « toute délibération d'un organisme HLM relative aux loyers applicables à compter du 1^{er} juillet 1987 est transmise deux mois avant son entrée en vigueur au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme et à celui du département du lieu de situation des logements... ».

• Situation du parc conventionné

Le patrimoine est conventionné à 95 % à l'APL. La marge d'augmentation par rapport au loyer maximum des conventions, dont dispose l'organisme, est en moyenne de 5,8 %. Si on excepte la situation du logement utilisé comme crèche à Melun (cf. observation n°4), aucun dépassement du loyer n'a été relevé à l'occasion du présent contrôle.

Conformément à l'article R. 445-13 du CCH, le montant du loyer maximum est mentionné sur les quittances.

• Application du surloyer

Fin 2011, 1 727 locataires ont été enquêtés au titre du supplément de loyer de solidarité. 61 ménages ont dû s'acquitter d'un surloyer dont 2 pour défaut de réponse.

3.4.2 Les charges récupérables

Les provisions pour charges sont actualisées groupe par groupe et par poste de charges chaque année ; la société s'attache à ce que l'écart entre la provision et les charges récupérées se situe autour de 10%.

Le niveau annuel moyen des charges générales est modéré : entre 7 et 13 €/m² SH hors chauffage pour l'essentiel des groupes, et pour certains, autour de 18 €/m² lorsque le poids du gardiennage ou des espaces verts est plus important.

Ce niveau modéré s'explique par une gestion suivie de tous les postes de charges :

- Pour les charges générales, les contrats d'exploitation sont remis en concurrence de manière périodique pour diminuer les coûts (par exemple, par le regroupement des contrats par zone géographique).
- La consommation d'eau a été diminuée grâce à l'installation de compteurs individuels, de

¹³ Article 210-III de loi n°200-1657 du 29 décembre 2010

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

matériels adaptés (régulateurs de pression, baisse des débits grâce à des procédés techniques), et d'un suivi des compteurs généraux. Ainsi, une grande partie des logements collectifs ont un compteur d'eau individuel (en 2010 et 2011, ont été installés 3 000 compteurs).

- La société réalise les réhabilitations ou les nouvelles constructions sous des labels BBC ou THPE ; les nouveaux logements bénéficient d'un chauffage individuel au gaz.

La société a pour objectif le passage de 5% de logements classés E ou F à moins de D.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

La société dispose de procédures, d'indicateurs, de tableaux de bord, et d'états nominatifs permettant le traitement et le suivi des dossiers des impayés des locataires présents et partis.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Créances locatives (compte 411)	2 519	2 383	2 415	2 575	2 962
Créances douteuses (compte 416)	4 479	3 807	3 462	3 710	3 801
<i>Dont locataires partis</i>	<i>2970</i>	<i>2 625</i>	<i>2 367</i>	<i>2 432</i>	<i>2 551</i>
Correction des admissions – recouvrements en non-valeur	456	316	332	254	329
Stock d'impayés	7 454	6 506	6 209	6 539	7 092
En % des loyers plus charges	21,3%	18%	16,8%	17%	17,4%

Le montant des impayés a diminué de trois points entre 2007 et 2008, puis d'un point en 2009 ; il se stabilise en 2010 et 2011, autour de 17% des loyers plus charges. Il reste cependant supérieur à la médiane de 15,8 % constatée en 2010 pour les sociétés d'Île-de-France.

Avec l'arrivée d'une nouvelle direction en 2006, les procédures de recouvrement des loyers et la gestion des créances locatives ont été revues :

- En 2007, la société a procédé à l'apurement des créances devenues irrécouvrables concernant les locataires partis, mais aussi les locataires présents dont certains avaient des dettes très élevées.

- Le taux de prélèvement automatique pour l'encaissement des loyers est passé de 40% en 2006, à 60% en 2011.

- Le traitement des créances impayées des locataires présents a été réorganisé, avec des relances plus rapprochées. Le suivi des impayés des locataires présents, traité au siège jusqu'en 2006 est, depuis 2007, assuré dans les agences (ou antennes) par les chargés de clientèle pour la phase précontentieuse ; il est assuré depuis 2008 par le chargé de recouvrement pour la phase contentieuse. Il reste cependant sous la responsabilité du directeur de la gestion locative.

La société n'a pas de service social ; elle dirige les locataires en difficulté vers les assistantes sociales de secteur (communes, départements). Elle engage ou propose, le cas échéant, les procédures d'aide aux familles en difficulté (CCAPEX, concordat banque de France, protocole Borloo...). Des plans d'apurement sont systématiquement proposés ; 125 plans de locataires présents sont en cours au moment du contrôle. En 2011, la société a perçu une somme de 112 k€ du Fonds de solidarité pour l'habitat, 50 dossiers ont pu être soldés dans ce cadre.

La phase contentieuse intervient environ 2 mois après le premier impayé, si le locataire ne s'est pas manifesté. Les expulsions ne sont réalisées qu'en dernier recours (entre 10 et 20 par an, 18 en 2011).

Obs 7 : Les créances des locataires partis sont très élevées.

Le tableau ci-dessus montre que les créances des locataires partis constituent près de 70% des créances douteuses. Ce stock très important comprend des créances souvent très élevées (4 000€ en moyenne en 2011), qui n'évolue que lentement à la baisse.

Le traitement des locataires partis était entièrement sous-traité en 2006. Fin 2011, la société, qui a repris en main la plupart de ces dossiers, gère 610 dossiers de locataires partis dont 50 environ concernent le patrimoine de l'office de Fontainebleau acquis en 2011. 143 plans d'apurement sont en cours au moment du contrôle pour un encours de 575 k€. Les vérifications ont montré que le traitement de ces dossiers est informatisé et bien suivi.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

Il est exact que les locataires partis représentent plus de 60% de la dette locative. Une politique plus volontariste avec des moyens humains et financiers a été mise en œuvre en 2011 et sur les deux derniers exercices, nous constatons une stabilisation qui s'accompagne d'une légère inflexion. Nous demeurons très attentifs sur ce point de sensibilité.

La Miilos a en effet constaté une reprise en main des dossiers des locataires partis qui précédemment étaient sous traités.

Dont acte.

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.6.1 Organisation en matière de gestion de proximité

La société dispose de trois agences décentralisées (Melun, le Mée sur Seine et Fontainebleau) placées sous l'autorité de la direction de la clientèle et qui ont en charge la gestion locative, le traitement des réclamations, le précontentieux et l'encadrement du personnel de proximité. Deux antennes locales¹⁴ ont été également créées l'une à Provins (rattachée à l'agence de Fontainebleau) et l'autre à Bussy-Saint-Georges (rattachée à l'agence du Mée-sur-Seine).

