

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES
DE BASSE-NORMANDIE

Réf. : ROD2/ 05-413

Bénouville, le 12 décembre 2005

RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

relatif à la gestion de la

SOCIETE ANONYME H.L.M. « Le Foyer Normand »

La chambre régionale des comptes de Basse-Normandie a vérifié les comptes et examiné certains aspects de la gestion de la société anonyme H.L.M. « Le Foyer Normand » pour les exercices 1999 et suivants, en application des dispositions des articles L. 211-4 et L. 211-8 du code des juridictions financières.

A la suite de l'entretien entre le président de la Société et le conseiller-rapporteur le 22 février 2005, les observations provisoires décidées par la Chambre lors de sa séance du 21 avril 2005 ont été portées à la connaissance du président par lettre du 30 mai 2005. La Chambre a examiné les réponses qui lui ont été apportées, notamment par un courrier du président en date du 5 août 2005. Ses observations définitives, arrêtées lors de sa séance du 6 octobre 2005, concernent la gestion administrative et comptable, la situation financière et la gestion locative. Elles ont été communiquées par lettres du 27 octobre 2005 à l'ordonnateur et à son prédécesseur ainsi qu'au maire de COLOMBELLES qui n'y ont apporté aucune réponse dans le délai d'un mois prévu par la loi.

La société « Le Foyer Normand », société anonyme d'habitation à loyer modéré depuis 1968, a pour principal objet de construire et de louer des habitations construites, acquises ou reçues en gestion dans les conditions prévues par les livres III et IV du code de la construction et de l'habitation.

La Société construit des logements individuels ou collectifs ; 44 pavillons ont ainsi été édifiés à Colombelles en 1994, 22 à Giberville en 1997, 44 à Giberville en 2000. Au 31 décembre 2002, le Foyer Normand gère 1 060 logements locatifs, dont 582 logements collectifs et 478 individuels, 2 résidences pour personnes âgées, 382 garages et 20 locaux commerciaux. Fin 2004, le nombre de logements locatifs atteint 1 082.

La Société, dont le siège est situé à COLOMBELLES, dispose d'un capital social de 40 000 € (250 000 actions de 0,16 €). Parmi les actionnaires, au nombre de 763 au 7 juin 2004, les deux principaux sont les communes de COLOMBELLES (125 574 actions) et de GIBERVILLE (17 800 actions). La Société a mis ses statuts en conformité avec les dispositions de la loi du 1^{er} août 2003 lors de son assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2005.

1 – La gestion administrative et comptable

a) Les suites données aux contrôles de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS)

Deux contrôles ont été effectués par la MILOS au cours de ces dernières années, l'un en 1999, l'autre en 2004. S'agissant de ce dernier contrôle, la mission notait parmi les points faibles, l'absence de manuel de procédure, la circulation de l'information, l'évolution des créances douteuses et un tableau de bord des impayés insuffisant. La mission relevait également, sur le plan financier et comptable, que des améliorations étaient souhaitables sur les points suivants :

- la politique d'amortissements et de provisions pour réparations,
- le calcul de la provision pour créances douteuses,
- la communication aux locataires des décomptes de surface des logements,
- la présentation au conseil d'administration d'un rapport annuel sur l'exécution des contrats,
- la clôture des opérations.

Ces remarques ont, pour une large part, été prises en compte par la société et sur les différents points relevés, des corrections et améliorations ont été apportées ou sont en cours. Ainsi des manuels de procédure ont récemment été élaborés dans les domaines suivants :

- contentieux (commission SDAPL, relances),
- comptabilité (virements, fournisseurs, factures),
- technique (réalisation),
- gestion locative (demande de logements, congés de locataires, remboursement du dépôt de garantie, préparation des quittancements). Ces documents sont pour la plupart en cours de validation.

