

Alexe O. - Total

SAEM OBERNAI HABITAT

Obernai (67)

ANCOLS 
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-113

1

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Le pôle « gestion administrative » est composé de deux personnes : une assistante de direction et un comptable chargé de la tenue de la comptabilité de la société. Ce pôle relève de l'autorité du responsable administratif, financier et gestion locative.

Les comptes de la société des exercices 2012 à 2016 ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes de la société dont la désignation est intervenue à l'issue d'une procédure de mise en concurrence.

L'organisation et le contrôle de la chaîne de la dépense n'appellent aucune observation.

L'examen de l'ensemble des factures relatives à l'exercice 2016 n'a révélé aucune anomalie ni dans la nature des dépenses engagées ni dans leur comptabilisation.

La comptabilité de la société est correctement tenue.

La société dispose d'une provision pour gros entretien d'un montant de 50 754 € inchangé depuis 2014. Cette provision n'est pas justifiée par un véritable plan pluriannuel (cf. § 5.2.1) comportant un échéancier et des estimations précises du coût des travaux envisagés.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

En matière financière en 2004, le rapport de la Miilos soulignait la faiblesse de la rentabilité de l'exploitation et de la structure du bilan de la société. Après l'examen des comptes relatifs aux exercices 2012 à 2016, le constat est complètement inversé.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Rentabilité

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement (PCG)	1 177	1 827	1 442	1 889	1 623
Dotations aux amortissements et provisions	529	632	728	790	777
Reprises sur amortissements et provisions	20	41	17	21	27
Quote-part des subventions virées au résultat	55	71	72	109	109
Valeur comptable des éléments d'actif cédés ou sortis	10	3	3	0	0
Produits des cessions d'éléments d'actif	0	0	370	0	0
Résultats comptables	713	1 304	1 170	1 229	982
- Dont part des plus-values de cessions (%)	0%	0%	31%	0%	0%

En effet, la capacité d'autofinancement¹⁰ (CAF) moyenne annuelle dégagée sur la période 2012-2016 s'élève à un montant conséquent de près de 1,6 M€ soit plus de 57 % du chiffre d'affaires (CA) moyen de la période. Ceci traduit une forte rentabilité de l'exploitation de la société et ce d'autant plus que les flux financiers et exceptionnels sont d'ampleur limitée (cf. 6.2.1.2).

Le coût au logement de la TFPB est faible, 340 € par logement pour une valeur médiane à 460 € par logement ; ce constat est usuel s'agissant des organismes de logement social alsaciens.

Un seul des principaux postes de dépenses de la société a un coût au logement très proche des valeurs médianes, il s'agit des coûts de gestion. En effet, alors que la valeur médiane de province est de 1 250 €, pour Obernai Habitat, ce coût s'élève en 2015 à 1 229 € par logement (1 243 €/lgt en 2016). Il s'élevait en 2012 à 1 421 € par logement, il a diminué en 2013 et est quasiment stable sur les trois derniers exercices. Il faut toutefois relever que le niveau élevé atteint en 2012 est largement expliqué par le coût du prélèvement sur le potentiel financier acquitté par la SEM (130 506 € soit 190 € par logement).

Le niveau des frais de personnels (755 € au logement en 2015, 728 € au logement en 2016), principale composante des coûts de gestion, est lui aussi fort proche des médianes nationales (720 € au logement). En valeur absolue, leur montant en passant de 586 k€ en 2012 à 528 k€ en 2016, s'est réduit de près de 10 %. Cette évolution s'expliquant par la réduction d'une unité des effectifs salariés de la société.