Le personnel de proximité est constitué en 2011 de 41 gardiens et 15 employés d'immeuble. Cet effectif permet à l'organisme de satisfaire aux obligations de surveillance des immeubles de 100 logements et plus. Une procédure couvrant tous les aspects liés à la sécurité des immeubles (et tenant lieu de registre de sécurité) a été élaborée à destination des gardiens. Des fiches de suivi ont été définies dans ce cadre. Les loges ne sont pas informatisées.

Un échantillon du patrimoine (près de 800 logements) de la société a été visité dans le cadre du contrôle, notamment celui situé dans les communes de Melun, Mée-sur Seine, Fontainebleau et Avon. Aucune insuffisance majeure dans l'entretien des immeubles n'a été relevée à cette occasion.

3.6.2 Les relations avec les locataires

- **La gestion des réclamations**

Obs 8 : Les réclamations ne font pas l'objet d'une gestion efficace (absence d'outil performant de suivi, intervention de plusieurs acteurs dans le processus ayant pour effet de rallonger les délais de traitement).

Les réclamations sont reçues par les services du siège, les agences et les gardiens. Elles ne sont pas enregistrées dans un même outil de suivi qui permettrait d'avoir une traçabilité des demandes et d'évaluer l'efficacité de l'organisme en termes de délais et de qualité des réponses.

Le suivi des réclamations est assuré par la direction de la clientèle (services du siège, agences et gardiens) dont les équipes ne sont toutefois plus habilitées depuis 2009 à délivrer des bons d'intervention. La société a en effet décidé de centraliser les commandes de travaux au sein de la direction du patrimoine. Il appartient ainsi désormais aux techniciens affectés au sein de cette direction de décider de donner ou non une suite favorable aux demandes transmises par la direction de la clientèle. Cette réorganisation aboutit à allonger les délais de réponse. Ces modalités de traitement de réclamation ont d'ailleurs été critiquées par une majorité des locataires (51,4 %) interrogés dans le cadre de l'enquête de satisfaction de 2010.

Un outil informatisé de gestion des réclamations (Gestion de la Relation Client, « GRC ») était en cours d'installation lors du contrôle.

- **Les enquêtes de satisfaction**

La société a interrogé un échantillon de ses locataires en 2008 et 2010 sur le service offert. La comparaison des résultats de ces deux enquêtes montre une baisse du niveau de satisfaction des locataires dans différents domaines : la satisfaction globale » (taux passant de 86,6 à 83,1 %), le traitement des demandes techniques (taux passant de 52,4 à 48,6 %), la propreté des parties communes (taux passant de 74,2 à 66,5 %) et de la cage d'escalier (taux passant de 65,2 à 57,5 %), la propreté des ascenseurs (taux passant de 63,4 à 42,7 %) et leur fonctionnement (taux passant de 67,7 à 56,3 %).

¹⁴ Les antennes regroupent trois personnes (responsable clientèle, chargé du contentieux et chef de secteur) assurant les missions dévolues aux agences.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8

Un outil de gestion de la relation client est en cours de finalisation et permettra de répondre à chaque sollicitation de locataire, dans des délais normés, tout en gardant la traçabilité des demandes.

Son déploiement est prévu dès janvier 2013.

Il est prise note de la prochaine mise en place d'un outil plus performant pour la gestion des réclamations

Des mesures ont été prises par l'organisme à partir de 2011 afin de remédier aux insuffisances signalées (renforcement du suivi des prestations, renégociation des contrats d'entretien, mise en place de la GRC). Les efforts accomplis doivent être poursuivis.

La société s'est engagée dans le cadre de sa CUS à répondre à 90 % des réclamations dans un délai de 30 jours et à atteindre 70 % de « satisfaits » en Zus et 80 % hors Zus en matière de propreté des parties communes. Elle envisage de réaliser une enquête annuelle de satisfaction (source : rapport d'activité 2011).

- **La concertation locative**

La société a mis en place un conseil de concertation locative qui se réunit au moins deux fois dans l'année.

3.7 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société loge principalement des ménages à faibles revenus et contribue au relogement des ménages en difficulté. Elle attribue les logements sociaux dans des conditions régulières et veille au respect des loyers maximum fixés par les conventions APL.

Quelques anomalies ont été toutefois relevées dans la gestion locative (logements loués irrégulièrement à des personnes morales, absence de décomptes de surface corrigée et de DPE).

Les locataires interrogés sur la qualité du service ont exprimé en majorité une satisfaction à l'égard de l'action du bailleur. Les taux de satisfaction qui ressortent sont cependant en baisse d'une enquête à l'autre dans certains domaines, en particulier le traitement des réclamations. L'installation en cours d'un outil informatisé de gestion des réclamations devrait en améliorer le traitement et le suivi.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

4.1.1 Les logements familiaux

La société possède 8 837 logements dont 482 de type individuel.

2 512 logements (soit 37 % du parc total) sont implantés en Zus¹⁵ dont 1196 (17 % du parc total) concernés par des projets de renouvellement urbain (PRU du Mée-sur-Seine, de Melun, et de Dammarie-les-Lys).

L'âge moyen du parc est de 33 ans et près de 49 % des logements ont été mis en service avant 1981. Le parc ancien a été réhabilité à hauteur de 72 %.

La performance énergétique de la totalité du patrimoine a été évaluée et donne la répartition suivante : « A » (0,46 % du parc), « B » (0,94 %), « C » (41,26 %), « D » (38,65 %), « E » (23,33 %), « F » (2,93%) et « G » (0,46 %). 1 826 logements dont 365 issus du patrimoine de l'ex OPH du Pays de Fontainebleau ont une consommation énergétique supérieure à 230 kwh/m²/an (classement E, F et G).

Outre son patrimoine locatif, la société est également propriétaire d'un certain nombre de bureaux loués à des tiers et situé à proximité des immeubles lui appartenant. Elle dispose en particulier depuis 2011 d'un bâtiment réalisé dans le cadre du PRU de Melun et situé sur le

¹⁵ Il s'agit de secteurs localisés dans les communes du Mée-sur-Seine (Allée de la gare, 15 % du parc), de Melun (quartiers de l'Almont, du Plateau de Corbeil et de Montaigu, 14 % du parc), Provins (Champbenoist, 5% du parc) et Dammarie les Lys (Plaine du Lys, 3% du parc).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

quartier de Montaigne de Melun (l'Ecopôle). Cet immeuble est destiné à accueillir 9 bureaux affectés à des sièges sociaux de nouvelle PME et/ou d'auto-entrepreneurs. Cette opération ne fait pas partie des compétences dévolues normalement aux SA d'HLM en application de l'article L. 422-2 du CCH et de leurs statuts. Elle peut par ailleurs difficilement être assimilée à une opération accessoire aux ensembles d'habitations des organismes HLM au sens de l'article L. 411-1 du CCH relevant de leur mission d'intérêt général. Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'organisme puisque celui-ci considère qu'elle ne peut bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés.

4.1.2 Les logements-foyers

La société possède 13 foyers : 4 RPA, 4 résidences pour étudiants, 2 résidences sociales, un EPHAD, un foyer pour jeunes travailleurs et un foyer d'hébergement d'urgence. Elle gère directement deux des résidences pour étudiants. Les onze autres établissements sont mis à la disposition, par le biais de contrats de location, à des gestionnaires (association, CROUS et CCAS) qui en assurent le fonctionnement.

Les conditions dans lesquelles l'organisme exerce actuellement son rôle de propriétaire pourraient être améliorées dans certains domaines. On constate en effet que la société :

- n'a pas mis à jour certains contrats¹⁶ anciens afin de tenir compte des nouvelles normes comptables visant à substituer à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) la notion de « participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du bailleur ». L'utilisation de la « provision » prévue contractuellement n'a par ailleurs pas fait l'objet d'un suivi comptable précis depuis sa constitution et le solde « disponible » n'a pu être fourni par les services de l'organisme ;
- ne sait pas si des instances de concertation ont été mises en place dans chaque établissement. Il est rappelé que des conseils de concertation doivent obligatoirement être créés au sein des logements-foyers et des résidences sociales en application de l'article L. 633-4 du CCH et que l'organisme en tant que propriétaire est membre de droit ;
- n'a pas vérifié l'existence et la tenue effective au sein de ses foyers d'un registre de sécurité.

La société pourrait utilement s'inspirer des initiatives lancées par l'Unafco et l'Aorif en vue d'améliorer les relations entre propriétaires et bailleurs et en particulier des documents élaborés dans ce cadre (modèle de contrat et annexe détaillant la répartition des responsabilités en matière de travaux).

En 2012, la société doit recruter un « chargé de gestion des établissements spécialisés et de la sécurité ».

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

• Les engagements souscrits par la société en 2007 et 2008

La société s'est engagée dans le cadre des PRU du Mée-sur-Seine, de Melun, et de Dammarie-les-Lys à démolir 91 logements, à en construire 121, à en réhabiliter 917 et à en résidentialiser 1 196. Les opérations de démolition, réhabilitation et résidentialisation étaient terminées lors du contrôle. Pour la partie « reconstitution de l'offre nouvelle », il reste à reconstruire les 91 logements démolis au Mée-sur-Seine (phase études lors du contrôle) et à terminer la construction de 30 logements à Dammarie-les-Lys (travaux en cours lors du contrôle).

La société a signé le 8 juin 2007 avec le Conseil régional d'Ile-de-France une « convention régionale de patrimoine social » portant sur la réhabilitation et/ou la requalification des espaces

¹⁶ Cela est notamment le cas s'agissant des contrats concernant les RPA « Paroisse » (contrat signé en 1984 n'ayant fait l'objet d'aucun avenant) et « Lorraine » (contrat signé en 1976) situés à Fontainebleau et la RPA « Table Ronde » (contrat signé en 1989) de Provins.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

extérieurs de son parc de logement. Elle devait en particulier réhabiliter 2 148 logements dont certains concernés également par les PRU. Ce programme de réhabilitation est en voie d'achèvement.

• Le PSP et la CUS

Le PSP a été approuvé par le conseil d'administration le 21 juin 2010. Le projet de convention d'utilité sociale (CUS) a également été présenté à cette occasion aux administrateurs et la convention a été signée le 30 juin 2011. Les deux documents ne prennent pas en compte le patrimoine acquis auprès de l'ex OPH du Pays de Fontainebleau en octobre 2011 (886 logements et 4 foyers). Leur actualisation était toutefois en cours lors du présent contrôle.

La stratégie prévue par la société sur la période 2011-2016 dans son PSP (et reprise dans sa CUS) se décline en 3 volets :

- un plan d'action technique comprenant les interventions en matière de gros entretien et la poursuite de la politique de réhabilitation des groupes qui ont plus de 25 ans ou qui ont déjà été réhabilités il y a plus de 25 ans. 2 510 logements doivent être réhabilités dans ce cadre et feront l'objet de travaux de nature différente (isolation, menuiseries, résidentialisation, ravalement, toitures terrasses, confort et sécurisation des logements). Ces travaux représenteront un investissement moyen de 21 190 €/ logt dont 20 % financés en fonds propres (soit 10 M€ de fonds propres sur la totalité de la période). Le rapport d'activité de 2011 de la société évalue à 587 le nombre de logements de l'ex OPH du Pays de Fontainebleau non réhabilités au moins un fois et qu'il conviendra par conséquent d'inscrire dans les programmations futures de travaux ;
- un plan d'action environnemental visant à traiter les logements « énergivores ». La société possédait en 2010, 1410 logements ayant une étiquette énergétique « E », « F » et « G » et s'engageait, dans sa CUS, à les rénover en deux temps. Cette programmation devra toutefois être revue afin d'intégrer les logements acquis dont 412 étaient classés « E », « F » ou « G » (ce qui portait à 1826 le nombre total de logements énergivores appartenant à l'organisme) ;
- un plan d'action « qualité de service » définissant résidence par résidence des mesures destinées à améliorer la « gestion de la relation client », la « prévention des impayés », la « propreté des parties communes et la « maîtrise des charges ».

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 La production locative

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total	Nbre logts/an
Opérations neuves (construction et VEFA)	91	21	47	14	164	108	445	
<i>dont Anru</i>						27	27	90 par an
Acquisition -Amélioration		17	5	4	71	0	97	
Total général	91	38	52	18	235	108	542	

Au total, 542 logements ont été mis en service entre 2006 et 2011 soit un niveau moyen de production de 90 logements par an. Cette production locative a été principalement le résultat d'opérations de constructions neuves. Les logements ont été financés à 62 % par du PLUS, 22 % du PLAI et 16 % en PLS.

Les logements produits sont localisés dans une vingtaine de communes du département de Seine-et-Marne dont certaines présentent un déficit¹⁷ en termes de logements sociaux. Cela est le cas des communes de Montévrain (68 logts construits par l'organisme et un taux de logement social en 2010 s'élevant à 17,61 %), de Rubelles (38 logts construits et un taux de logement

¹⁷ Source : DRIHL/SDAOLH/UPLH - Mise en oeuvre de l'article 55 de la loi "SRU"/ Bilan de la troisième période triennale 2008-2010

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

social en 2010 s'élevant à 7,07 %), de Livry-sur-Seine (15 logts construits et un taux de logement social en 2010 s'élevant à 11,46 %) et de Cesson (11 logts construits et un taux de logement social en 2010 s'élevant à 6,41 %).

La société a mobilisé près de 3,2 M€ en fonds propres pour financer les opérations soit 4,5 % du prix de revient total. Le coût moyen des opérations s'établit à 2 425 € HT/m² de surface utile (SU) et, rapporté au logement, à 128 144 € HT/logt.

Des difficultés dans la maîtrise des coûts des opérations et des durées de chantier ont été constatées :

- 24 des 27 opérations livrées présentent une augmentation des coûts entre le prix de revient prévisionnel et le prix définitif dont 16 pour lesquelles l'écart est supérieur à 5 %. Parmi celles-ci, 7 ont connu une « dérive » (augmentation de plus de 15 %) : «43 Victor Hugo à Grez sur Loing » (acquisition de 3 logts, écart de 23 %), « Résidence Leclerc à Villeneuve-le-Comte » (acquisition d'un logt, écart de 35 %), « La Roseraie à Poigny (construction de 14 logts, écart de 19 %), « Cours Montrempré à Magny-le-Hongre » (acquisition de 5 logts, écart de 52 %), « Gens du Voyage à Nangis » (construction de 5 logts, écart de 60 %) et de celle concernant l'Ephad de Combs la ville (construction de 54 équivalents-logements, écart de 39 %).

- 10 des 27 opérations livrées présentent un dépassement de plus de deux mois de la durée de travaux fixée contractuellement. Le dépassement est supérieur à 6 mois pour quatre opérations : «43 Victor Hugo à Grez sur Loing » (dépassement de près de 7 mois), « Frassati à Courtry » (dépassement de 8 mois pour cette opération de construction de 21 logts), « Cours Montrempré à Magny-le-Hongre » (dépassement de 12 mois), « Gens du Voyage à Nangis » (dépassement de 9 mois).

La société invoque notamment pour expliquer les « dérives » constatées une sous-estimation des dépenses, une complexité des opérations et le dépôt de bilan des certaines entreprises.

Une attention accrue aux modalités de montage et de suivi des opérations apparaît nécessaire compte tenu du nombre élevé d'opérations pour lesquelles les prévisions n'ont pas été respectées. Par ailleurs, l'attention de l'organisme est attirée sur la nécessité de respecter l'obligation juridique d'une définition précise des besoins prévue à l'article 10 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Enfin, il est souhaitable que le conseil d'administration soit informé de ces éléments (cf. obs n°1).

4.3.2 Les acquisitions en bloc

• Le rachat de patrimoine auprès de bailleurs sociaux

1 370 logements et 4 foyers ont été achetés sur la période de contrôle par l'organisme auprès de bailleurs sociaux :

- en 2006, 215 logements conventionnés situés sur la commune du Mée-sur-Seine appartenant au groupe Domaxis.
- en 2010, 274 logements non conventionnés appartenant à l'ex OPH du Pays de Fontainebleau.
- en 2011, 881 logements et 4 foyers (représentant 220 équivalent-logements) ont été cédés par l'OPH de Seine-et-Marne.

• Le projet d'acquisition de la copropriété de la Caravelle de la Gare située au Mée-sur-Seine

En 2008, la société a signé avec la commune du Mée-sur-Seine une convention pour la transformation d'usage des locaux de la Caravelle de la gare en résidence étudiante. Ce projet concerne l'acquisition de 139 logements à transformer en résidence étudiante. Mais le projet a pris du retard, les conditions initiales ne sont plus remplies et la société va faire évoluer le projet.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

§4.3.1

A deux reprises est employé le terme « dérives » page 15-1, une utilisation du terme « écarts » nous semble plus appropriée.

Le terme « dérives » a été utilisé avec des guillemets pour mettre en évidence l'importance des écarts constatés entre prévision et réalisation en matière de coût des opérations et de durée des chantiers.

4.3.3 Les perspectives de développement

La société s'est engagée dans sa CUS, sur la période 2011-2016, à déposer des dossiers de financements pour 1 800 logements et à mettre en service 1 500 logements.

L'objectif annuel de mise en service (250 par an) envisagé est plus important que le niveau de production constaté ces dernières années (90 par an) et paraît ambitieux. Sa réalisation est cependant conditionnée, selon l'organisme, au maintien des possibilités de financement dont il a pu profiter jusqu'à présent (subvention du Conseil régional d'un montant minimum de 5 % du prix de revient, participation de l'Etat à hauteur minimale de 7 %, participation des collecteurs 1 % à hauteur de 5 % et stabilité des taux des prêts indexés au livret A).

La société souhaite intervenir principalement dans les secteurs du département relevant de la zone de loyer 1 (prioritairement le long de la Francilienne et sur les communes des deux villes nouvelles de Sénart et Marne la Vallée). La prospection est assurée par le DG et le directeur du développement.

4.3.4 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

La société assume en interne les fonctions de maîtrise d'ouvrage et emploie à cet effet 9 personnes placées sous l'autorité du directeur du développement. La société n'envisage pas de renforcer les effectifs de la direction du développement.

Des procédures détaillées ont été élaborées dans le cadre de la certification ISO 14001 de l'organisme. Des prescriptions particulières d'ordre architectural et environnemental ont été également définies. Les opérations financées sont en BBC.

Un comité d'engagement restreint (réunissant le DG, le directeur du développement et la directrice financière) chargé de se prononcer sur la réalisation des opérations a été mis en place en 2012.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La société a engagé depuis 2006 un effort important de réhabilitation et d'entretien de son patrimoine. Elle a procédé à la réhabilitation de 1 889 logements depuis 2006 et consacre chaque année un budget de plus de 3 M€ à la maintenance de son parc (entretien courant et GE).

Les diagnostics obligatoires (amiante, DPE) ont été effectués.

La société dispose d'une régie comprenant un responsable et un ouvrier qui assurent l'entretien des espaces verts des résidences situées à proximité de Melun et n'ayant pas de gardiens.

Hormis un contrat relatif à l'entretien des chauffes-bains à tacite reconduction (contrat provenant de l'ex OPH du Pays de Fontainebleau qu'il conviendra de dénoncer), les contrats d'entretien et de maintenance sont remis en concurrence de manière périodique.

La société dispose d'un parc de 125 ascenseurs dont la maintenance est assurée par trois prestataires. Un dispositif de contrôle des conditions d'entretien des appareils a été mis en place (recours un cabinet de contrôle, réunions de suivi, implication du personnel de proximité). Le rapport d'audit établi par le cabinet extérieur en 2011 juge la qualité de maintenance « moyenne à médiocre sur les villes de Dammarie-les-Lys, Le Mée-sur-Seine et Melun ». L'appréciation sur la qualité d'entretien est moins critique pour les appareils situés dans les autres communes.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La convention d'utilité sociale a été signée en juin 2011, et porte sur 6 ans, à partir du premier janvier 2011. La vente de patrimoine y est actée, et porte sur 284 logements à commercialiser entre 2011 et 2016 soit environ 45 à 50 logements vendus par an.

La référence de prix est donnée par les domaines sur la base d'un logement libre ; la société garde une marge de + ou - 35% par rapport à ce prix, en fonction du prix du marché. L'objectif de la société est de se situer en dessous du prix du marché.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ces logements se situent à Melun, Provins et Dammarie-les-Lys. Parmi ces logements, 73 (répartis en 3 opérations) ont fait l'objet de décisions du conseil d'administration en 2010, et l'opération « Plateau de Corbeil » de 78 logements individuels située à Melun est en vente depuis la décision du 16 décembre 2003 (41 logements restaient à vendre au moment de la signature de la CUS).

En 2011, la société n'a vendu que 4 pavillons situés à Provins et un appartement situé à Melun, ce qui est bien en deçà de l'objectif fixé par la Cus. Les prix de vente ont été inférieurs à l'estimation des domaines.

En juin 2012, la société a décidé de ne plus avoir recours au prestataire qui assurait la commercialisation et de recruter un agent qui reprendra l'activité accession neuve à partir d'octobre 2012. Elle a de plus décidé de créer un site internet dédié à l'accession.

4.6 L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Cette activité a été mise en place (sous la marque Viveo Accession) par le conseil d'administration du 9 octobre 2008, avec la création d'un comité d'engagement restreint, chargé de prendre les décisions en la matière.

Les opérations sont réalisées en général en Vefa sauf pour l'opération de la Faisanderie, réalisée sous la forme de vente d'immeuble à réhabiliter (Vir), et pour l'opération de Pomponne réalisée sous la forme de la vente à terme. La société n'utilise pas la location accession.

Le contrôle a montré que la société respecte les plafonds de prix de vente et de ressources des accédants définis par l'article R. 443-34 du CCH. Les secteurs concernés correspondent aux zones de développement déjà ciblées pour le locatif. Les programmes accession sont d'ailleurs pour la plupart des opérations mixtes location et accession sociale.

L'objectif est de réaliser un prix de vente en dessous du niveau du marché (autour de 3 100 € TTC le m² de SH en 2010 pour le secteur de Marne la Vallée, et entre 2 600 et 2 800€ pour l'agglomération de Melun et la ville nouvelle de Sénart), et dégager une marge nette positive de 5% du prix de revient final hors taxes de l'opération. La société a recours à un commercialisateur externe spécialisé dans l'accession sociale à la propriété (rémunéré à hauteur de 3% du prix de vente TTC).

Depuis 2009, 5 opérations, soit la construction de 184 logements en accession à la propriété, ont été lancées.

Au moment du contrôle, seule l'opération de Vert Saint Denis de 20 logements était terminée ; elle a dégagé une marge nette de 17 k€ au logement. Par contre, pour l'opération de la Faisanderie, aucune marge n'est prévue.

Des études sont en cours pour la construction d'un petit programme de deux bâtiments de 4 logements chacun à Vert Saint Denis.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société a eu depuis 2006 une activité soutenue de développement (construction et acquisition) et de travaux sur le patrimoine existant.

Elle s'est dotée d'un PSP et a signé sa CUS en novembre 2011. Elle s'est notamment engagée à réhabiliter 2 510 logements et à construire 1 500 sur la période 2001-2016. L'objectif de développement envisagé est nettement plus élevé que le niveau de production locative observé ces dernières années.

Les orientations qui ont été définies n'intègrent toutefois pas les acquisitions importantes effectuées en 2010 et 2011 dans le secteur de Fontainebleau-Avon (plus de 1000 logements achetés). Une actualisation du PSP est donc nécessaire.

La société dispose actuellement en interne d'une capacité technique qui semble suffisante pour mettre en œuvre les orientations patrimoniales définies.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. RENOVATION URBAINE

La société participe à la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain menés sur quatre communes (Mée-sur-Seine, Melun, Dammarie-les-Lys et Provins) au titre desquels elle devait démolir 91 logements, en construire 121, en réhabiliter 917 et en résidentialiser 1196.

Elle avait terminé, lors du contrôle, les opérations de démolition, réhabilitation et résidentialisation. Les programmes de construction étaient en revanche en cours de réalisation.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le pôle comptabilité fait partie de la direction administrative et financière qui est responsable de trois autres services : le pôle moyens techniques avec un responsable système d'information et son adjoint, la gestion de la trésorerie (2 agents) et le contrôle de gestion (une personne). Le pôle comptabilité comprend un chef comptable et 4 agents. En janvier 2011, il a été restructuré suite au licenciement du chef comptable en juin 2010 ; une des raisons du licenciement portait sur des insuffisances quant à la définition des plans d'amortissement des composants des nouvelles acquisitions. Cela a conduit la société à effectuer des amortissements plus élevés que nécessaire, et a eu un impact sur le résultat 2010. Au moment du contrôle, la situation est régularisée.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	88	42	9	855	279
Loyers	26 122	26 838	27 575	28 560	30 811
Coût de gestion hors entretien	-6 147	-7 034	-6 924	-7 930	-8 979
Entretien courant	-1 688	-1 899	-1 819	-1 907	-1 748
GE	-1 280	-1 011	-1 258	-1 591	-1 878
TFPB	-2 561	-2 480	-2 722	-3 082	-3 676
Flux financier	648	189	418	260	131
Flux exceptionnel	67	81	668	132	937
Autres produits d'exploitation	837	1 959	670	1 517	1 711
Pertes créances irrécouvrables	-456	-316	-332	-254	-329
Intérêts opérations locatives	-6 205	-6 310	-6 116	-5 788	-7 338
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 109	-5 251	-4 584	-5 379	-5 891
Autofinancement net¹⁸	4 318	4 823	5 586	4 833	4 030
% du chiffre d'affaires	16,5%	18%	20,2%	17%	13%

L'autofinancement net est assez élevé au cours de la période étudiée : il est de 18% et de 20,2% des loyers en 2008 et 2009 ; en 2010, il diminue légèrement, 17% des loyers, et plus fortement en 2011 puisqu'il n'est plus que de 13% des loyers, ce qui est encore légèrement supérieur à la médiane des ESH d'Ile-de-France 2010 de 12,1% des loyers.

¹⁸ 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En 2008, la société a procédé au réaménagement d'emprunts, afin de diminuer le poids de la dette ; elle a dû payer une soulte de 500 k€. C'est pourquoi les charges financières (hors opérations locatives) sont plus élevées cette année.

En 2009, l'autofinancement est important ; il représente 20,2% des loyers. Cette année, le poids des annuités locatives est moindre : 38,8% des loyers contre 43% en 2008 (39,1% en 2010).

La diminution de l'autofinancement net en 2011 provient principalement de la forte augmentation des emprunts qui financent les opérations de réhabilitation et les opérations neuves : l'annuité augmente de 2,1M€ et représente 43% des loyers.

• **Les produits**

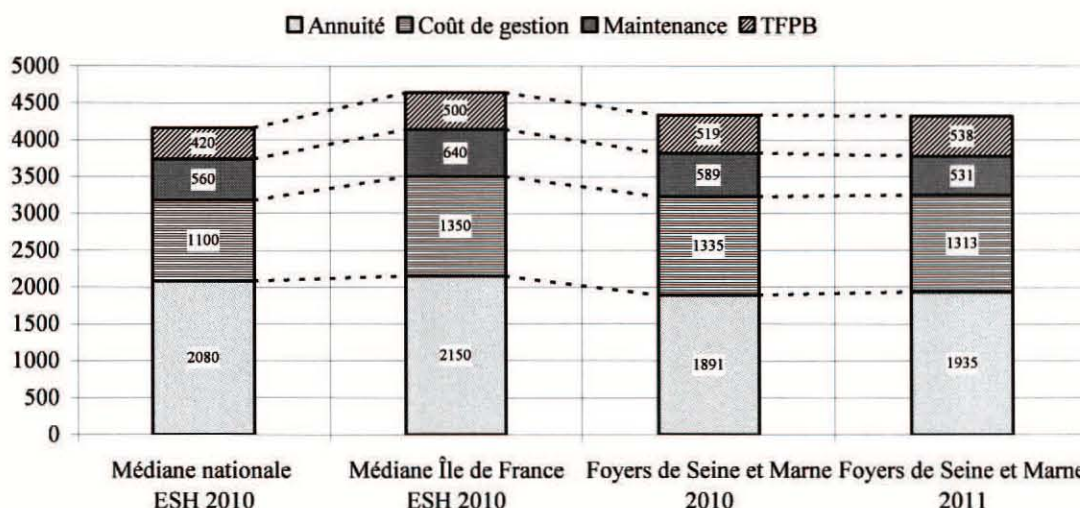
Les produits sont essentiellement composés par les loyers, d'un montant moyen de 4 074€ logement en 2011 (ratio inférieur à la médiane 2010 IDF de 4 510 €).

Les autres produits d'exploitation sont plus importants en 2008 car la société a reçu cette année une subvention d'équilibre CGLLS de 1 142 k€, dans le cadre du rachat du patrimoine de Mée sur Seine. Ils augmentent en 2010 et 2011, du fait de la prise en compte des rémunérations internes provenant de la forte activité d'investissement ces années.

• **Les charges**

Les principaux postes de charges par logement au titre des exercices 2009 et 2010 sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2010	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2010	Foyers de Seine et Marne 2010	Foyers de Seine et Marne 2011
Annuité	2 080	2 150	1 891	1 935
Coût de gestion	1 100	1 350	1 335	1 313
Maintenance	560	640	589	531
TFPB	420	500	519	538



- Les annuités, qui représentent respectivement 1 891€ au logement en 2010, et 1 935€ au logement en 2011, sont en dessous de la médiane Ile-de-France 2010 de 2 150€ au logement.
- La société maîtrise ses charges de fonctionnement : le coût de gestion hors entretien courant et hors TFPB, est passé de 8 170 k€ en 2010 à 8 979 k€ en 2011, en relation avec l'augmentation du patrimoine. Calculé au logement, il est de 1 335 € et 1 313 € au logement en 2010 et 2011 et reste inférieur à la médiane Île-de-France 2010 de 1 350 € au logement. Les charges de personnel, y compris l'intéressement, interviennent dans le coût de gestion pour 55% de son montant total. Ce ratio était de 62% en 2009 et 60% en 2010. Au cours de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la période étudiée elles se situent autour de 16,5% des loyers (16,1% en 2011), ce qui est supérieur à la médiane Île-de-France 2010 de 13,7% des loyers (calculé au logement, le ratio 2011 de 725€ au logement est proche de la médiane 2010 de 700€ au logement).

- La maintenance (travaux d'entretien courant et de gros entretien) 2010, de 3 498 k€ (589 € au logement) se situait en dessous de la médiane 2010 de 640 € au logement. En 2011 elle est de 3 626 k€ soit un ratio de 531 € au logement, plus faible du fait de la forte augmentation du patrimoine de la société et de l'intégration d'une partie des travaux de gros entretien dans les investissements.

L'entretien courant est en moyenne de 250€ par logement sur la période étudiée. Il comprend la remise en état des logements avant relocation pour 60% de son montant.

- La taxe foncière de 519€ en moyenne au logement en 2010 et 538€ au logement en 2011, est supérieure à la médiane Ile-de-France 2010 de 500€ au logement. Elle concerne, en 2011, près de 90% du parc (6 111 logements sur 6 837). La société bénéficie chaque année d'une exonération de 30% obtenue pour les 2 500 logements environ situés en ZUS ; elle est de 572 k€ en 2010, 550 k€ en 2011 et 624 k€ en 2012 sont budgétés.