Dans sa réponse au rapport d'observations provisoires de la Chambre, le président a indiqué que depuis le 1^{er} juillet 2004 le service technique avait été renforcé et qu'une secrétaire technique assurait le secrétariat de la commission d'ouverture des plis, l'établissement des procès-verbaux de la commission, les dossiers de clôture d'opérations ainsi que les demandes d'acompte sur subventions au fur et à mesure de l'avance des travaux de construction ou de réhabilitation.

b) Le diagnostic d'organisation du service comptable

La direction de la société a constaté, début 2004, quelques insuffisances limitant sa capacité de pilotage et se traduisant, en particulier, par un retard significatif dans l'élaboration du bilan 2003, du budget 2004 et des fiches de situation comptable. Afin d'améliorer cette situation, la société a fait appel, en février 2004, à un prestataire avec mission, en particulier, de réaliser une analyse quantifiée des tâches, de formaliser les procédures comptables et administratives, d'établir un diagnostic de la situation actuelle et de rechercher les améliorations. A l'issue de sa mission (avril 2004), des recommandations ont été formulées par le cabinet sur la réorganisation du service comptable, la communication, le système d'information.

2 – La situation financière

en milliers d'euros

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Marge brute totale	1 618	1 803	1 939	1 986	2 241	2 306
Consommation de l'exercice	- 1 629	- 1 143	- 1 114	- 870	- 1 325	- 1 094
Valeur ajoutée	- 11	660	825	1 116	916	1 212
<i>dont frais de personnel</i>	<i>- 477</i>	<i>- 455</i>	<i>- 531</i>	<i>- 540</i>	<i>- 533</i>	<i>- 658</i>
Résultat d'exploitation	- 115	56	142	57	252	230
Résultat de l'exercice	162	192	238	326	439	280
Autofinancement net (hors R.A.)	- 133	424	486	920	487	851
Chiffre d'affaires (P.M.)	3 327	3 471	3 623	3 737	3 819	3 805
Dette financière	17 698	17 109	19 405	18 484	17 550	17 461

La Chambre a relevé :

- la croissance de 42,5 % de la marge brute totale entre 1998 et 2003, cette marge passant de 48,6 % à 60,6 % du chiffre d'affaires,
- la forte augmentation de la valeur ajoutée,
- le redressement du résultat d'exploitation et la progression du résultat de l'exercice de 1998 à 2002,
- la diminution de la dette entre 2000 et 2003.

Au total, comme le fait apparaître le tableau ci-dessus et comme le soulignait la MIILOS dans son dernier rapport, la situation financière de la société est satisfaisante.

Récemment la société a engagé un projet de renouvellement urbain comprenant la démolition de 144 logements locatifs et la construction de nouveaux logements sur différents sites. Selon le président, le coût total prévisionnel (TTC) serait de 32,2 M€, les fonds propres apportés par la société de 1,3 M€ et cette opération ne présenterait pas de risque financier pour la Société.

3 – La gestion locative

Fin 2002, les logements familiaux sont composés à 46 % de logements individuels et sont localisés à hauteur de 72 % sur la commune de COLOMBELLES et de 15 % sur celle de GIBERVILLE. Le patrimoine, dont l'âge moyen est de 33 ans, est intégralement conventionné. 61 % des ménages bénéficient de l'APL et 63 % des ménages disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLA.

Ainsi que le fait apparaître le tableau suivant, l'augmentation des créances douteuses est relativement forte depuis 1999 :

Solde du c/clients douteux

	(en k€)		
	Solde au 31.12.	Provisions	Net
2003	434	333	101
2002	409	241	167
2001	328	246	82
2000	254	190	64
1999	202	157	45

Le stock des impayés représentait, par rapport au montant des loyers émis : 5,8 % à fin 1999 et 9,6 % à fin 2003. Dans sa réponse, le président indique que cette progression a lieu malgré une action incessante du service et que la lutte contre les impayés a été rendue d'autant plus difficile qu'en liaison avec la dégradation de la situation économique et sociale, l'augmentation du chômage touche un grand nombre de locataires de la société.