6.2.2 Structure financière

6.2.2.1 Fond de roulement net global et à terminaison

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	9 857	11 269	12 409	13 580	14 476
Provisions pour risques et charges	74	56	55	55	54
- Dont PGE	68	51	51	51	51
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	12 681	13 095	13 573	14 278	14 978
Dettes financières	11 299	11 655	11 158	10 605	9 942
Actif immobilisé brut (-)	25 904	27 856	31 389	32 216	32 843
Fond de Roulement Net Global	8 007	8 219	5 805	6 302	6 607
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					6 327
Stocks (toutes natures)	64				
Autres actifs d'exploitation	1 266	1 761	1 094	928	647
Provisions d'actif circulant (-)	59	77	176	204	213
Dettes d'exploitation (-)	852	533	736	533	517
Dettes diverses (-)	634	518	1 168	582	413
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	-214	634	-986	-391	-496
Trésorerie nette	8 222	7 586	6 792	6 692	7 103

⁽¹⁾ 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Alors que le dernier rapport de la Miilos en 2004 signalait une certaine fragilité de la structure bilanciale de la société, c'est une situation financière singulièrement renforcée qui est constatée aujourd'hui. Ainsi le FRNG de la société au 31/12/2012 s'élevait à près de 8 M€ ce qui représente plus de 24 mois de dépenses moyennes 2015 alors que la valeur médiane 2015 des SA d'HLM de province est de 3,7 mois. De la même façon, même si le montant du FRNG au 31/12/2016 est un peu réduit par rapport à celui de 2012, à près de 6,6 M€, il représente encore plus de 20 mois de dépenses moyennes. De plus, à cette date, puisque la seule opération d'investissement en cours était en voie d'achèvement, le montant du FRNG à terminaison des opérations engagées a pu être estimé à un niveau élevé de 6,3 M€, soit plus de 19 mois de dépenses.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Période 2012/2016

Durant les 5 derniers exercices, 10 M€ d'investissements ont été réalisés, ce qui représente un effort significatif au regard de la taille et des effectifs de la société. Trois opérations de construction neuve et de réhabilitation ont été mises en œuvre sur la période.

Concernant les investissements sur le patrimoine existant, la réhabilitation complète de 93 logements a été conduite en 2012, pour un montant de 3,2 M€, soit 34 k€/logement (isolation par l'extérieur, remise aux normes électriques, réfection des sanitaires, des parties communes). Par ailleurs, les chaudières de l'ensemble des programmes anciens chauffés collectivement (65 % du patrimoine) ont été remplacées en 2013 avec passage du fioul au gaz, pour un montant de 500 k€, ce qui a permis de réduire le niveau des charges de chauffage (cf. § 3.2.3).

En termes de développement, Obernai Habitat a mis en service 40 logements neufs en 2015 financés en PLUS, soit un taux d'évolution du parc de 5,8 %. La maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'OPH OPUS 67 qui a également construit 40 logements sur ce site. Le programme a bénéficié d'un taux de subvention conséquent de 24 % (État 6,7 % ; collectivités locales 12 % ; Action Logement 5,7 %), ce qui a limité le recours à l'emprunt (61,7 %). Ce plan de financement avantageux aurait dû en contrepartie conduire l'organisme à prévoir dans cette opération plusieurs financements PLAI destinés aux ménages disposant de revenus plus modestes.

5.1.2 Période 2017/2026

La société dispose d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) actualisé fin 2016 pour la période 2017/2026 qui prévoit, sur la base d'une analyse multicritères (état technique, attractivité commerciale, peuplement, marge financière), 19 M€ d'investissements priorités ainsi :

Année	Projet	Montant investi	Rapporté au logt
2017	Acquisition de 6 logts (réalisé)	0,4 M€	70 k€
2017/2018	Réhabilitation 180 logts Place d'Europe	4,6 M€	26 k€
2019	Construction neuve 24 logts	3,9 M€	163 k€
2020/2021	Réhabilitation 108 logts Place de Gail	3,5 M€	32 k€
2022	Construction neuve 18 logts	3,0 M€	168 k€
2023	Amélioration 112 logts Bd Europe	2,0 M€	18 k€
2024	Amélioration 72 logts rue Maréchal Koenig	1,7 M€	23 k€
2025	Amélioration 69 logts Foyer Hohenbourg	1,0 M€	14 k€

Ainsi, à horizon 2025, l'ensemble du patrimoine de plus de 25 ans aura été réhabilité et le parc aura significativement augmenté (48 logements, soit un taux d'évolution de 6,6 %).