La société bénéficie également d'exonérations pour la réalisation de travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie ; ceux-ci sont particulièrement importants depuis 2009, et l'exonération est de 143 k€ en 2010 et 977 k€ en 2011 ; 1,4M€ sont budgétés pour 2012. Ces produits se trouvent dans un compte de produits exceptionnels.

En pourcentage des loyers, les dépenses principales de l'organisme se répartissent en 2011 ainsi :

Annuités	Frais personnel	Frais généraux	Maintenance	Taxe foncière	Total
43%	16%	13,1%	11,8%	12%	95,9%

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	57 643	70 027	84 411	98 581	105 993
Provisions pour risques et charges	2 295	2 469	2 223	2 369	2 610
<i>Dont PGE</i>	<i>1 890</i>	<i>1 990</i>	<i>1 821</i>	<i>1 739</i>	<i>1 988</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	78 252	85 319	94 708	101 879	104 416
Dettes financières	169 161	170 260	181 218	226 785	282 873
Actif immobilisé brut	-290 416	-306 597	-334 386	-393 305	-464 066
Fonds de Roulement Net Global	16 935	21 477	28 174	36 309	31 827
FRNG à terminaison des opérations¹⁹					11 151
Stocks accession	467	511	1 307	7 740	10 484
Autres actifs d'exploitation	16 436	21 431	30 573	44 530	40 947
Provisions d'actif circulant	-5 084	-4 374	-4 146	-4 297	-4 205
Dettes d'exploitation	-5 783	-6 534	-8 294	-18 260	-11 893
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	6 036	11 034	19 440	29 714	35 334
Créances diverses (+)	1 132	1 799	1 366	988	1 212
Dettes diverses (-)	-5 683	-9 173	-11 081	-11 633	-18 432
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-4 551	-7 374	-9 715	-10 644	-17 220
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 485	3 660	9 725	19 070	18 114
Trésorerie nette	15 449	17 817	18 449	17 240	13 712
Concours bancaires	3 294	553	3 700	4 782	10 756
Trésorerie à l'actif du bilan	18 745	18 371	22 149	21 422	24 468

¹⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- En 2011, les ressources internes (capitaux, réserves, résultats, y compris les subventions et provisions) constituent 28% des capitaux permanents (ressources internes plus dettes financières et dépôts de garantie), et se situent largement en dessous de la médiane 2010 de 36,3% des ESH en Ile-de-France. Ce ratio était de 33% en 2009 et 31% en 2010. L'autonomie financière de la société s'est dégradée depuis 2009 car pour financer ses investissements elle a largement eu recours à l'emprunt : les dettes sont passées de 181M€ en 2009 à 227 M€ en 2010 à 283 M€ en 2011.

Les résultats sont de 4 350 k€ en 2007, 4 743 k€ en 2008, 4 390 k€ en 2009, 3 099 k€ en 2010 et 1 073 k€ en 2011. La forte baisse du résultat en 2011 s'explique en grande partie par la sortie de composants correspondant aux réhabilitations réalisées dans le cadre du PRU (1,7M€).

La provision pour travaux de gros entretien est calculée en fonction d'un programme pluriannuel d'entretien ; elle correspond à trois ans de travaux.

- En 2011, le fonds de roulement net global (FRNG) est de 31 827k€ ; il représente 3,1 mois de dépenses (médiane 2010 : 4,2 mois). En 2007 il était de 16 935k€, et représentait 4,5 mois de dépenses moyennes. A terminaison des opérations en cours, le FRNG est de 11 151k€ et ne représente plus que 1,1 mois de dépenses, ce qui est très faible. La société a considérablement augmenté son volume d'investissement au cours de la période étudiée.
- Le besoin en fonds de roulement a fortement augmenté au cours de l'exercice étudié, et particulièrement depuis 2010 : il est passé de 1 485 k€ en 2007 à 19 070 k€ en 2010 et 18 114k€ en 2011. Il est abondé par les subventions d'investissement à recevoir, d'un montant global élevé en raison de la forte activité de production en 2010 et 2011 : 26 658k€ en 2011 (24 843k€ en 2010).
- La trésorerie nette a diminué en 2011 du fait d'une activité d'investissement importante. Elle est passée de 18 449 k€ en 2009 à 13 712 k€ en 2011. En 2011, la société a eu recours à des concours bancaires (10 756 k€) destinés au portage du foncier locatif, et des opérations d'accession à la propriété (opération Pomponne réalisée sous la forme de vente à terme). .. Ceux-ci devraient être intégralement remboursés fin 2012. Fin 2011, son montant, y compris les concours bancaires, est de 24 468 k€, ce qui correspond à 2,4 mois de dépenses, ce qui est inférieur à la médiane 2010 de 3,3 mois.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 2012-2016

La société dispose d'une analyse prévisionnelle, effectuée avec le logiciel Visial ; elle porte sur les années 2012-2019. Cette analyse a été mise à jour en juin 2012. Elle reprend les objectifs définis dans la CUS en les actualisant, c'est à dire en intégrant la reprise du patrimoine de Fontainebleau fin 2011, et les réhabilitations programmées sur ce patrimoine

• investissement

Au niveau de l'investissement, les principales hypothèses sont :

- La mise en service de 1097 logements sur la période (220 logements en moyenne par an) : 280 logements en 2012, 190 en 2013, 202 en 2014, 250 en 2015, puis 175 en 2016. Les fonds propres nécessaires à ces opérations sont en moyenne de 4 à 6 % du montant de l'investissement.
- La réhabilitation de 2 510 logements + environ 400 logements énergivores de l'ex OPH 77.
- Le renouvellement des composants est réalisé sur fonds propres. La société prévoit 3M€ en 2012, 2,5M€ en 2013 et 2014 et 2,3M€ en 2015 et 2016.
- La vente en accession à la propriété de 164 logements déjà programmés, 50 logements en 2013, 100 en 2014, 130 en 2015, et 150 en 2016. Les marges nettes sur cette activité sont estimées respectivement à 727 k€, 221 k€, 806 k€, 948 k€, et 968 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Les produits nets réalisés dans le cadre de la vente de logements aux locataires sont estimés à 731 k€ en 2012, 1,1M€ en 2013, 1,2 M€ en 2014 et 2015, puis 1,7M€ en 2016 (les montants réalisés ont été de 600 k€ en 2009, 800 k€ en 2010, et 400 k€ en 2011).

Il est à noter que les hypothèses de mise en service de logements locatifs sont inférieures aux engagements de la CUS (250 logements en moyenne) et que les hypothèses en matière d'accession sociale et de vente aux locataires sont optimistes au vu des réalisations de la période 2009-2012.

• **exploitation**

- Les loyers augmentent de 1,7% en 2012, puis de 2% par an.
- Les annuités passent de 43% des loyers en 2011 et 42,1% en 2012 à 47,1% en 2013 et 48,7% en 2016. Parallèlement, la société espère diminuer le poids de ses frais généraux grâce à des économies d'échelle, pour le ramener de 13,8% à 9,8% des loyers.
- Augmentation de 2% des charges de personnel et prise en compte de l'augmentation des effectifs liée à celle du patrimoine géré.
- Les autres charges augmentent de 2% par an.

En fonction de ces diverses hypothèses, les résultats sont :

	2012	2013	2014	2015	2016	moyenne
Autofinancement en % des loyers	9,8	12	10,2	8,8	7,5	9,7
Potentiel financier en M€	7,6	9,9	9,9	8,8	8,7	9

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'équilibre d'exploitation de la société est réalisé sur la période étudiée, avec un autofinancement net important de 17% des loyers en moyenne sur la période 2007-2011, mais en baisse puisqu'il n'est plus que de 13% des loyers en 2011. L'analyse prévisionnelle montre qu'il devrait se situer autour de 10% des loyers sur la période 2012-2016.

Fin 2011, la situation financière de FSM est tendue, du fait des importants investissements en cours (réhabilitations, construction neuve). L'analyse prévisionnelle montre que le potentiel financier à terminaison des opérations reste stable et qu'il est suffisant pour réaliser l'activité programmée de la société à condition que les hypothèses optimistes relatives à l'accession et à la vente se réalisent.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des versements à la Caisse de Garantie du Logement Social concerne :

- les déclarations effectuées de 2008 à 2011, à partir des comptes 2007, 2008, 2009 et 2010 pour le versement de la cotisation de base ;
- les déclarations effectuées en 2008, 2009, 2010 et 2011, à partir des comptes 2006, 2007, 2008 et 2009 pour le versement de la cotisation additionnelle ;
- ainsi que les déclarations effectuées en 2010, à partir des comptes n et n-1, pour le prélèvement sur le potentiel financier.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La société a procédé aux règlements de la cotisation CGLLS et de la cotisation additionnelle dans les délais impartis.

- Les versements de la cotisation ont été de 137 690 € en 2008, 127 967 € en 2009, 128 531 € en 2010, et 182 733 € en 2011. Les déclarations sont exactes en 2009, 2010, et 2011 ; les sommes versées correspondent aux sommes dues .

En 2008, le montant versé est de 137 690 € au lieu de 147 565 €, car la société n'a pas pris en compte les loyers des logements PLI dans son calcul, ce qui a conduit à une insuffisance de versement de 9 875€ pour cette année.

- La taxe additionnelle réglée par l'organisme a été de 124 816 €, 123 123 €, 163 056 € et 401 865 €, respectivement en 2008, 2009, 2010 et 2011. Les montants calculés par la Miilos sont respectivement de 70 494 €, 130 526 €, 201 394 € et 273 205 € pour ces mêmes années. La différence provient d'un renseignement erroné quant au montant de la variation du compte 16863.

Globalement, pour ces quatre années, la société a versé 812 860 € au lieu de 675 619 €, soit un trop versé de 137 241 €.

- La société n'est pas redevable du prélèvement sur le potentiel financier au titre de 2010, ce qui correspond à sa déclaration.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'analyse des sommes versées montre une insuffisance de versement de la cotisation de 9 875 € en 2008, et pour la cotisation additionnelle, un versement globalement trop élevé de 137 241 €.

La société devra se rapprocher de la CGLLS, afin de procéder à la régularisation de cette situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

La société « Les foyers de Seine-et-Marne » est un des principaux bailleurs sociaux du département de Seine-et-Marne et son actionnariat de référence est constitué de trois communes regroupées dans le cadre d'un pacte signé en 2005. Le mode de fonctionnement de la gouvernance met en évidence des insuffisances dans la qualité de l'information fournie au conseil d'administration, le non respect des règles applicables aux conventions réglementées et l'absence de fixation par le conseil d'administration de la rémunération du directeur général.

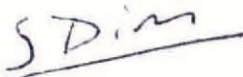
La société assume pleinement son rôle en accueillant des ménages à faibles revenus et en contribuant au relogement des ménages en difficulté. Quelques anomalies ont été toutefois relevées dans la gestion locative (locations irrégulières à des personnes morales et pièces manquantes ou erronées en annexe du contrat de location).


La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante, cependant le traitement des réclamations nécessite un meilleur suivi et une réactivité plus performante.

La société a eu depuis 2006 une activité soutenue de développement (constructions et acquisition de patrimoine en bloc) et d'entretien du patrimoine existant. Elle a de plus débuté une activité d'accession sociale qui lui permet d'offrir à la population logée, avec la vente aux locataires, un parcours résidentiel.

L'autofinancement de la société est satisfaisant malgré une augmentation de l'annuité locative. Fin 2011, la trésorerie de la société est sous tension du fait des importants investissements réalisés (réhabilitations, constructions neuves, acquisitions) ; cependant l'analyse prévisionnelle montre que la société pourra faire face à son ambitieux programme de développement.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos


Sophie Dion


Nouredine Goual

La chargée de mission d'inspection de la Miilos

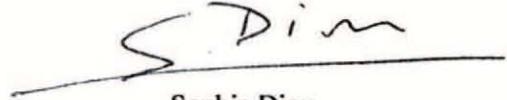

Hélène Roux

Réponses de l'organisme

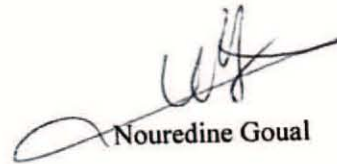
Réponses apportées par le Directeur général
M. Olivier Barry, le 16 janvier 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

Handwritten signature of Sophie Dion in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by 'Dion'.

Sophie Dion

Handwritten signature of Nouredine Goual in black ink, featuring a large, stylized initial 'N' followed by 'Goual'.

Nouredine Goual

La chargée de mission d'inspection de la
Miilos

Handwritten signature of Hélène Roux in black ink, with a large, stylized initial 'H' followed by 'Roux'.

Hélène Roux