Le respect de la planification arrêtée suppose d'organiser la fonction maîtrise d'ouvrage (cf. § 2.2.2). En effet, la réhabilitation des 180 logements Place d'Europe n'est pas encore engagée début 2018, faute de compétence interne pour conduire le projet.

SYNTHÈSE

La SAEM d'Obernai, dont la ville est actionnaire majoritaire, est propriétaire et gestionnaire de 671 logements conventionnés et 54 non conventionnés tous situés à Obernai, ville attractive pourvue d'un tissu économique dynamique avec un marché locatif tendu.

L'organisation de la société est efficace avec une équipe compétente et ajustée et des outils de gestion adaptés. Plusieurs indicateurs témoignent d'une gestion efficace (niveau de la vacance, des impayés) et la SEM cherche l'amélioration constante du service rendu. La taille de la société ne lui permet cependant pas de disposer d'une équipe de maîtrise d'ouvrage pour répondre à un développement suffisamment ambitieux au regard des besoins locaux.

La gouvernance de la SEM a bien conscience des évolutions en cours dans le monde du logement social et de l'obligation pour le secteur d'adopter une structuration plus robuste. La SEM a déjà fait l'objet de plusieurs propositions de partenariats ou rapprochements. Dans cette perspective, la gouvernance manifeste son intention de rester vigilante quant au maintien du niveau de service qu'elle apporte et à l'ancrage territorial, quelle que soit la configuration retenue.

Le parc est économiquement accessible avec des loyers moyens inférieurs au niveau constaté dans le logement social dans le département et très inférieurs à ceux du parc privé. Les charges sont également maîtrisées, elles ont baissé significativement pour les trois quarts du patrimoine depuis 2012 du fait des rénovations de chaufferies, du changement de mode d'énergie et de la renégociation des contrats.

Bien que le parc présente des niveaux de loyers faibles, Obernai Habitat loge des ménages disposant de revenus largement supérieurs aux locataires du parc social. Cette situation évolue peu en raison de la faiblesse de la rotation et de la nature de la demande locale très liée au dynamisme économique de la commune.

Sans remettre en cause la qualité globale de la gestion locative, quelques irrégularités ont été relevées. La société a fait preuve de réactivité pour les corriger. La qualité de service et le niveau d'entretien du patrimoine sont satisfaisants. La SEM a réalisé un effort soutenu d'investissement en neuf et en réhabilitation sur les 5 ans passés. L'Agence relève que la SEM est particulièrement proactive en ce qui concerne le risque amiante : tous les DAPP sont réalisés et des repérages élargis sont faits avant chaque relocation.

La situation financière s'est notablement améliorée depuis le précédent contrôle, la rentabilité de l'activité se situe désormais à un niveau élevé. Le bilan s'est considérablement renforcé ces cinq dernières années, les capitaux propres augmentant de façon substantielle, pendant que le poids de la dette diminuait constamment. À son échelle, et avec une surface financière limitée par sa taille, la SEM dispose néanmoins aujourd'hui de réelles marges de manœuvre pour mettre en œuvre un programme d'investissement ambitieux.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé fin 2016 prévoit un volume d'investissement soutenable de 19 M€ sur 10 ans, notamment la construction d'une quarantaine de logements, la réhabilitation complète de 288 logements et l'amélioration de quelques 250 logements. À l'issue du PSP l'ensemble du patrimoine de plus de 25 ans aura été réhabilité. Au vu de sa situation financière, la Sem pourrait envisager d'accélérer le rythme de ses investissements.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET