

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-157 Janvier 2017

Société coopérative de production d'HLM Rhône-Saône Habitat

Vaulx-en-Velin (69)



Rapport définitif de contrôle n°2014-157 Janvier 2017

Société coopérative de production d'HLM

Rhône-Saône Habitat

Vaulx-en-Velin (69)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2014-157

SCP D’HLM RHONE SAONE HABITAT – 69

Président : M. Philippe Brosset

Directeur général : M. Benoît Tracol

Adresse : 10 avenue des canuts

69517 Vaulx-en-Velin Cedex

	nombre de logements familiaux gérés :	212
Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux en propriété :	212
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,1	3,1	3,0	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,0	1,5	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	10,4	10,5	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	25,0	nc	nc	
Age moyen du parc (en années)	6	nc	nc	
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	7,9	18,2	19,4	
< 60 % des plafonds (%)	47,9	59,2	60,3	
> 100% des plafonds (%)	24,7	11,1	11,1	
Bénéficiaires d’aide au logement (%)	34,5	49,0	50,6	
Familles monoparentales (%)	10,9	17,7	19,6	
Personnes isolées (%)	24,8	36,9	37,4	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	8,4	5,5	5,4	(2)
Taux d’impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7,1	nc	13,0	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,4	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7,7	nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d’affaires (%)	4,1	nc	nc	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2015

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

- Points forts**
- Activité d'accèsion sociale soutenue, performante et au caractère social affirmé ;
 - Marges élevées de l'activité d'accèsion ;
 - Vacance locative faible ;
 - Structuration de la maîtrise d'ouvrage ;
 - Qualité du patrimoine locatif social et de son entretien ;
 - Assise financière solide.
- Points faibles**
- Forte proportion de logements en PLS, aux loyers très élevés, en fort décalage avec les ressources d' une grande partie des locataires ;
 - Absence de plan stratégique de patrimoine actualisé ;
 - Existence de diverses anomalies comptables ;
 - Annuité locative élevée ;
 - Absence de simulation financière prévisionnelle.
- Irrégularités**
- Fixation de la rémunération du directeur général par une commission ad-hoc et non par le conseil d'administration ;
 - Gestion locative encore défailante dans de nombreux domaines (respect des loyers plafonds inscrits dans les conventions signées avec l'Etat ; régularisation des charges locatives ; absence de fixation des orientations de la politique d'attribution par le conseil d'administration) ;
 - Désignation des commissaires aux comptes sans mise en concurrence et certification des comptes 2014 par le commissaire aux comptes suppléant.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial :

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-159 d'avril 2009

Contrôle effectué du 1^{er} Juin 2015 au 5 Juillet 2016

Date diffusion rapport définitif : Janvier 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-157

SCP D’HLM RHONE SAONE HABITAT – 69

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l’organisme dans son contexte	7
2.1 L’organisme	7
2.2 Contexte socio-économique.....	7
2.3 Gouvernance et management.....	8
2.3.1 Actionnariat et droits de vote	8
2.3.2 Conseil d’administration.....	9
2.3.3 Direction générale.....	9
2.3.4 Statuts et stratégie.....	10
2.3.5 Évaluation de l’organisation et du management	10
2.4 Conclusion.....	13
3. accession à la propriété	14
3.1 Caractéristiques de la production.....	14
3.2 Maîtrise d’ouvrage et commercialisation	15
3.3 Conditions de vente	15
3.3.1 Rappel du cadre réglementaire	15
3.3.2 Respect des plafonds de ressources.....	16
3.3.3 Caractère social des opérations.....	17
3.3.4 Contrôle des prix de vente	17
3.3.5 Marges sur opérations	17
3.3.6 Sécurisation des parcours résidentiels.....	17
3.4 conclusion	18
4. activité locative.....	18
4.1 Patrimoine.....	18
4.1.1 Caractéristiques du patrimoine	18
4.1.2 Accessibilité économique du parc.....	19
4.2 Politique sociale et gestion locative	22

4.2.1	Caractéristiques des populations logées	22
4.2.2	Accès au logement.....	22
4.2.3	Qualité du service rendu aux locataires	24
4.2.4	Traitement des créances locatives impayées	24
4.3	Stratégie patrimoniale	25
4.3.1	Analyse de la politique patrimoniale	25
4.3.2	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	26
4.3.3	Maintenance du parc	27
4.3.4	Ventes de patrimoine à l’unité	27
4.4	Autres activités	27
4.4.1	Aménagement	27
4.4.2	Gestion immobilière	28
4.5	Conclusion.....	28
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	29
5.1	Tenue de la comptabilité.....	29
5.1.1	Organisation de la fonction comptable.....	29
5.1.2	Respect des règles comptables	30
5.2	Analyse financière	31
5.2.1	Exploitation	31
5.2.2	Structure financière	36
5.3	Analyse prévisionnelle	38
5.4	Conclusion.....	39
6.	Annexes.....	40
6.1	Informations générales, capital et répartition de l’actionariat de l’organisme	40
6.2	Accession sociale	41
6.3	Sigles utilisés	42

SYNTHESE

La société coopérative de production (SCP) Rhône Saône Habitat exerce des activités d'accession sociale à la propriété, de bailleur social et de gestion immobilière sur le territoire de la métropole lyonnaise. Elle intervient principalement dans l'est lyonnais dont la redynamisation passe par la production d'un habitat diversifié et de meilleure qualité.

Les principaux actionnaires de Rhône Saône Habitat sont la Sacicap de l'Ain, la SCP Ain Habitat et la Semcoda, qui détiennent 31 % du capital chacune. Rhône Saône Habitat bénéficie d'une bonne gouvernance générale. Elle doit cependant remédier au manquement constaté dans la fixation de la rémunération de son directeur général, actualiser ses statuts et définir des modalités de consultation pour les marchés relevant de la procédure adaptée. Ses pratiques comptables et son système d'information comptable et de gestion sont également à améliorer pour faciliter le pilotage de ses différentes activités. La SCP Rhône Saône Habitat est membre d'un groupement d'intérêt économique (GIE) avec un office public de l'habitat (OPH) et deux associations. Le GIE agit dans les domaines du syndic de copropriétés, de l'aménagement, du foncier, de l'offre de logements d'hébergement et d'urgence ainsi que de l'accompagnement social.

Conformément à son projet d'entreprise, le développement de l'activité d'accession sociale est soutenu : 153 logements livrés en 2015, contre 105 en moyenne annuelle au cours des 6 derniers exercices. Les produits proposés sont adaptés à la demande locale et à l'enjeu de requalification urbaine de l'est lyonnais (petits immeubles collectifs ciblant prioritairement une clientèle de jeunes ménages). Les programmes sont commercialisés à des prix très compétitifs et nettement inférieurs aux plafonds réglementaires. Ils dégagent des marges élevées. L'origine des accédants (proportions élevées de ménages locataires dans le parc locatif social, d'ouvriers et d'employés) atteste du caractère social de cette activité.

Pour asseoir financièrement son activité d'accession sociale et se prémunir de possibles retournements de conjoncture, la SCP Rhône Saône Habitat développe depuis plusieurs années une activité locative complémentaire, dans laquelle elle investit une partie des marges dégagées par l'accession sociale. La structuration tardive de cette activité a conduit à des défaillances majeures dans la gestion locative, dont en particulier l'absence de régularisation des charges locatives durant plusieurs années et le dépassement des plafonds réglementaires en l'absence de formalisation de la modulation des loyers.

La société dispose, fin 2015, d'un parc très récent (moyenne d'âge de 6 ans) de 212 logements locatifs sociaux de qualité, conventionné à 93 % et constitué à 55 % de prêts locatifs sociaux (PLS). Les logements, qui sont à 70 % de types 2 et 3, sont majoritairement situés dans des copropriétés dont la société n'exerce pas le syndic. Ce parc se développe régulièrement (mise en service de 20 à 30 logements par an). La vacance locative y est très faible, en dépit de loyers très élevés par rapport aux ressources modestes d'une grande partie des locataires. La nouvelle orientation de sa politique de développement vers des logements financés en prêt locatif à usage social (Plus) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) doit permettre à la société de corriger progressivement cette situation. Cette évolution reste toutefois à formaliser par une révision du plan stratégique de patrimoine validée par le conseil d'administration.

La SCP Rhône Saône Habitat dispose d'un autofinancement net satisfaisant, porté pour l'essentiel par le dynamisme et les marges élevées de l'activité d'accession. L'activité locative en développement ne dégage pas encore d'autofinancement, mais procure des revenus récurrents. De

même, l'activité syndic n'a pas atteint l'équilibre, mais son développement rapide, sous l'effet notamment de l'acquisition des activités de syndic cédées par la SA d'HLM Immobilière Rhône-Alpes en 2015, doit permettre d'atteindre une taille suffisante pour couvrir les frais fixes de gestion.

En dépit de cette situation contrastée, l'assise financière de la société est solide et permet de soutenir une stratégie de développement volontaire et ambitieuse. La société doit cependant se doter d'une projection financière à moyen et long termes.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SCP Rhône Saône Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « *L'Agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...)* ».

Le dernier rapport de la Miilos (n° 2008-159), diffusé en avril 2009, a été présenté au conseil d'administration de la société du 20 mai 2009. Il soulignait une réponse satisfaisante à la demande d'acquéreurs à ressources modestes, un niveau de production élevé, l'engagement d'une activité complémentaire de logements locatifs sociaux intermédiaires et une situation financière solide. Il relevait toutefois un besoin de mise à jour des statuts de la société et une imputation erronée des coûts de production immobilière.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 L'ORGANISME

La SCP Rhône Saône Habitat exerce des activités d'accession sociale à la propriété, de bailleur social (212 logements au 31 décembre 2015) et de gestion immobilière, principalement dans l'est lyonnais. Elle a réalisé 30,8 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2014 et dispose d'un effectif de 40 agents.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'unité urbaine de Lyon compte 1 585 000 habitants et s'étend sur 130 communes, dont 108 dans le département du Rhône, 21 dans le département de l'Ain et 1 dans le département de l'Isère. Son territoire est en expansion : la périurbanisation s'étend désormais jusqu'à une cinquantaine de kilomètres de Lyon. La métropole de Lyon, créée le 1^{er} janvier 2015, compte 59 communes et 1 282 000 habitants.

L'agglomération lyonnaise est marquée par une forte partition socio-économique entre l'est et l'ouest. La partie orientale, dans laquelle se concentrent les revenus les plus faibles, est caractérisée par des indicateurs socio-économiques moins favorables, l'implantation de la plupart des grands quartiers d'habitat social de l'agglomération ainsi que par de nombreuses coupures urbaines. Elle a longtemps souffert d'un déficit d'attractivité résidentielle au profit du centre de l'agglomération et de la couronne périurbaine. De 1990 à 1999, l'est lyonnais a connu une baisse démographique due à un déficit migratoire non compensé par l'excédent naturel. Cependant, il enregistre, depuis le début des années 2000, un retour à la croissance¹. Ainsi, le secteur périurbain de l'est lyonnais a

¹ 1999-2004 : + 80 000 habitants dans le Grand Lyon, dont 37 % à Lyon, 21 % à Villeurbanne, 25 % dans l'est et 17 % dans l'ouest lyonnais.

connu récemment la plus forte croissance pour l’immobilier privé neuf. Les primo-accédants aux revenus modestes (jeunes ménages et ouvriers) privilégient ce territoire, qui accueille aussi désormais des programmes destinés aux professions intermédiaires et aux cadres.

La redynamisation de l’est lyonnais, territoire d’implantation et de développement privilégié de Rhône Saône Habitat, constitue un enjeu majeur pour le Grand Lyon. Il est inscrit « *grand secteur stratégique* » dans le schéma de cohésion territoriale (Scot) de l’agglomération lyonnaise. La première couronne est un maillon important entre le centre de l’agglomération et le « Grand est » où se trouvent des pôles de développement très dynamiques. Cette politique de requalification s’appuie sur une production diversifiée de logements de qualité privilégiant les programmes de petits collectifs, intégrés à un cadre de vie satisfaisant, ainsi que sur la valorisation des disponibilités foncières. L’est lyonnais doit pouvoir s’imposer comme un territoire attractif pouvant contrebalancer le choix de localisation résidentielle en troisième couronne, attirer les jeunes ménages aux revenus intermédiaires et offrir sur place des parcours résidentiels complets.

Le niveau des loyers traduit la forte tension sur le marché locatif dans l’agglomération lyonnaise et les écarts d’attractivité entre ses différents secteurs. Le loyer moyen à la relocation² atteint 12,2 euros/m² en moyenne dans le Grand Lyon en 2015. Il est de 12,7 euros à Lyon et 12,0 euros à Villeurbanne, communes centrales. Dans les communes de l’est de l’agglomération, les loyers sont sensiblement inférieurs (10,9 euros à Décines-Charpieu ; 10,6 euros à Vaulx-en-Velin ; 10,1 euros à Saint Priest ; 8,8 euros à Vénissieux).

Dans les communes les moins chères de l’agglomération lyonnaise, situées à l’est et au sud, le prix moyen d’un appartement neuf est d’environ 3 000 euros par mètre carré.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Actionnariat et droits de vote

Au 22 juin 2015, le capital social variable s’élève à 260 672 euros. Il est réparti en 16 292 actions d’une valeur nominale de 16 euros distribuées entre 891 associés. L’actionnariat et les droits de vote se décomposent comme suit :

Répartition des parts sociales et du capital au 22/06/2015	Nombre de parts sociales	Montant du capital en €	% du capital	% des droits de vote
Collège A (utilisateurs)	888	14 208	5,45	50,98
Collège B (associés non utilisateurs)	5 144	82 304	31,57	16,36
Collège C (organismes HLM ou à statut coopératif)	10 260	164 160	62,98	32,66
Total	16 292	260 672	100,00	100,00

Le collège A (utilisateurs) est constitué de 854 associés, dont 815 coopérateurs, 6 locataires-attributaires et 33 salariés disposant chacun d’une part sociale. Le collège B (non utilisateurs) est composé de 33 associés, dont la Société d’économie mixte de construction du département de l’Ain (Semcoda, 5 000 parts sociales), les communes de Chaponnay et Villeurbanne (10 parts sociales chacune) et le collecteur d’Action Logement Amallia (1 part sociale). Le collège C (non utilisateurs, organismes HLM et coopératives) est constitué de quatre associés : la Sacicap³ de l’Ain (5 000 parts

² Source : Clameur

³ Société anonyme coopérative d’intérêt collectif pour l’accession à la propriété

sociales), la SCP⁴ d'HLM Ain Habitat (5 000 parts sociales), la SCP Savoisiennne Habitat (250 parts sociales) et la Société de développement des coopératives d'Hlm (10 parts sociales).

Le capital est majoritairement détenu par deux actionnaires du collège C (Sacicap de l'Ain et SCP d'HLM Ain Habitat) et un actionnaire du collège B (Semcoda). Chacun de ces trois actionnaires possède 30,69 % du capital de la société. Lors de l'assemblée générale du 22 juin 2015, 122 des 891 associés (représentant 15 428 parts sociales) étaient présents ou représentés, avaient donné pouvoir au président ou avaient voté par correspondance.

2.3.2 Conseil d'administration

M. Philippe Brosset, ancien directeur général (DG) de la SCP Savoisiennne Habitat, est président du conseil d'administration (CA) depuis le 22 juin 2015, date à laquelle il a succédé à M. Marc Damians, ancien directeur général de la Société d'économie mixte de construction du département de l'Ain (Semcoda). Le CA est composé de 14 administrateurs, dont 4 représentent des collectivités territoriales ou des organismes actionnaires de la société (Ville de Villeurbanne, SCP d'HLM Savoisiennne Habitat et Ain Habitat, Semcoda), 1 les salariés et 1 les locataires du parc locatif social. L'ancien président est resté administrateur et a été nommé président d'honneur. Le maire d'Irigny, vice-président du Conseil général du Rhône et du Grand Lyon, ainsi qu'un adjoint au maire de la commune de Saint Cyr au Mont d'Or sont également administrateurs, mais sans représenter leur collectivité. Les autres administrateurs ne remplissent pas de fonction officielle.

Le CA se réunit au moins une fois par trimestre. L'examen des procès-verbaux de séances révèle une très bonne assiduité de l'ensemble des administrateurs. Le président et le DG de la société se réunissent au moins une fois par mois en dehors des séances du CA.

Si l'information délivrée au CA est globalement correcte, des progrès peuvent néanmoins être réalisés. Ainsi, des tableaux détaillés sont remis à chaque séance sur les aspects opérationnels, financiers, locatifs et commerciaux, mais les membres du CA ne disposent pas d'un rapport annuel sur le contrôle interne, ni d'un bilan annuel détaillé des attributions réalisées dans le parc locatif social. En outre, le passage en pertes sur créances irrécouvrables ne résultait pas d'une décision du CA. En cours de contrôle, les pertes auparavant comptabilisées ont fait l'objet d'une validation a posteriori et une procédure était en cours d'élaboration.

Enfin, le rapport spécial du commissaire aux comptes (CAC) ne fait mention d'aucune convention réglementée. L'Agence rappelle que l'article L. 225-38 du Code de commerce dispose que « *toute convention intervenant [...] entre la société et [...] l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % [...] doit être soumise à l'autorisation préalable du conseil d'administration* », ce qui n'a pas été le cas pour une convention avec la Semcod⁵, société pour le compte de laquelle la SCP Rhône Saône Habitat gère quelques logements.

2.3.3 Direction générale

M. Benoît Tracol est directeur général de la société depuis 1996. Son contrat de travail antérieur, au titre de directeur du développement, a été suspendu le 27 novembre 2002. En cas de révocation de son mandat social, un retour à ses fonctions antérieures est prévu pour une durée minimum de six mois.

⁴ Société coopérative de production

⁵ La Semcoda détient 5 000 actions, soit plus de 30 % du capital.

La rémunération du directeur général est déterminée chaque année par une commission ad hoc composée du président de la société et d'un administrateur. Or, la nomination et la fixation de la rémunération du directeur général au titre de son mandat social relèvent exclusivement des attributions du conseil d'administration qui ne peut déléguer cette compétence, même à un comité de rémunération ad hoc dont il aurait décidé de la création. La société doit se conformer sans attendre aux dispositions du Code de commerce (article L. 225-53).

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'elle va modifier son organisation en conséquence : le rapport de la prochaine commission ad hoc sera présenté au CA pour vote des administrateurs le 13 décembre 2016.

2.3.4 Statuts et stratégie

2.3.4.1 Mise à jour des statuts

Le rapport de révision coopérative établi en 2013 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm préconisait la mise en conformité des statuts de la société avec le modèle réglementaire. En effet, selon l'article R. 422-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), « *les statuts des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré doivent contenir des clauses types* » reproduites en annexe de ce code. Plusieurs articles présentaient des erreurs formelles ou un caractère obsolète les rendant non conformes à ce modèle : articles 3 (objet social), 14 (exclusion de la société en cas de location-accession), 17 (cession de part dans le cadre de contrat de location-attribution), 18 (transfert de propriété en cas de location-attribution) et 20 (nombre minimum de membres du CA). Elles n'avaient pas fait l'objet d'une mise à jour à la date du présent contrôle.

En réponse aux observations provisoires, la société indique que la mise en conformité de ses statuts est en cours : ceux-ci seront présentés pour approbation au CA de mai 2017 puis à l'assemblée générale de la société prévue en juin 2017.

2.3.4.2 Projet d'entreprise

Le DG a présenté au CA, lors de sa séance du 11 décembre 2014, le projet d'entreprise « Cap 5 000 », qui vise un patrimoine de 500 logements locatifs et 4 500 copropriétaires à l'horizon 2018.

2.3.5 Évaluation de l'organisation et du management

2.3.5.1 Organisation

La société est organisée en cinq services :

- le service « gestion immobilière » (15 agents), qui est en charge de l'activité de syndic (10 agents) et de la gestion locative du parc social (5 agents) ;
- le service « développement et patrimoine » (6 agents), qui élabore la stratégie de développement et assure le montage des opérations neuves et de réhabilitation, en locatif social et accession, ainsi que leur suivi administratif et juridique ; il est également responsable de la commercialisation de l'ensemble des opérations ;
- le service « promotion » (9 agents), qui assure l'ensemble de la production de logements, en locatif social et accession ;

- le service financier (5 agents) ;
- le service administratif et juridique (3 agents).

2.3.5.2 Personnel

L'effectif, stable de 2009 à 2011 (28 agents) a progressé fortement à partir de 2013 pour accompagner le développement de la société et structurer son activité, notamment locative. Composé de 40 agents fin 2015, l'effectif devrait atteindre 44 agents fin 2018.

Effectifs au 31 décembre	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre total	28	29	34	36	40
<i>dont cadres</i>	10	10	11	13	15
<i>dont agents de maîtrise</i>	4	4	7	7	7
<i>dont employés</i>	14	15	16	16	18
En équivalents temps plein	27,5	27,9	32,1	34,5	38,0

2.3.5.3 Management

Un comité de direction mensuel associe le DG et les responsables de service. Un compte-rendu détaillé et comportant des annexes est rédigé pour chaque séance. Le DG tient par ailleurs un point mensuel avec chaque responsable de service. En l'absence de comité d'engagement financier, les décisions d'investissement font l'objet d'une validation par le CA. Jusqu'en 2015, le DG n'avait pas accordé de délégation de signature à son encadrement. Une première expérience a été menée pour deux mois à la fin de cet exercice. Elle devait être suivie d'une évaluation avant l'octroi d'éventuelles délégations permanentes de signature.

Le contrôle interne est assuré par le responsable financier. En outre, des audits annuels thématiques et organisationnels sont réalisés chaque année par un prestataire.

Les fiches de postes ont été revues en 2015 et présentées dans chaque service. Un entretien annuel d'évaluation est réalisé pour chaque agent par les responsables de service et par le DG pour les responsables de service. La société réalise un effort important de formation mais ne disposait pas en 2015 de plan formalisé à cet effet. Celui-ci est cependant en préparation pour 2016.

L'accord d'intéressement a été renouvelé en 2014 pour une durée de trois ans. Outre les objectifs quantitatifs définis antérieurement pour les quatre métiers principaux de l'entreprise, des critères de qualité ont été introduits. Le montant calculé a fortement diminué entre 2012 (227 k€) et 2015 (85 k€) alors que le nombre de bénéficiaires a augmenté.

2.3.5.4 Pilotage de l'activité de bailleur social

L'organigramme actuel, qui a fait l'objet d'une évolution notable en 2014 avec la création du service « Gestion immobilière », a été présenté au CA. Cette création, qui s'est accompagnée du recrutement d'un responsable et d'un autre agent d'encadrement, était devenue nécessaires pour structurer l'activité de bailleur social en fort développement.

En dépit des efforts de structuration réalisés, les outils utilisés ne permettent toujours pas à la société de disposer de l'ensemble des données nécessaires à un pilotage efficient de l'activité locative. En effet, une partie des données n'a pu être remise à l'Agence ou s'est avérée inexploitable ou difficilement utilisable à cause du format dans lequel elles étaient présentées.

L'absence prolongée de service dédié à la gestion du parc locatif social et l'inadaptation des outils de pilotage contribuent à expliquer le non-respect par la société des termes de certaines

conventions signées avec l'Etat au niveau des loyers plafonds (cf. § 4.1.2.1) ainsi que les importantes défaillances relevées dans la régularisation des charges locatives (cf. § 4.2.1.3).

Les outils de pilotage et de gestion de cette activité font l'objet d'une importante refonte. Un nouveau progiciel, en cours d'installation au cours du contrôle, devrait être opérationnel courant 2016.

Dans ses réponses aux observations provisoires, la société indique que « *les anomalies constatées ont été ou sont en cours d'être reprises avec un planning détaillé des mesures correctives* ». Elle assure que le service de gestion locative « *est maintenant en état de fonctionner normalement* » et que le pilotage de l'activité par la direction générale s'appuie désormais sur des données fiables.

2.3.5.5 Politique d'achat

Conformément à l'ordonnance n° 2005-649 du 25 juin 2005 et au décret n°2005-1472 du 30 décembre 2005, la société s'est dotée d'une commission d'appel d'offres. Cependant, sa composition, son fonctionnement et ses attributions restent à formaliser dans un règlement intérieur. Un rapport annuel des appels d'offres est présenté au CA.

L'examen détaillé de deux dossiers d'appels d'offres récents, portant sur une opération d'accès sociale à la propriété et une opération de logements locatifs sociaux⁶ n'a pas révélé d'anomalie.

La société ne respecte pas les principes fondamentaux de la commande publique pour les marchés d'un montant inférieur aux seuils des procédures formalisées [ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 modifié⁷].

La société ne dispose pas de grille de procédure définissant les modalités de consultation pour les marchés relevant de la procédure adaptée. Or, si l'acheteur est libre d'organiser sa procédure comme il l'entend, celle-ci doit respecter les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

L'ensemble des marchés de travaux fait l'objet d'une publicité dans la presse locale, relayée nationalement sur le site « marché on line », qui reprend les avis de publication de presse locale officielle. Si les marchés de maîtrise d'œuvre et les petites interventions techniques dans les logements font également l'objet d'une consultation (demande de devis auprès d'un panel d'entreprises), ce n'est pas systématiquement le cas des marchés de prestations de services.

A titre d'illustration, les mandats de commissariat aux comptes (titulaires et suppléants) ont été reconduits par résolution de l'assemblée générale (AG) de juin 2012 sans mise en concurrence préalable. L'assemblée générale de juin 2014 a constaté la démission du titulaire et procédé à son remplacement par le suppléant. Un nouveau suppléant a été nommé, toujours sans mise en concurrence préalable. L'absence de mise en concurrence avait déjà été soulignée dans le précédent rapport de la Miilos. La société doit se conformer aux dispositions réglementaires à l'occasion du prochain renouvellement des mandats.

⁶ Le Jardin d'Annabelle à Vénissieux (70 logements) et Champ Vallet à Colombier-Saugnieu (23 logements)

⁷ A compter du 1^{er} avril 2016, les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics s'appliquent (décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics)

En réponse aux observations provisoires, la société énumère les mises en concurrence de prestataires de service qu'elle va entreprendre jusqu'en 2018 (appel d'offre pour les frais généraux, accord cadre pour les prestataires conseils, mise en concurrence des CAC). En revanche, elle n'apporte aucune précision sur l'élaboration d'une grille de procédure définissant les modalités de consultation pour les marchés relevant de la procédure adaptée. Appartenance à un groupement d'intérêt économique

La SCP Rhône Saône Habitat est membre du groupement d'intérêt économique (GIE) Est Habitat depuis le 8 juillet 2011. Font également partie de ce GIE l'OPH Est Métropole Habitat (né en 2014 du rapprochement des OPH Porte des Alpes Habitat et Villeurbanne Est Habitat), ainsi que, depuis 2012, les associations Aralys et Alinea, spécialisées dans les hébergements d'urgence et temporaire. Ses activités sont les suivantes :

- syndic pour les copropriétés issues des ventes de logements locatifs sociaux aux particuliers ;
- partenariat pour le développement de programmes mixtes de logements locatifs sociaux et d'accession sociale à la propriété ;
- opérations d'aménagement pour la production foncière ;
- mutualisation des démarches de prospection foncière ;
- offre de logements temporaires et d'urgence ;
- accompagnement social pour les ménages les plus fragiles.

Le GIE a été constitué sans capital. 250 parts sans valeur nominale sont répartis entre ses membres (100 parts pour Métropole Est Habitat, 50 parts pour chacun des trois autres membres).

Les prestations du GIE sont facturées à chaque membre selon une clé de répartition pour ce qui concerne les frais généraux (10,4 % pour Rhône Saône Habitat en 2015) et proportionnellement à l'importance des missions qui lui sont confiées pour ce qui concerne les charges salariales.

Le budget du GIE s'est établi à 1 148 k€ en 2015, dont 142 k€ (12,3 %) à la charge de Rhône Saône Habitat. Cette participation comprend 22 k€ au titre des frais généraux et 119 k€ au titre des prestations fournies.

2.4 CONCLUSION

La SCP d'HLM Rhône Saône Habitat exerce des activités de bailleur social, d'accession sociale à la propriété et de gestion immobilière dans la métropole lyonnaise, notamment dans sa partie est. Ce territoire, caractérisé par une plus grande fragilité socio-économique, un recul démographique jusqu'en 1999 et une faible qualité du tissu urbain, est un des secteurs stratégiques de restructuration urbaine de la métropole.

Les principaux actionnaires de la SCP d'HLM Rhône Saône Habitat sont la Sacicap de l'Ain, la SCP Ain Habitat et la Semcoda (30,7 % du capital chacune). La société est, avec un office et deux associations, membre d'un GIE qui intervient dans les domaines du syndic de copropriétés, de l'aménagement, du foncier, de l'offre de logements d'hébergement et d'urgence et de l'accompagnement social.

La société bénéficie d'une bonne gouvernance générale. Cependant, ses statuts doivent être mis à jour et la rémunération du directeur général doit être arrêtée par le conseil d'administration.

L'activité de bailleur social, en cours de structuration, ne dispose pas encore de tous les outils de pilotage adaptés. La société doit par ailleurs définir et faire valider par son CA les modalités de consultation pour les marchés relevant de la procédure adaptée.

3. ACCESSION A LA PROPRIETE

3.1 CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION

La SCP Rhône Saône Habitat exerce son activité en milieu urbain dense. La société produit en conséquence uniquement des opérations de logements collectifs, allant du T1 au T5. Les logements T3 et T4 constituent les trois-quarts de sa production, conformément aux besoins des jeunes ménages primo-accédants qui constituent son cœur de cible. Une partie de la production est réalisée dans les périmètres définis par l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) où les accédants peuvent bénéficier du taux réduit de TVA.

La société a livré 552 logements entre 2011 et 2015, soit une moyenne annuelle de 110 logements. 83 logements (15 % de la production) ont été réalisés en prêt social location-accession (PSLA) au cours de cette période.

Accession sociale à la propriété - production	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements livrés	79	91	112	145	125
<i>Dont PSLA</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>21</i>	<i>0</i>	<i>42</i>

« Le Jardin de Jules » à Villeurbanne, opération livrée en 2013, a été la première en France associant une coopérative d'habitants à une coopérative HLM. Elle comprend 38 logements : 24 logements en accession sociale (dont 5 en PSLA) et 14 logements propriété de la coopérative d'habitants « Le Village Vertical ». La coopérative d'habitants a conclu avec la SCP Rhône Saône Habitat un bail à construction d'une durée de 50 ans pour la réalisation de 4 de ces logements, financés en prêt locatif aidé d'insertion (PLAI), destinés à constituer une résidence sociale gérée par une association spécialisée.

La SCP Rhône Saône Habitat réalise ses programmes en son nom propre et non pas sous forme de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles immobilières de construction vente.

Le rapport de révision coopérative avait constaté des parts acquises nulles⁸ pour 5 des 21 logements en location-accession dans 5 opérations analysées dont les ordres de service ont été donnés entre avril 2008 et janvier 2011. Il avait alerté la société sur le risque de remise en cause du bénéfice du taux réduit de TVA et de l'exonération de taxe sur les propriétés bâties (TFPB) pour les levées d'option inférieures à six mois, même en l'absence de référence à une durée minimale dans les textes réglementaires.

Si la réglementation ne précise ni le montant de cette part acquise ni sa durée de versement, elle en établit le principe, ce qui implique qu'elle ne peut être nulle. Selon les termes de l'article 1 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le vendeur s'engage par contrat à transférer à l'acquéreur « *après une période de jouissance à titre onéreux la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option* ». Selon les termes de l'article 5 de la loi, le contrat doit préciser le montant de la redevance (correspondant à la phase

⁸ (une sur l'opération « Carré Rostand » à Saint-Priest et quatre sur l'opération « L'Equation » à Mions).

dite « locative ») mis à la charge de l'accédant. L'article R. 331-76-1 du CCH dispose que « *la redevance prévue au contrat comporte une partie correspondante au droit de l'accédant à la jouissance du logement et une partie correspondant au paiement anticipé du prix* ».

Depuis 2014, la société a formalisé dans ses contrats une durée de phase locative de 8 mois minimum et de 2 ans maximum et une part acquisitive mensuelle de 15 euros minimum. Les levées d'option pour les contrats analysés dans le rapport de révision coopérative sont intervenues dans des délais compris entre 3 et 13 mois.

3.2 MAITRISE D'OUVRAGE ET COMMERCIALISATION

Le service « développement et patrimoine » est en charge du montage des opérations, tant en locatif social qu'en accession, jusqu'au dépôt du permis de construire (recherche foncière, définition du programme, montage financier et juridique). Le service « promotion » prend ensuite le relais jusqu'à la livraison des programmes.

Des ratios et des plafonds sont définis pour les différents postes des coûts d'opération. Ainsi, le montant des travaux, y compris celui des voiries et réseaux divers, ne doit pas dépasser, selon les secteurs, 1 300 à 1 400 euros par m² de surface habitable.

Le prix de revient moyen de 12 opérations achevées entre juin 2011 et mai 2015 (cf. annexe 6.2) est de 2 070 euros hors taxe par mètre carré de surface habitable et varie de 1 745 euros (Les Allées Village à Saint Bonnet de Mure) à 2 679 euros (L'escalade, Lyon 2^e arrondissement, dans le nouveau quartier de la Confluence). Le prix de vente moyen de ces opérations est de 2 561 euros hors taxe par mètre carré de surface habitable. Il va de 2 074 euros (Les Toits du Moulin à Chaussan) à 3 145 euros (L'Escalade, Lyon), soit des prix inférieurs de 20 % environ à ceux du marché.

La société pratique une politique active de recherche foncière par des démarches répétées auprès des communes et le développement d'une activité d'aménageur (cf. 4.4.5).

Les ventes de logements ont accusé un très net fléchissement en 2012-2013, sous le coup d'une conjoncture économique défavorable ayant entraîné une moindre solvabilisation des ménages, ainsi que des conditions d'éligibilité moins favorables au prêt à taux zéro (PTZ)⁹. La relance du PTZ en 2014 et la faiblesse des taux du crédit immobilier ont contribué au redressement des ventes, qui ont dépassé 150 logements en 2015.

Accession sociale à la propriété - commercialisation	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Logements vendus	103	104	58	80	131	153
Logements en commercialisation au 31 décembre	nc	78	51	63	99	127

Parallèlement, le stock de logements en commercialisation a été volontairement porté à une année de vente environ, afin d'offrir un large éventail de produits aux candidats à l'accession.

3.3 CONDITIONS DE VENTE

3.3.1 Rappel du cadre réglementaire

Les sociétés HLM sont tenues de respecter les engagements pris dans leur convention d'utilité sociale. En outre, les prix de vente des logements doivent être inférieurs aux plafonds fixés par l'article R. 443-34 du CCH (prix moyen par opération en Vefa, prix par logement en PSLA).

⁹ 79 000 prêts délivrés en 2012, 42 000 en 2013.

Pour bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, les ventes réalisées doivent relever du service d'intérêt général (SIG) accession. Les sociétés sont pour cela tenues d'effectuer chaque année leurs ventes à des acquéreurs dont 100 % disposent de ressources inférieures aux plafonds du PLI¹⁰ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %) et au moins 75 % de ressources inférieures aux plafonds du PLS¹¹ accession (plafonds locatifs majorés de 11 %).

Les autres ventes, que ce soit à des ménages occupants ou à des investisseurs, ne relèvent pas du service d'intérêt général et sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Les seules ventes à des investisseurs autorisées par l'article R. 443-34 du CCH sont celles se situant dans des zones caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements dans le cadre des dispositifs de défiscalisation Pinel/Duflot/Scellier.

Leur statut impose aux sociétés d'HLM d'exercer au moins une partie de leur activité dans le cadre du service d'intérêt général. Au-delà de cette obligation, leur vocation prioritaire de loger des ménages disposant de ressources modestes doit les inciter à limiter leur activité sortant du service d'intérêt général.

Dans ce contexte, le protocole conclu par la fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM le 28 mars 2002 avec l'Etat incite celles-ci à respecter les critères suivants pour les accédants (hors Zus¹²) :

- réalisation de la totalité des ventes à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLI ;
- réalisation d'au moins 10 % des ventes chaque année à des ménages disposant de ressources inférieures aux plafonds des prêts Pas¹³. Ce critère est plus exigeant que celui permettant de bénéficier de l'exonération d'impôt dans la mesure où les plafonds du Pas sont sensiblement moindres que ceux des PLS (de l'ordre de 30 %) ;
- proposition de dispositifs de sécurisation : outre les garanties d'achat et de relogement, fourniture d'une assurance qui couvre la perte liée à la revente du logement pendant 10 ans.

3.3.2 Respect des plafonds de ressources

Une vérification du non dépassement du plafond de ressources est systématiquement réalisée lors du premier entretien avec le candidat à l'accession. Une deuxième vérification est opérée lors de la signature du contrat de réservation et une troisième par le notaire lors de la signature de l'acte de vente.

L'examen des dossiers des acquéreurs pour quatre opérations livrées ou en cours de construction en 2016¹⁴ n'a pas fait apparaître de dépassement de plafond de ressources.

¹⁰ Prêt locatif intermédiaire

¹¹ Prêt locatif social

¹² Zone urbaine sensible

¹³ Prêt d'accession sociale

¹⁴ Amiral et Rosaé à Lyon 9^e ; Vill'Art à Villefontaine ; Cassiopée à Vaulx-en-Velin

3.3.3 Caractère social des opérations

70 % des ménages ayant accédé à la propriété entre 2012 et 2015 disposaient de ressources inférieures au plafond Plus. A titre de comparaison, cette proportion s'élevait en 2012 à 53 % pour l'ensemble des coopératives HLM de France. 136 ménages accédants étaient précédemment locataires dans le parc social, représentant 35 % des logements livrés (hors investisseurs).

Ressources des accédants (hors investisseurs et sociétés) 2012 - 2015	nombre	%
Sous plafond PLAI (60 % du plafond Plus)	93	23,7
Sous plafond Plus	277	70,6
Sous plafond PSLA (115 % du plafond Plus)	348	88,7
Sous plafond PLS accession (130 % du plafond Plus)	380	96,9
Sous plafond PLI accession (160 % du plafond Plus)	392	100,0
Hors plafond (investisseurs)	28	
Total	420	

319 des 392 ménages (soit 81 %) des ménages ayant accédé à la propriété disposaient de ressources les rendant éligibles à l'octroi du prêt à l'accession sociale.

Les niveaux de ressources et les profils socio-économiques des accédants attestent du caractère social affirmé de cette activité. Un bilan réalisé par la société en décembre 2015 à partir de 161 logements vendus dans 14 programmes a permis d'établir le profil socio-économique des accédants : 61 % étaient âgés de moins de 35 ans, 73 % étaient employés ou ouvriers et 12 % exerçaient des professions intermédiaires ; 30 % étaient précédemment locataires dans le parc social, 45 % locataires dans le parc privé et 19 % étaient hébergés. Pour les douze opérations ayant fait l'objet d'une analyse détaillée (cf. annexe 6.2), le taux d'accédants issus du parc locatif social est de 23 %.

Les investisseurs ont acquis, au cours de la même période, près de 7 % des logements. Les ventes aux investisseurs, qui ont toutes été réalisées dans des territoires éligibles, font l'objet d'un contrat spécifique mentionnant expressément les obligations de plafonds de ressources et de loyers auxquelles est soumise la location et ouvrant droit au dispositif de défiscalisation, y compris dans les périmètres d'intervention de l'Agence nationale de rénovation urbaine. Ces ventes donnent lieu au paiement de l'impôt sur les sociétés.

3.3.4 Contrôle des prix de vente

Dix opérations commercialisées entre 2011 et 2014 et totalisant 342 logements ont été analysées (cf. annexe 6.2). Aucune opération n'a dépassé le prix de vente plafond. L'écart entre le prix de vente et le prix plafond est inférieur à 10 % pour une opération, compris entre 10 et 20 % pour quatre opérations, entre 20 et 30 % pour trois opérations et de plus de 30 % pour deux opérations.

3.3.5 Marges sur opérations

Pour 12 opérations, totalisant 361 logements livrés entre 2011 et 2015, la marge brute moyenne est de 19,2 % (cf. annexe 6.2). 5 opérations ont dégagé une marge supérieure à 20 % et 5 autres une marge comprise entre 15 et 20 %. Aucune opération ne s'est avérée déficitaire.

3.3.6 Sécurisation des parcours résidentiels

Une sécurisation est systématiquement proposée aux accédants à la propriété sous la forme d'une assurance revente et d'une garantie de rachat et de relogement dans le cadre d'un accord inter-

baillleurs départemental. Depuis 2012, ce dispositif a été sollicité deux fois par des accédants en difficulté, qui ont été relogés dans le parc de bailleurs sociaux signataires de cet accord.

3.4 CONCLUSION

L'activité d'accession sociale est soutenue (105 logements livrés en moyenne ces 6 dernières années), et en phase de développement (153 logements livrés en 2015). La société propose à des prix très compétitifs des biens destinés principalement aux jeunes ménages primo-accédants, en adéquation avec la demande locale. Sur la période allant de 2012 à 2015, 70 % des acquéreurs disposaient de ressources inférieures aux plafonds du Plus, 81 % à ceux du Pas et 100 % à ceux du PLI accession. Les proportions élevées de jeunes ménages, d'anciens locataires du parc social, d'ouvriers et d'employés illustrent le caractère social affirmé de cette activité.

Bien que les prix pratiqués soient nettement inférieurs aux plafonds réglementaires, les marges dégagées sont élevées. La société n'a que récemment introduit dans ses contrats de vente de logements en location-accession des clauses relatives à la durée de phase locative et au montant de la part acquisitive mensuelle. Ses ventes aux investisseurs, qui sortent du SIG et sont soumises à l'impôt sur les sociétés, sont limitées et sont conformes au cadre réglementaire.

4. ACTIVITE LOCATIVE

4.1 PATRIMOINE

4.1.1 Caractéristiques du patrimoine

4.1.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine locatif social est composé de 212 logements répartis dans 26 unités résidentielles situées à Lyon et à Villeurbanne, dans des communes de l'est et du sud de l'agglomération lyonnaise (Décines-Charpieu, Vaulx-en-Velin, Saint Priest, Vénissieux, etc.), ainsi que de sa couronne périurbaine orientale et méridionale. La société a construit également trois résidences, totalisant 30 logements, dans deux communes résidentielles du nord de l'agglomération lyonnaise (Champagne-au-Mont d'Or, Saint-Didier-au Mont d'Or).

Le parc est très récent : sa moyenne d'âge est de six ans. Il comprend 4 unités résidentielles en pleine propriété de la SCP Rhône Saône Habitat ainsi que des logements situés dans 19 copropriétés et 3 associations syndicales libres (copropriétés dans lesquelles Rhône Saône Habitat possède un bâtiment complet).

Le financement PLS est majoritaire dans le patrimoine (55 %) fin 2015. Les premiers logements très sociaux (financement PLAI) n'ont été livrés qu'en 2013.

Type de financement	PLAI	Plus	PLS	Anah	PCL	PLI
Nombre de logements fin 2015	14	57	116	5	6	14
En %	6,6	26,9	54,7	2,4	2,8	6,6

Seul un ensemble résidentiel composé de 6 logements est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (« Le Nantes » à Meyzieu).

Le patrimoine, totalement collectif, est composé en majeure partie (70 %) de logements de types T2 et T3 destinés à de jeunes ménages. Cette proportion est nettement supérieure à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux lyonnais (55 %).

198 des 212 logements locatifs sociaux font l'objet d'un conventionnement (93,4 %).

La performance énergétique est très bonne. Près du tiers du parc est classé selon le diagnostic de performance énergétique (DPE) dans la catégorie la moins énergivore (A) et 78 % dans les trois catégories les moins énergivores (A à C).

Consommation énergétique (DPE)	A	B	C	D	E	F	G
Classe énergétique (% du parc)	32,5	23,2	22,4	18,7	2,0	1,2	0,0

4.1.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'attractivité du parc (localisation en zone tendue, caractère récent des constructions) se traduit par une vacance très faible. Au 31 décembre 2015, le taux de vacance global est de 1,1 % et le taux de vacance supérieure à trois mois est nul.

La vacance locative fait l'objet d'un tableau de bord mensuel détaillé. Afin d'organiser la prévention de la vacance, une fiche de liaison entre services a été mise en place en 2012 et les états des lieux de sortie ont été ré-internalisés.

Le taux de rotation est de 10,4 % en 2015.

4.1.2 Accessibilité économique du parc

4.1.2.1 Loyers

Le loyer moyen pratiqué par Rhône Saône Habitat est de 8,2 euros par mètre carré de surface habitable en 2015, un niveau supérieur de 41 % au loyer moyen de l'ensemble des bailleurs sociaux dans la métropole lyonnaise.

Loyers au 1^{er} janvier 2015 en € par m² de surface habitable	1^{er} quartile	médiane	3^e quartile	moyenne
Rhône Saône Habitat	6,8	8,4	9,3	8,2
Unité urbaine de Lyon	4,9	5,7	6,6	5,8
Rhône-Alpes	4,8	5,5	6,3	5,6
France métropolitaine	4,8	5,5	6,4	5,7

Le loyer pratiqué est supérieur au loyer maximum pris en charge par l'aide personnalisée au logement (APL) pour 86 % du parc (33 % dans le département du Rhône). Il dépasse ce plafond de plus de 20 % pour 76 % du parc. Cette situation résulte du mode de financement des logements privilégié jusque 2013 (cf. 4.1.11 et 4.3.1).

Loyers / maximum fixé par l'APL (% logts.) (2015)	Inférieur de plus de 20 %	Inférieur de 10 à 20 %	Inférieur de 0 à 10 %	Supérieur de 0 à 10 %	Supérieur de 10 à 20 %	Supérieur de plus de 20 %
Rhône Saône Habitat	0,5	1,9	6,1	5,6	10,3	75,7
Département du Rhône	18,2	20,7	17,7	10,2	8,7	24,6
Rhône-Alpes	17,4	18,0	15,7	11,6	11,9	25,5
France métropolitaine	20,5	19,8	16,2	11,7	12,1	19,8

Le loyer mensuel moyen est supérieur de 165 euros au loyer plafond pris en charge par l'APL, soit un dépassement de 46 %.

Loyers au 1^{er} janvier 2015 en € par m² de surface habitable	Moyenne	Médiane
Loyer mensuel pratiqué (euros)	514	501
Loyer maximum APL (euros)	349	351
Ecart entre loyer pratiqué et loyer maximum (%)	46	44

Les augmentations globales annuelles de loyers ont respecté les obligations légales (lois de finances, puis indice de référence des loyers).

Les loyers appliqués aux 14 logements non conventionnés financés en prêt locatif intermédiaire (PLI) du Clos Ranvier à Lyon sont équivalents à ceux des logements financés en PLS, sans que cette politique n'ait été formalisée par le CA. Si la réglementation n'impose pas formellement la fixation de loyers et de ressources plafonds pour les locataires entrant dans un logement financé sans aide de l'Etat, il est de bonne pratique, en vertu de l'objet social défini par l'article L. 411 du CCH, que le CA arrête aussi des plafonds sur les logements non conventionnés, au nombre de 14. Le CA est donc invité à délibérer pour formaliser cette politique.

La société pratique la modulation de certains loyers. Si cette pratique est prévue par la loi, elle n'a en revanche pas été consignée dans les conventions conclues avec l'Etat, ce qui rend leur application irrégulière. L'annexe de la convention APL comporte un tableau de décompte des surfaces et des coefficients propres à chaque logement pour le calcul du loyer, dont l'un peut faire l'objet d'une modulation prévue à l'article R. 353-16 du CCH. La société pratique la modulation des loyers sur la base de trois critères (exposition, surface, étage), avec un coefficient global affecté à chaque ensemble résidentiel n'excédant pas 1. Cependant, à l'exception d'un logement¹⁵, les coefficients portés dans les annexes des conventions sont tous égaux à 1, ce qui rend inopérante la modulation des loyers.

Or, dans la pratique, l'Agence a bien constaté la modulation, mais celle-ci n'apparaît pas dans les dispositions des conventions signées avec l'Etat. Elle conduit en conséquence à des majorations de loyer irrégulières pour au moins 69 logements (soit 33 % du parc conventionné) pour un montant mensuel global de 973 euros, soit une moyenne de 13,50 euros par logement.

La société n'a pas été en mesure de justifier la modulation appliquée, tant à la hausse qu'à la baisse. Elle doit donc sans délai ajuster ses loyers avec les conventions conclues avec l'Etat ou demander la révision de celles-ci afin d'y inscrire, pour chacun des logements concernés, un coefficient adapté.

Les locataires concernés doivent être remboursés du trop-perçu. En outre, en application des articles L. 342-12 à 342-14 du CCH, l'agence peut, après mise en demeure, proposer au ministre l'application d'une sanction équivalente à 9 mois du loyer maximum prévu par la convention pour le logement considéré.

La société doit se conformer aux dispositions inscrites dans les conventions ou solliciter auprès de l'Etat la passation d'avenants précisant pour chaque logement la modulation appliquée, à la hausse ou à la baisse.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme s'engage à déposer auprès des services de l'Etat, d'ici au 31 mars 2017, l'ensemble des projets d'avenants aux conventions permettant d'inscrire les taux de modulation pratiqués.

¹⁵ Entre Square et Parc à Décines-Charpieu, logement référencé C13 affecté d'un coefficient de 0,97 (mention manuscrite).

4.1.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Deux ménages ont été assujettis au supplément de loyer solidarité en 2015, pour un montant mensuel total de 55 euros.

4.1.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives souffre de retards beaucoup trop importants. La régularisation en cours en mai 2016 portait, en plus de l'exercice 2015, sur les exercices 2011 à 2014. Cette régularisation était achevée pour huit ensembles résidentiels, tous en copropriété (dont une pour laquelle le syndic est la SCP Rhône Saône Habitat). Des rappels de charge allant de 37 euros à plus de 1 300 euros par logement ont été adressés aux locataires de six résidences. Ceux pour lesquels les montants étaient les plus importants se sont vus proposer un « plan d'apurement » d'une durée de 12 mois, prolongeable jusqu'à 16 mois à leur demande. A l'inverse, la régularisation a donné lieu au remboursement des locataires de deux ensembles résidentiels, pour des montants de plusieurs centaines d'euros.

Programme	Nombre de logements	Syndic	Nombre d'exercices à régulariser (2011-2014)	Montant total à régulariser (€)	Montant moyen par logement à régulariser (€)
Saint Priest - Carré Mozart	16	autre	4	15 575	973
Villeurbanne - Clos Pascal	22	autre	2	8 998	409
Vaulx-en-Velin - Les Mouettes	2	autre	4	2 614	1 307
St Bonnet de Mure - Petit Bourg	22	RSH	1	1 116	51
Saint Priest - Carré Rostand E	1	autre	2	780	780
Saint Priest - Carré Rostand A, B, C, D	1	autre	2	37	37
Bron - Carré Roosevelt	8	autre	3	- 6 930	- 866
Villeurbanne - Guillet Salengro	5	autre	3	- 3 180	- 636

En mai 2016, la régularisation des charges locatives pour la période 2011-2014 restait à réaliser pour 10 ensembles résidentiels totalisant 51 logements : 4 ensembles étaient concernés pour un exercice, 3 pour deux exercices, 2 pour trois exercices et 1 pour quatre exercices.

Cette situation, due à une gestion inadaptée, est fortement préjudiciable aux locataires. Elle doit être rectifiée dans les meilleurs délais. Selon l'article 1 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « Alur ») « toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit ». La société doit se conformer à ces dispositions lors du recouvrement des dettes contractées au titre des charges locatives. Son attention est également attirée sur l'article 6 de la même loi, aux termes duquel « lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande ». La société est invitée à informer l'ensemble des locataires concernés de ce droit, et pas seulement ceux pour lesquels les régularisations sont les plus importantes.

La société indique avoir renforcé son équipe comptable pour régulariser l'ensemble des charges avant la fin de l'année 2016. Toutefois, elle ne précise pas si elle a informé les locataires concernés de leur droit à un paiement échelonné. Pour les années à venir, elle estime que le déploiement du logiciel de gestion locative conjugué à l'embauche, à compter de décembre 2016, d'un nouvel attaché de gestion locative, « permettra de procéder aux régularisations dans des délais normaux ».

4.2 POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.2.1 Caractéristiques des populations logées

Le profil des populations logées par la SCP Rhône Saône Habitat présente un caractère nettement moins social que celui des autres bailleurs sociaux de la métropole lyonnaise. Cette singularité est imputable aux modes de financement retenus pour le développement du parc et à l'âge du patrimoine (cf. § 4.1.1.1). De 2012 à 2014, elle s'est réduite pour les ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus et pour les bénéficiaires des aides au logement, mais accentuée pour les ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds du Plus.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Rhône Saône Habitat - enquête OPS 2014	24,8	7,9	10,9	7,9	47,9	34,5	1,2
Rhône Saône Habitat - enquête OPS 2012	30,1	5,5	15,1	17,8	32,9	21,9	0,0
Unité urbaine de Lyon - enquête OPS 2012	35,9	12,7	17,7	17,8	58,2	48,8	19,5
Région Rhône-Alpes - enquête OPS 2012	36,9	11,1	18,9	18,2	59,2	49,0	18,1

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

65 % des emménagés récents disposaient en 2014 de revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources Plus, ce qui tend à rapprocher le profil des populations logées par l'organisme de celui des autres bailleurs sociaux. Cette évolution est la conséquence de l'infléchissement récent de la politique de développement patrimonial (cf. § 4.4.1).

4.2.2 Accès au logement

4.2.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Au 7 juillet 2015, 32 des 69 logements PLS (soit 46 %) pour lesquels les ressources des locataires ont été produites à l'Agence étaient occupés par des ménages dont les ressources étaient inférieures aux plafonds des logements très sociaux (financement PLAII). Seuls dix ménages (14 %) disposaient de ressources en adéquation avec les plafonds de ressources définis pour ce type de financement, c'est à dire comprises entre 100 % et 130 % des plafonds Plus.

Cette pratique contraint les ménages concernés, qui disposent de ressources très modestes, à un effort financier disproportionné. Le montant de l'aide personnalisée au logement (APL) est en effet déterminé par la composition du ménage et ses ressources, à l'exclusion du type de financement du logement et du montant du loyer. A titre d'exemple, en 2015, dans la résidence « Le Triangle d'Or » à Millery, un logement T4 d'une surface habitable de 73 mètres carrés financé en PLAII était affecté d'un loyer mensuel de 440 euros tandis qu'un autre logement, un T4 d'une surface habitable équivalente et financé en PLS, était affecté d'un loyer mensuel de 603 euros, soit une différence de plus de 160 euros.

En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à établir un indicateur précis de ressources pour l'attribution des logements PLS, qui fera l'objet d'une validation par le CA lors de sa

séance du 13 décembre 2016 et qui sera ajouté au règlement intérieur de la Cal, pour une application dès janvier 2017.

La SCP Rhône Saône Habitat n'est à ce jour pas directement inscrite dans les dispositifs locaux d'insertion par le logement. Elle n'a, en conséquence, pas été sollicitée pour le relogement de ménages reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable (Dalo) et pas été invitée à signer l'accord collectif départemental d'attribution du Rhône. La société peut cependant avoir recours, en cas de besoin, aux deux associations spécialisées membres du GIE Est Habitat (cf. § 2.4).

4.2.2.2 Gestion des attributions

4.2.2.2.1 Analyse de la gestion des attributions

Le CA a adopté, lors de sa séance du 23 mars 2016, une « charte d'attribution » définissant des orientations d'attribution, ainsi qu'un règlement intérieur pour la commission d'attribution des logements (Cal).

Conformément à la réglementation, la Cal est composée d'un administrateur de la société, de deux membres du comité de direction de la société, ainsi que du maire (ou un représentant élu) de la commune concernée. Elle se réunit mensuellement.

Chaque candidature fait l'objet d'une fiche détaillée remise aux membres de la Cal, qui leur permet d'apprécier l'adéquation de l'offre de logement à la demande. Les motifs pour lesquels des candidatures ne sont pas retenues sont portés sur le procès-verbal de la séance de la Cal et la décision d'attribution est contresignée par chacun de ses membres. Les procès-verbaux des séances font l'objet d'une signature par son président.

L'examen des attributions réalisées en 2014 et 2015 n'a révélé aucun dépassement des plafonds de ressources.

4.2.2.2.2 Gestion des contingents

Au 1^{er} novembre 2015, près de 70 % du patrimoine locatif social de Rhône Saône Habitat fait l'objet de réservations réparties entre six collecteurs Action logement (32,5 %), des collectivités territoriales (19,3 %) et de l'Etat (17,5 %, dont 12,7 % au titre du contingent pour les ménages prioritaires).

Réservataire	Nombre de logements réservés	% du patrimoine
<i>Etat - contingent fonctionnaire</i>	10	4,8
<i>Etat - publics prioritaires</i>	27	12,7
Total Etat	37	17,5
<i>Collectivités territoriales - intercommunalités</i>	30	14,1
<i>Collectivités territoriales - communes</i>	11	5,2
Total collectivités territoriales	41	19,3
Collecteurs Action logement	69	32,5
Total général	181	69,3

Les réservations concernent l'intégralité de 9 programmes, totalisant 188 logements, en cours de montage ou d'achèvement fin 2015. Les collecteurs d'Action Logement y ont réservé 78 logements, soit 41,5 %, les collectivités territoriales 30,3 % et l'Etat 28,2 %. A la livraison de ces programmes, le taux de réservation du parc atteindra 84,6 %.

Les collecteurs d'Action Logement ne présentent généralement qu'un seul candidat, ce qui est irrégulier. Une lettre rappelant l'obligation de présenter au moins trois candidats, a fortiori sur un territoire où la demande de logements sociaux est très forte, leur a été adressée par la SCP Rhône Saône Habitat en 2015. Pour pallier cette pratique irrégulière, Rhône Saône Habitat inscrit

désormais deux candidats supplémentaires pour la Cal lorsqu'un collecteur ne présente qu'un seul candidat pour un logement réservé.

4.2.3 Qualité du service rendu aux locataires

4.2.3.1 Organisation de la gestion locative et de proximité

Jusqu'à la création du service « Gestion immobilière » en 2014 (cf. § 2.2.2.1), la gestion locative du parc social était assurée par le service en charge de la promotion immobilière.

Quatre agents sont affectés à la gestion du patrimoine locatif social : son responsable, un gestionnaire, un technicien et une assistante. Les réclamations sont recueillies par l'assistante de gestion locative, qui oriente les appels vers les prestataires ou le technicien de gestion locative. Les réclamations sont consignées dans un fichier Excel.

4.2.3.2 Baux locatifs

Le bail locatif type de la société fait mention du statut du logement et de l'ouverture du droit à l'APL qui en découle pour le locataire. Il contient des règles d'occupation très détaillées et un descriptif sommaire des locaux.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), l'état des risques naturels et technologiques, ainsi que le règlement de copropriété si nécessaire, sont systématiquement remis aux locataires, conformément à la réglementation.

Une part sociale de la société, remboursée à son départ, est souscrite par chaque nouveau locataire.

4.2.3.3 Satisfaction des locataires

Aucune enquête de satisfaction n'a à ce jour été réalisée auprès des locataires. La société est invitée à en assurer désormais la tenue régulière.

4.2.3.4 Concertation locative

En l'absence d'association de locataires, la société n'a pas été en mesure d'instaurer le plan de concertation locative prévu par l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Son activité locative sociale étant appelée à se développer, elle est cependant invitée à initier un dispositif adapté pouvant favoriser l'émergence d'une représentation de ses locataires et d'un dialogue structuré avec leur bailleur.

4.2.4 Traitement des créances locatives impayées

La procédure précontentieuse est assurée par le service comptable. Une première relance est effectuée par courrier simple le 10 du premier mois d'impayé, une seconde relance est effectuée par courrier recommandé avec accusé de réception le 20 du même mois. Le 27, un appel téléphonique est adressé au locataire afin de lui proposer un plan d'apurement. La procédure contentieuse est initiée à l'échéance suivante si le locataire ne respecte pas le plan d'apurement ou n'a pas souhaité y souscrire.

Aucun dispositif d'accompagnement social interne à la société n'a été mis en place à ce jour, la société ayant recours aux dispositifs des collectivités publiques. Le développement continu du parc locatif social de l'organisme rend souhaitable, à terme, la création de moyens d'accompagnement social internes.

Le volume des créances locatives est contenu. La société devra néanmoins veiller à la progression très significative de ses impayés intervenue à compter de 2013. En 2015, leur montant était de 108 k€, soit 6,9 % des loyers et charges récupérées. Pour mémoire, la médiane des SA d'HLM de province était de 13,0 % en 2014.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancées	565	665	802	1 017	1 365	1 582
Créances locataires (cpt 411)	5	10	9	16	27	43
+ Créances douteuses (cpt 416)	11	0	0	50	65	65
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	0	0	0	0	5	0
= Total des créances locataires	16	10	9	66	97	108
Impayés / quittancement RSH	2,8 %	1,5 %	1,1 %	6,5 %	7,1 %	6,9 %
Impayés / quitt. médiane SA d'HLM de province	11,7 %	11,8 %	12,1 %	12,8 %	nc	nc

4.3 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.3.1 Analyse de la politique patrimoniale

Le développement d'un patrimoine locatif social, financé en partie par les résultats de l'activité d'accession sociale, est conçu par la société comme un moyen d'atténuer les effets de cycles conjoncturels que subit cette dernière.

Le plan stratégique de patrimoine, adopté en 2010 pour la période 2010-2018, prévoyait la livraison de 248 logements au cours de la période, soit une moyenne annuelle de 28 logements, principalement sur le Grand Lyon et la communauté de communes de l'est lyonnais. La répartition de ces logements privilégiait les financements PLS (127 logements, soit 51 % des livraisons) et Plus (110 logements, soit 44 %), au détriment des logements très sociaux (PLAI) ne représentant que 5 % des mises en service (11 logements). La jeunesse du patrimoine ne nécessitant pas la programmation à court et moyen termes d'opérations de réhabilitation lourde, seuls étaient programmés l'amélioration de la performance énergétique d'un ensemble résidentiel composé de trois logements et l'entretien préventif du plus ancien ensemble résidentiel, construit en 1997 et composé de 14 logements (Le Clos Ranvier, à Lyon). Le montant des besoins en travaux était estimé à 133 k€ entre 2010 et 2018. En l'absence de gros travaux à mettre en œuvre, le budget d'entretien courant et de maintenance était fixé pour la période à 300 euros par an et par logement.

Ce PSP, établi en 2009 alors que le patrimoine locatif n'était composé que de 65 logements dans 7 ensembles résidentiels, a fait l'objet d'une actualisation par le biais de la convention d'utilité sociale (Cus) pour la période 2011-2016. Celle-ci prévoit :

- la mise en service de 171 logements durant la période, dont 12 PLAI (7 %), 89 Plus (52 %) et 70 PLS (41 %) : si l'objectif quantitatif reste identique à celui fixé dans le cadre du PSP, un léger rééquilibrage est opéré dans les modes de financement au bénéfice des logements Plus et au détriment des logements PLS ; les livraisons les plus récentes témoignent de l'accroissement de cet infléchissement de ces orientations (voir ci-après) ;
- des dépenses d'exploitation (entretien courant et gros entretien) fixées à 200 euros par logement et par an;
- un investissement dans les travaux de réhabilitation et de remplacement des composants d'un montant moyen de 210 euros par logement et par an ;
- la mise en vente de 7 logements.

Le PSP actuel, dont un bilan d'étape de la mise en œuvre était prévu en 2016, compte tenu du développement récent du patrimoine locatif social et de ses perspectives de croissance, n'est plus en adéquation avec la stratégie patrimoniale de la société.¹⁶

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'un nouveau PSP formalisant les nouvelles orientations de sa politique de développement et de maintenance du parc sera élaboré en 2017 parallèlement à la révision de la convention d'utilité sociale (Cus).

4.3.1.1 Offre nouvelle

Le patrimoine locatif social de la SCP Rhône Saône Habitat est passé de 87 logements au 31 décembre 2009 à 212 logements au 31 décembre 2015. Son développement s'est sensiblement accéléré à partir de 2011, pour atteindre un rythme annuel moyen de 25 logements durant la période 2011-2015, correspondant aux objectifs affichés dans la Cus et le PSP.

Patrimoine locatif social (au 31 décembre)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements locatifs sociaux	87	89	99	119	165	188	212

Le développement du patrimoine est assuré en régie ou par l'acquisition de quelques logements dans des ensembles résidentiels, par le biais de la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa).

36 logements devraient être mis en service en 2016 et 34 en 2017.

4.3.1.2 Réhabilitations

L'état du patrimoine ne justifie pas d'opérations de réhabilitations lourdes à court et moyen termes (cf. § 4.4.1), en dehors des opérations d'acquisition-amélioration.

4.3.2 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage et le montage des opérations sont assurés conjointement par les services « développement et patrimoine » et « promotion ». Le premier d'entre eux dispose d'un chargé d'opérations responsable de l'élaboration du dossier et de son financement. Le relais est ensuite passé au service « promotion » qui dispose d'un adjoint au chef de service, de trois responsables et de trois assistants assurant la maîtrise d'ouvrage, ainsi que d'un chargé d'opérations.

Les mêmes équipes assurent la maîtrise d'ouvrage et le montage des opérations de logements locatifs sociaux et d'accession sociale, la plupart des programmes réalisés par la SCP Rhône Saône Habitat étant mixtes.

L'analyse des coûts de quatre opérations mises en service en 2013 et 2014 fait apparaître un net surcoût des opérations réalisées à Saint-Didier-au-Mont-d'Or dans le nord-ouest lyonnais et des coûts comparables à la moyenne des opérations de logements locatifs sociaux (hors Ile-de-France) dans l'est lyonnais (Vaulx-en-Velin, Décines-Charpieu).

¹⁶ En effet : d'une part, la part du financement en PLS du parc locatif social, privilégié par le PSP en inadéquation avec les besoins locaux (cf. § 4.2.2.1), a fortement évolué : en 2012, 93 % des 99 logements ont été produits en PLS ; depuis 2013, 54 logements ont été produits en Plus (58 % des livraisons), 24 en PLS (26 %), 14 en PLAI (15 %) et 1 en Anah (1%) ; d'autre part, l'enjeu d'amélioration de l'attractivité de l'est lyonnais, territoire d'intervention privilégié de la SCP Rhône Saône Habitat, nécessite le développement d'une offre diversifiée de logements, en complément de l'activité d'accession sociale à la propriété de la société, avec une très forte proportion de Plus et PLAI. C'est ce qu'ont prévu la programmation 2015 et la pré-programmation 2016 de l'offre nouvelle (102 logements au total) avec aucun logement PLS et des proportions quasi-identiques de logements Plus et PLAI.

Programme	Commune	Année de mise en service	Nombre de logements	Surface habitable (SH) (m ²)	Prix de revient HT (€)	Prix de revient / m ² SH
Les Orchidées Sauvages	Saint-Didier-au-Mont d'Or	2013	16	1 047	2 870 890	2 742
Les Gryphées	Saint-Didier-au-Mont d'Or	2014	8	489	1 154 314	2 361
Square des Canuts	Vaulx-en-Velin	2013	22	1 410	2 279 786	1 971
Terres de Bruyères	Décines-Charpieu	2013	4	244	445 551	1 826

4.3.3 Maintenance du parc

4.3.3.1 Entretien du patrimoine

Compte tenu de la jeunesse de son patrimoine, la société ne dispose pas à ce jour d'un plan pluriannuel d'entretien. Celui-ci est cependant en cours d'élaboration, pour une application à partir de 2017. Une base de données sur l'état technique du patrimoine est en cours de constitution à cet effet.

La SCP Rhône Saône Habitat ne disposant pas de personnel de gardiennage, les prestations sont confiées à des entreprises.

La visite de patrimoine effectuée sur la majeure partie de celui-ci a montré une bonne qualité d'entretien.

4.3.3.2 Exploitation du patrimoine

L'unique ascenseur dont la SCP Rhône Saône Habitat assure directement l'exploitation est à la norme 2018.

Le patrimoine, dont l'ensemble immobilier le plus ancien a été construit en 1994, n'est pas concerné par l'établissement des diagnostics amiante.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour l'ensemble du parc.

4.3.4 Ventes de patrimoine à l'unité

Le PSP fixe un objectif de vente de quatre logements au cours de la période 2011-2018, ciblé sur les deux logements acquis en 2008 dans la résidence « Les Mouettes » à Vaulx-en-Velin et deux des six logements acquis en 1994 dans la résidence « Le Nantes » à Meyzieu. Ces deux résidences comptent parmi les moins attractives du patrimoine locatif social de la SCP Rhône Saône Habitat selon le diagnostic établi dans le cadre du PSP. Aucun logement n'a été vendu à ce jour et le maire d'une des deux communes concernées a formulé son opposition à la vente.

Le CA délibère annuellement sur la politique de vente, conformément à la réglementation.

4.4 AUTRES ACTIVITES

4.4.1 Aménagement

La société réalise en partenariat des opérations d'aménagement qui lui permettent d'alimenter ses activités de promotion et locative en foncier. Trois opérations ont déjà été réalisées ou sont en

cours¹⁷ de réalisation. Elles associent la SCP Rhône Saône Habitat à des partenaires privés au sein de sociétés anonymes à responsabilité limitée utilisant le permis d'aménager ou le permis de construire valant division et rétrocédant les espaces publics et la voirie aux collectivités territoriales.

4.4.2 Gestion immobilière

La SCP Rhône Saône Habitat exerce une importante activité de syndic, assurée, de même que l'administration de biens et la gestion pour le compte de tiers, par 10 agents du service « Gestion immobilière ».

Au 31 décembre 2015, la société gère 4 712 lots de copropriétés.

Activité de syndic (au 31 décembre)	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de mandats	82	90	96	99	147
Nombre de lots	3 210	3 527	3 548	3703	4 712

Le projet d'entreprise prévoit un développement important de cette activité. Il s'est traduit par la reprise en 2015 de 1 300 lots à la SA d'HLM Immobilière Rhône Alpes. Il devrait se poursuivre plus marginalement par la création de nouvelles copropriétés, résultant de la vente de logements locatifs sociaux à des particuliers par les bailleurs membres du GIE Est Habitat.

La SCP Rhône Saône Habitat exerce également une activité d'administration de biens et de gestion pour le compte de tiers : communes, institutions sociales, coopérateurs de la société et partenaires du GIE Est Habitat.

Gestion de biens (au 31 décembre)	2011	2012	2013	2014	2015
Logements	235	254	240	233	229
Locaux professionnels ou commerciaux	8	10	8	8	8
Garages et emplacements de stationnement	22	20	19	19	19
Total	265	284	267	260	256

4.5 CONCLUSION

Pour asseoir financièrement son activité d'accession sociale dans le temps et se prémunir de possibles retournements de conjoncture, la SCP Rhône Saône Habitat développe, depuis 1997, une activité locative dans laquelle elle investit une partie des marges dégagées par l'accession sociale. Elle dispose, à fin 2015, d'un parc très récent de 212 logements locatifs sociaux de qualité, conventionné à 93 % et constitué à 55 % de PLS. Les logements, qui sont à 70 % des T2 ou T3, sont majoritairement situés dans des copropriétés dont la société n'assure pas le syndic. Son parc est localisé sur des territoires de l'est, du sud et du nord-ouest de la métropole lyonnaise, où la demande est élevée.

La vacance est très faible. La gestion locative, en cours de structuration, ne disposait pas jusqu'à une période récente de moyens en personnel suffisants, d'une organisation adéquate et d'outils de gestion adaptés, ce qui a provoqué des défaillances majeures. La régularisation des charges locatives n'a pas été opérée durant plusieurs années pour certains ensembles résidentiels, créant des rappels de charge importants pour certains locataires. La modulation des loyers pratiquée par la

¹⁷ Terre Neuve à Vaulx-en-Velin (56 logements en accession à la propriété, 174 logements en accession libre, 118 logements locatifs sociaux ainsi que des locaux professionnels et un parc public - début des travaux en 2007, livraison des derniers logements en 2012) ; Les Jardins du Monde à Vénissieux (106 logements en accession à la propriété, 113 logements en accession libre, 74 logements locatifs sociaux ainsi qu'un square et un parking - début des travaux en 2012, livraison des derniers logements en 2014) ; Le 180° à La Mulatière (105 logements en accession libre et accession sociale à la propriété, 14 logements locatifs sociaux neufs et 14 logements locatifs en réhabilitation, 35 logements en résidence sociale – livraison prévisionnelle des premiers logements en 2017).

société n'a pas été inscrite dans les conventions signées avec l'Etat, occasionnant de nombreux dépassements des loyers plafonds réglementaires. Des mesures d'accompagnement social dans le cadre des procédures de traitement des créances locatives impayées devront, à terme, être développées. Le degré de satisfaction des locataires devra aussi être évalué.

Jusqu'à une période récente, la stratégie de la société a privilégié les logements offrant des loyers intermédiaires afin de contribuer à la diversification de l'est lyonnais. Les loyers moyens pratiqués par Rhône Saône Habitat sont, du fait de la structure du parc, nettement supérieurs à ceux pratiqués par les autres bailleurs sociaux lyonnais. Cette stratégie s'est avérée en partie inadaptée aux besoins des populations. Une forte proportion de ces logements est en effet occupée par des ménages qui disposent de revenus inférieurs aux plafonds des logements très sociaux et qui se voient contraints à un effort financier très élevé. La nouvelle orientation de la politique de développement initiée récemment devrait permettre à la société de corriger progressivement ces déséquilibres. Elle doit néanmoins être formalisée par une révision du plan stratégique de patrimoine validée par son conseil d'administration.

De manière complémentaire, la société exerce une activité d'aménagement et une activité – en forte croissance – de gestion immobilière, notamment de syndic de copropriétés, qui mobilisent aujourd'hui un quart des effectifs de la société.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 Organisation de la fonction comptable

La société assure elle-même l'ensemble de sa comptabilité. Un nouveau responsable financier a pris ses fonctions en juin 2015. Il encadre une équipe de quatre comptables dont la répartition des tâches était en cours de réorganisation au moment du contrôle. De nouvelles fiches de poste ont modifié et défini plus clairement les différentes missions (comptabilités clients et fournisseurs, gestion locative, comptabilité générale). Les procédures demeurent cependant peu formalisées.

Des logiciels indépendants cohabitent au sein de la société pour assurer la gestion de ses différents métiers. La société s'orientait vers un progiciel intégré au moment du contrôle.

La certification des comptes 2014 a été assurée à tort par le commissaire aux comptes (CAC) suppléant.

L'assemblée générale de juin 2014 a constaté la démission du commissaire aux comptes titulaire et a procédé à son remplacement par son suppléant. Un nouveau suppléant a donc été nommé, . Or, c'est ce dernier qui a assuré, à tort, la certification des comptes de l'exercice 2014 en lieu et place du nouveau commissaire titulaire désigné par l'assemblée générale de Juin 2014.

En réponse aux observations provisoires, la société explicite les circonstances qui ont conduit à cette erreur et précise avoir demandé au CAC titulaire de certifier les comptes de l'exercice concerné aux fins de correction auprès du greffe du Tribunal de commerce.

5.1.2 Respect des règles comptables

Les comptes annuels de l'ensemble de la période étudiée ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes. Les règles applicables au secteur HLM et aux sociétés coopératives de production sont globalement respectées et l'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle aucune remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Des anomalies comptables ont cependant été constatées.

La SCP Rhône Saône Habitat doit remédier à plusieurs anomalies comptables.

- L'utilisation des comptes spécifiques à l'activité locative est approximative et le service des documents de synthèse et états réglementaires préconisés par les instructions comptables précitées est insuffisant ou erroné (exemples des dotations aux immobilisations locatives comptabilisées à tort dans le compte des autres immobilisations, des charges récupérables (voir ci-après), des annexes patrimoine, dette financière, tableau des filiales et participations) ;
- Le compte 6140 « charges locatives » enregistre l'ensemble des charges locatives récupérables, de manière indifférenciée, alors qu'elles devraient être ventilées par type. Cela complique leur régularisation (cf. § 4.1.2.3) ;
- Le montant de la provision pour gros entretien (PGE) est calculé de manière forfaitaire à partir du coût historique des composants alors que ces dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel de gros entretien, immeuble par immeuble¹⁸ ; ce programme doit comporter l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien, le positionnement dans le temps des travaux d'entretien et l'estimation de leur montant ;
- Les coûts internes de production sont estimés de manière forfaitaire pour chaque opération, à 7 % du chiffre d'affaires TTC. Ils intègrent, outre la conduite d'opération (3 %), la commercialisation (2 %) et la gestion administrative et financière (2 %). Ces modalités sont contraires aux instructions comptables¹⁹. La société doit en effet affecter annuellement les coûts réels à chaque opération. En outre, seuls la conduite d'opération et les honoraires de commercialisation directs peuvent être enregistrés en stocks. Si la pratique de la société ne porte pas atteinte à la fiabilité des comptes, elle introduit un risque fiscal²⁰ et complique les comparaisons avec les autres coopératives.

En réponse aux observations provisoires, la société indique que l'appropriation de nouveaux logiciels à compter de 2015 leur permettra de pallier ces insuffisances, de fiabiliser leur système d'information et d'améliorer ses outils d'analyse. Par ailleurs, de nouvelles méthodes de détermination de la PGE seront adoptées à la faveur de la réalisation en cours d'un état technique détaillé du patrimoine préalablement à l'élaboration du nouveau PSP. De même, une nouvelle méthode de comptabilisation des coûts internes de production sera proposée au CA du 13 décembre 2016.

¹⁸ Article 122-4 du règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 de l'Autorité des normes comptables et relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

¹⁹ Instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré. Documents relatifs aux avis du 4 novembre 2015 n° ETL1525830V et du 2 mars 2016 publié au bulletin officiel du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

²⁰ Accroissement de manière artificielle de la valeur du stock en période de construction, ce qui entraîne pendant cette phase une majoration du résultat comptable et implique in fine une minoration des marges dégagées à la livraison des opérations.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Exploitation

5.2.1.1 Situation globale

5.2.1.1.1 Chiffre d'affaires

La société a dégagé un chiffre d'affaires de 30,8 M€ en 2014. Celui-ci a évolué de manière erratique sur la période étudiée, principalement sous l'effet de l'activité accession (cf. § 5.2.1.2.1) qui représente en moyenne près de 93 % du chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires par activité (en k€)	2010	2011	2012	2013	2014	Total	% CA
Accession	24 326	13 648	8 632	13 507	28 944	89 056	92,7 %
<i>dont Vefa</i>	24 326	12 722	8 047	12 193	25 732	83 019	86,4 %
<i>dont PSLA</i>	0	926	585	1 314	3 212	6 037	6,3 %
+ Locatif	460	555	694	899	1 156	3 764	3,9 %
+ Syndic	489	474	485	502	549	2 499	2,6 %
+ Administration de biens	133	239	238	143	127	780	0,8 %
= TOTAL	25 408	14 916	9 949	15 051	30 776	96 099	100 %

5.2.1.1.2 Performance d'exploitation

Les soldes intermédiaires de gestion présentés ci-dessous constituent les paliers dans la formation du résultat net de l'exercice.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires	25 408	14 916	9 949	15 051	30 776
Marge sur accession	3 420	3 638	2 882	2 618	3 801
+ Marge sur prêts	1	0	4	0	0
+ Marge sur locatif	241	122	94	58	207
+ Productions diverses	785	799	751	1 153	791
= Marge brute totale	4 447	4 559	3 731	3 830	4 799
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	17,5 %	30,6 %	37,5 %	25,4 %	15,6 %
- Autres charges de fonctionnement	696	690	975	1 137	1 317
- Frais de personnel	2 067	2 043	2 023	2 318	2 441
+ Solde provisions d'exploitation	- 9	- 139	- 18	29	- 208
= Résultat d'exploitation	1 675	1 686	716	404	833
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	6,6 %	11,3 %	7,2 %	2,7 %	2,7 %
+ Résultat financier	128	273	233	159	167
+ Résultat exceptionnel	83	- 10	- 2	372	- 132
<i>dont impôts sur les sociétés</i>	- 36	- 18	0	2	6
= Résultat net de l'exercice	1 885	1 950	948	935	868
Autofinancement net²¹	2 009	2 277	1 269	758	1 263
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	7,9 %	15,3 %	12,8 %	5,0 %	4,1 %

La performance d'exploitation de la société affiche un niveau satisfaisant au regard de l'importance du développement, l'autofinancement net représentant en moyenne 7,9 % du chiffre d'affaires sur la

²¹ 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).

période. Aux termes des documents communiqués, l'autofinancement net s'élève à 890 k€ à fin 2015.

5.2.1.2 Analyse par secteur d'activité

5.2.1.2.1 Accession

La Vefa représente l'essentiel de l'activité accession de la société sur la période 2010-2015. Ces opérations ont été réalisées essentiellement sur fonds propres. La coopérative a bénéficié de nombreuses subventions au titre de la performance énergétique des logements, l'ensemble de sa production répondant aux normes BBC. Son chiffre d'affaires a connu successivement une baisse sensible en 2011 et 2012 consécutive à la baisse des livraisons, puis une forte hausse, notamment en 2014, à la suite de leur augmentation (cf. § 3.1). L'activité PSLA a participé dans une moindre mesure sur la période étudiée à la croissance du chiffre d'affaires.

Globalement (Vefa et PSLA), l'activité accession a dégagé sur la période une marge moyenne brute de 3 142 k€²², soit un niveau de 15,5 % du chiffre d'affaires. Ces bons indicateurs sont d'autant plus significatifs que :

- la charge foncière moyenne de la coopérative est supérieure à celle des coopératives au plan national ;
- le mode de comptabilisation des coûts internes évoqué ci-avant (cf. § 5.1.2) minore artificiellement la marge brute.

Malgré un volume d'engagements important, le bon niveau de commercialisation permet à la SCP Rhône Saône Habitat de financer une part importante de ses chantiers avec les appels de fonds effectués auprès de ses acquéreurs. Le recours aux financements externes est ainsi limité, ce qui permet d'économiser des frais financiers et d'améliorer les marges dégagées.

En 2012 et 2013, cette marge s'est réduite en valeur absolue en raison de la combinaison de la baisse du chiffre d'affaires et de l'augmentation des opérations en cours de construction. Néanmoins, cette activité demeure en constant développement et dégage des marges élevées malgré la hausse des prix du foncier et des coûts de construction. Ces marges permettent à la société à la fois de réinvestir dans l'activité de promotion et de développer son activité locative.

5.2.1.2.2 Locatif

L'activité locative est en développement et dégage des marges qui ne sont pas encore stabilisées. En moyenne sur la période, la marge brute s'élève à 145 k€, soit 0,7 % du chiffre d'affaires. A ce jour, le patrimoine locatif n'est pas suffisamment amorti pour dégager de l'autofinancement. Cette activité, appelée à se développer, procure néanmoins des revenus récurrents.

Si les produits locatifs sont encore relativement peu significatifs, ils sont en progression constante, notamment les loyers des logements conventionnés qui représentent l'essentiel du chiffre d'affaires de cette activité. Ils ont connu une progression de 566 k€ sur la période (+ 164 %), principalement sous l'effet de la mise en service de 171 nouveaux logements (cf. § 4.3.1.1). Le loyer moyen par logement se situe à 5 366 €, niveau nettement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (4 235 €). Ce constat s'explique par la jeunesse du parc, son type de financement (forte proportion de PLS) et la tension du marché immobilier.

²² Les subventions d'exploitation destinées à l'accession (cpt 742) et les dividendes de la SARL Ilot Valdo (cpt 7611) sont inclus dans la marge accession.

Jusqu'en 2014, la régularisation des charges récupérables n'était effectuée qu'à l'occasion du départ d'un locataire. Par conséquent, la part des charges récupérées rapportées aux charges récupérables a été très fluctuante sur la période : elle a évolué de 78 à 101 % (pour une médiane des SA d'HLM de province linéaire de 98 %), traduisant l'absence pénalisante de régularisation périodique (cf. § 4.1.2.3). En 2014, cette part était de 98,8 %, soit un différentiel de 3 k€.

L'annuité locative s'élève à 708 k€ en 2014, soit 61,9 % des loyers quittancés. Compte tenu du caractère très récent du parc, cette annuité est particulièrement élevée et augmente avec le développement de cette activité. A titre de comparaison, la médiane des SA d'HLM de province atteignait 44,8 % à la même date. Sur la période étudiée, la charge de la dette a été très fluctuante. L'évolution résulte des variations du taux du livret A sur lequel sont indexés l'essentiel des emprunts locatifs de la société. En 2014, l'apparition d'une tendance baissière provient d'un recours accru aux concours bancaires dans le cadre d'une politique d'optimisation de court terme (cf. § 5.2.2.4).

Exercice	2010	2011	2012	2013	2014
Autofinancement net (en k€)	2 009	2 277	1 269	758	1 263
Annuités locatives (en k€)	245	356	466	658	708
Annuités locatives / loyers RSH	53,4 %	63,2 %	66,9 %	73,2 %	61,9 %
Annuités loc. / loyers médiane SA d'HLM province	45,3 %	48,7 %	49,0 %	46,7 %	44,8 %

La charge de maintenance reste contenue (9,9 % des loyers) et la TFPB est réduite (6 %), en raison de la jeunesse du parc et des exonérations qui en découlent.

Avec une vacance quasi inexistante et un volume de créances locatives impayées réduit (cf. § 4.2.4), la société n'a pas à faire face à d'importants risques en matière de gestion locative.

5.2.1.2.3 Gestion de copropriétés

Le syndic est un métier ancien et relativement stable de la société. Destinée à accompagner les clients, cette activité génère des produits à hauteur de 500 k€ en moyenne annuelle sur la période. Elle mobilise, à elle seule, plus de 19 % de la masse salariale et dégage chaque année un résultat net déficitaire (- 112 k€ en moyenne sur cinq ans).

Fin 2014, la coopérative totalisait 99 mandats représentant 3 703 lots principaux. Avec une hausse de 13,8 % du nombre de lots gérés sur la période étudiée, la marge brute 2014 de l'activité de syndic atteignait 549 k€, progressant ainsi de 12,2 %.

Cette activité s'est développée fortement en 2015, date à laquelle la SCP Rhône Saône Habitat a repris la gestion de 1 300 lots d'un autre bailleur social local (cf. § 4.4.2). Ce transfert s'est effectué progressivement à l'occasion de chaque assemblée générale, sans contrepartie financière. Le chiffre d'affaires annuel complémentaire a été estimé à 170 k€ par la société. Ce développement devrait permettre de favoriser l'équilibre de cette activité.

5.2.1.2.4 Administration de biens

La gérance locative est réalisée pour moitié pour le compte de communes et institutions sociales et, pour l'autre moitié, pour le compte de coopérateurs. Elle est relativement stable tant en nombre de lots qu'en chiffre d'affaires (ce dernier s'élevait à 127 k€ en 2014). Elle mobilise près de 5 % de la masse salariale et dégage régulièrement un résultat net déficitaire (- 23 k€ en moyenne sur cinq ans).

5.2.1.3 Coûts de gestion

L'affectation des charges par activité n'est pas suffisamment précise. Si un travail important a été entrepris par la société en 2015 afin de structurer les procédures en ce sens, la mise en place d'une

comptabilité analytique demeure nécessaire pour gérer quatre activités dont la rentabilité est très distincte.

En outre, la juxtaposition dans la société d'activités relevant ou ne relevant pas du champ du service d'intérêt général au sens européen nécessite la mise en place de comptabilités distinctes. En effet, en vertu de la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011²³, applicable au 31 janvier 2012, « lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes ».

Pour l'ensemble des activités de la société, les coûts de gestion hors entretien courant se sont élevés à 3,5 M€ en 2014. Ils ont augmenté de 27,2 % sur la période étudiée. L'évolution résulte en partie de celle des charges de personnel qui ont crû parallèlement aux nouveaux recrutements effectués en 2013 et 2014. Elles s'élevaient à 2 067 k€ en 2010 et ont atteint 2 441 k€ en 2014.

L'évolution résulte davantage de celle des frais généraux, qui ont fortement augmenté sous l'effet du doublement des primes d'assurance en 2014 (régularisation de la responsabilité civile professionnelle portant sur 2013 et 2014), de l'augmentation significative de la rémunération des intermédiaires depuis 2013²⁴, et de l'apparition en 2012 suivie de la hausse régulière de la redevance versée au GIE précité. En outre, la croissance de la société s'est accompagnée, à compter de 2012, de la location d'un nouveau siège social (267 k€ charges comprises en 2014 – en augmentation en 2015 pour tenir compte de l'occupation du rez-de-chaussée par le service commercial). La SCP Rhône Saône Habitat a en effet fait le choix de quitter les bureaux dont elle était propriétaire pour intégrer, fin 2011, des locaux appartenant à une SCI réunissant douze acteurs de l'économie sociale et solidaire. A côté de ce bâtiment, ont été construits 85 logements en accession et locatif social qui profitent de la mutualisation des dépenses réalisées pour le chauffage et de la production d'énergie photovoltaïque dans le cadre d'une démarche durable et écologique. Enfin, la justification de certaines dépenses, telles que celles afférentes à une mission « architecture » à laquelle s'est rendue le directeur général à Kuala Lumpur et Singapour pendant 8 jours (5 k€) en mai 2015, ne semble pas évidente au regard de l'objet social de la société et des bénéfices recueillis.

La production immobilisée²⁵, conséquente en 2013 (425 k€) puis en 2014 (105 k€), a permis de réduire les coûts de gestion en conséquence.

²³ Décision relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de service d'intérêt économique général.

²⁴ Suite au recours notamment à un cabinet de recrutement et à la réservation de berceaux dans une crèche d'entreprise

²⁵ Travaux faits par l'organisme pour lui-même. Au cas d'espèce, elle correspond principalement à la maîtrise d'ouvrage.

5.2.1.4 Résultats comptables

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultat d'exploitation	1 675	1 686	716	404	833
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	15 %	11 %	7 %	3 %	3 %
+ Résultat financier	128	273	233	159	167
+ Résultat exceptionnel	119	8	- 2	370	- 137
- Impôt sur les bénéfices	36	18	0	- 2	- 5
= Résultat net de l'exercice	1 886	1 949	948	935	868
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	7 %	13 %	10 %	6 %	3 %

Le résultat d'exploitation s'est élevé à 833 k€ en 2014. Il s'est sensiblement réduit en 2012 et 2013, puis s'est redressé en 2014 sans pour autant retrouver son niveau du début de période. En moyenne, il s'est élevé à 1 M€, soit 5,5 % du chiffre d'affaires. Outre les éléments cités ci-avant, le résultat d'exploitation inclut notamment les dotations et reprises sur provisions d'exploitation (cf. § 6.2.2.1) et les charges et produits de gestion courante. Des premières pertes sur créances irrécouvrables (5 k€) ont été enregistrées en 2014, ainsi qu'une perte de 26 k€ relative à un écart d'inventaire.

Le résultat financier résulte des produits dégagés sur les placements financiers. Il s'élève à 167 k€ en 2014. Ses revenus proviennent essentiellement de la rémunération de comptes à terme et d'un compte sur livret (CSL).

En moyenne sur la période étudiée, le résultat exceptionnel a représenté 0,4 % du chiffre d'affaires. L'exercice 2013 était nettement bénéficiaire grâce à la plus-value de cession des anciens bureaux que la société occupait avant son déménagement (371 k€). En 2014, en revanche, le résultat a été déficitaire en raison notamment de l'abandon de deux opérations immobilières (123 k€), de l'abandon de poursuites (47 k€) ou encore des pénalités appliquées à l'issue d'un contrôle Urssaf (13 k€). Par ailleurs, la société est assujettie partiellement à l'impôt sur les sociétés conformément à la loi de finances rectificative pour 2005. En 2013 et 2014, elle a bénéficié d'un report en arrière de son déficit.

L'écart constaté entre le résultat net et l'autofinancement net de la société s'explique notamment par les dotations aux amortissements des immobilisations et les remboursements d'emprunts locatifs. Cet écart a progressé au cours de la période en raison de la montée en puissance de l'activité locative.

Le résultat comptable s'est élevé à 868 k€ en 2014, pour l'essentiel porté par l'activité accession. Il s'est réduit de manière significative depuis 2012. Ce recul doit cependant être mis en perspective avec le niveau exceptionnel des marges dégagées en 2010 et 2011. Aux termes des documents communiqués, le résultat de l'exercice 2015 s'élève à 536 k€, confirmant la tendance baissière. A ce stade, toutefois, ce repli n'est pas inquiétant dans la mesure où l'activité demeure soutenue et qu'elle génère des produits et des marges suffisantes pour couvrir les dépenses de fonctionnement et concourir au financement du développement.

5.2.2 Structure financière

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

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	15 927	18 112	21 222	22 475	24 370
<i>dont subventions d'investissement</i>	89	322	2 482	2 802	3 829
+ Provisions pour risques et charges	614	735	855	838	960
<i>dont PGE</i>	247	306	382	333	397
+ Dettes financières	5 804	6 384	10 183	19 575	19 798
- Actif immobilisé net	8 025	9 202	11 689	23 932	26 883
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	9 366	10 836	13 733	26 138	29 788
<i>dont (-) Amortissements et dépréciation des immobilisations</i>	- 1 341	- 1 634	- 2 044	- 2 206	- 2 905
= Fonds de Roulement Net Global	14 320	16 030	20 571	18 956	18 245
Fonds de roulement à terminaison des opérations²⁶					12 927
Stocks (accession)	11 768	16 322	26 478	26 803	20 470
+ Autres actifs d'exploitation	7 612	11 518	17 965	13 055	9 164
- Provisions d'actif circulant	75	78	90	114	127
- Dettes d'exploitation	19 511	24 464	34 543	34 254	15 350
+ Créances diverses	1 678	1 258	1 807	1 798	1 730
- Dettes diverses	2 803	4 084	3 490	2 780	3 965
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 1 329	473	8 127	4 507	11 922
Trésorerie active	15 683	16 101	12 618	14 755	11 485
- Trésorerie passive (autorisations de découvert)	34	545	174	306	5 161
= Trésorerie nette	15 649	15 556	12 444	14 449	6 323

5.2.2.1 Fonds de roulement net global

La SCP Rhône Saône Habitat figure parmi les coopératives disposant des capacités financières les plus solides²⁷.

La société recourt de façon modérée à l'emprunt pour financer ses constructions locatives. Elle dispose d'un taux de subvention analogue à celui des autres coopératives, mais mobilise davantage ses fonds propres (en moyenne 17 % du prix de revient TTC). Elle réinvestit ainsi les bénéfices qu'elle réalise dans de nouvelles opérations locatives.

Le fonds de roulement net global (FRNG) a progressé jusqu'en 2012, puis diminué ensuite. En 2010, il représentait 11 mois de dépenses moyennes, ratio réduit à 7,7 mois en 2014 (18,2 M€). Il demeure satisfaisant, se situant largement au-dessus de la médiane de l'ensemble des organismes HLM (3,8 mois de dépenses en 2014).

Les capitaux propres se sont renforcés sur l'ensemble de la période grâce aux résultats bénéficiaires d'une part et aux subventions d'investissement d'autre part. Ces dernières se sont fortement accrues en raison du développement de l'activité locative qui en est la principale bénéficiaire, mais aussi de la performance énergétique de ses logements. La société n'a pas eu recours au soutien financier de

²⁶ 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.

²⁷ Source : FNSCHLM – DIS 2013 – ensemble de coopératives et coopératives ayant une activité de construction supérieure à 50 logements l'an.

ses associés et autofinance son développement. Les associés n'ont également perçu aucun dividende à ce jour.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 960 k€ en 2014. Leur montant a sensiblement augmenté sur la période (+ 56 %). Les provisions pour risques de pertes sur les SCCC²⁸ (334 k€ en 2014) ont augmenté de manière linéaire sur la période (+ 30 %). Malgré l'achèvement des constructions, sept sociétés n'ont pas pu encore être dissoutes. L'attribution en propriété n'a en effet pas pu être réalisée pour quelques coopérateurs qui n'ont pas réglé les frais ad hoc. La SCP Rhône Saône Habitat tente de trouver des solutions à cette situation (comme, par exemple, de rédiger un seul acte dont les frais seraient partagés par les coopérateurs).

La provision pour pensions (229 k€ en 2014) a fortement augmenté sur la période (+ 208 %), notamment en 2014, suivie par les provisions pour gros entretien (PGE, 397 k€ en 2014) en hausse de 60 %. La PGE, qui représente 40 % de l'ensemble des provisions, s'élevait en 2014, à 35 % des loyers, soit un niveau très supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (8 %). Cette situation s'explique par le mode de calcul décrit au § 5.1.2 qui accroît artificiellement son niveau.

Le niveau d'endettement est contenu. Le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes sur les capitaux permanents) demeure très élevé. Il est encore supérieur à 60 % en 2014, ce qui procure des marges de manœuvre à la société.

L'actif immobilisé est essentiellement composé d'immobilisations corporelles et en cours. Son évolution reflète le développement de l'activité locative. Les immobilisations incorporelles sont principalement composées d'immeubles en usufruit (1,5 M€ en 2014). Les immobilisations financières sont constituées de titres de participation et de dépôts de garantie. Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements a plus que triplé. La progression est particulièrement marquante en 2013.

5.2.2.2 Fonds de roulement à terminaison

Le précédent rapport de la Miilos avait constaté l'absence de suivi des FSFC. Des avancées très significatives sont constatées. La comptabilité de programmes permet à la société de surveiller l'équilibre financier de ses investissements, considérés individuellement et globalement, par le suivi à la fois des investissements et de leur financement.

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financières et comptables (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le fonds de roulement à terminaison des opérations à 12,9 M€. Les emprunts restant à encaisser ne couvrent pas les dépenses restant à comptabiliser, confirmant ainsi la mobilisation importante de fonds propres et le recours aux concours bancaires.

5.2.2.3 Besoin en fonds de roulement

La société a du financer un important besoin en fonds de roulement (BFR) de 11,9 M€ au 31 décembre 2014 alors qu'il était pratiquement nul en 2011 et négatif en 2010. La très forte hausse du BFR résulte avant tout de l'accroissement des stocks de logements en cours de construction ou de commercialisation, dont le montant s'élève à 20,5 M€ en 2014. Ces stocks élevés reflètent le dynamisme de l'activité, avec des mises en chantier conséquentes. Le BFR est d'autant plus significatif que la société finance une part non négligeable de son activité sur fonds propres.

²⁸ SCCC : société civile coopérative de construction

L'augmentation du montant des subventions en attente de versement concourt à amplifier le besoin en fonds de roulement. A contrario, le provisionnement pour les créances locatives douteuses, résultant de l'évolution des risques d'impayés (cf. § 5.2.1.2 – 65 k€ en 2014), l'atténue. Ces impacts sont cependant peu significatifs au regard de l'évolution précitée des stocks et des créances sur acquéreurs.

Hors exploitation, le cycle a connu des fluctuations tout au long de la période étudiée, générant néanmoins toujours des ressources. Les créances diverses sont principalement alimentées par les avances versées à une SARL d'aménagement créée avec une SAS pour acquérir du foncier et l'aménager (515 k€ en 2014) et par les avances de fonds versées à la SCI (454 k€) qui a construit le nouveau siège social et pour laquelle la SCP Rhône Saône Habitat est associée à hauteur de 12 %. Les résultats de la SCI devraient permettre de rembourser progressivement ces avances. Enfin, le solde des avances aux sept SCCC en gestion s'élevait à 511 k€ en 2014. Elles augmentent chaque année des honoraires de gestion conventionnels qui sont facturés, puis intégralement provisionnés (cf. § 5.2.2.1). Les dettes diverses sont quant à elles pour l'essentiel constituées des opérations pour le compte de tiers (syndic, gérance).

5.2.2.4 Trésorerie

En dépit de son montant important en 2014, le besoin en fonds de roulement est couvert par le FRNG. Il en résulte un niveau de trésorerie élevé jusqu'en 2013 (14,4 M€), quoiqu'en net recul en 2014 où il s'est établi à 6,3 M€ et représente encore 2,7 mois de dépenses moyennes. La trésorerie active affiche cependant un niveau satisfaisant. Cette situation résulte pour partie d'une politique d'optimisation de court terme : la SCP Rhône Saône Habitat profite en effet ponctuellement de l'écart favorable entre les taux courts et longs pour retarder le versement des prêts définitifs en mobilisant des concours bancaires de court terme. Fin 2014, ces concours s'élevaient à 5,2 M€, les deux tiers finançant le locatif et un tiers l'accession. Aux termes des documents communiqués à fin 2015, la trésorerie nette de la société retrouve un niveau élevé (17,2 M€), en dépit de 6,2 M€ de découverts bancaires.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le dynamisme de la société et son activité croissante dans le domaine locatif nécessitent une analyse prévisionnelle à moyen terme, régulièrement actualisée à partir d'un outil adapté, pour éclairer les décisions de son conseil d'administration.

Les situations commerciale, financière et technique des programmes en cours sont abordées à chaque conseil d'administration, de même que le financement de chaque projet. Par ailleurs, un budget prévisionnel annuel est établi et présenté en conseil d'administration au début de chaque exercice.

Cependant la SCP Rhône Saône Habitat ne dispose pas d'étude prévisionnelle financière à moyen terme. Le PSP (2009) et la Cus (2011) sont trop anciens et de surcroît insuffisants dans le domaine financier pour éclairer les décisions du conseil d'administration (cf. § 4.3.1).

Le parc locatif récent induit un besoin limité de travaux d'entretien, mais un endettement proportionnellement élevé. En outre, la stratégie dynamique et volontaire de développement de la société, notamment de l'offre locative, nécessite des ressources financières provenant de l'activité accession qu'il convient de planifier précisément.

En réponse aux observations provisoires, la société précise qu'elle entend maintenir un rythme annuel moyen de croissance de 30 logements sur la période 2017-2022, dont le financement sera

réalisé sur fonds propres à hauteur de 25 k€ par logement. Par ailleurs, elle fait état de la participation du directeur général et du directeur financier à une formation à l'utilisation d'un outil de simulation financière, qui sera utilisé pour nourrir la réflexion prospective du CA et ajuster au mieux le volume de production locative aux capacités financières de long terme de la société.

5.4 CONCLUSION

Les pratiques comptables et le système d'information comptable et de gestion sont à améliorer pour faciliter le pilotage de l'activité, notamment celle de bailleur social.

L'autofinancement de la SCP Rhône Saône Habitat affiche un niveau satisfaisant, porté pour l'essentiel par l'activité accession qui est très dynamique et procure des marges élevées. L'activité locative en développement ne dégage pas encore d'autofinancement, mais apporte des revenus récurrents. Le fort développement récent de l'activité de syndic, dont le niveau de profitabilité est généralement limité, devrait permettre d'atteindre l'équilibre.

L'assise financière de la société est solide et permet de soutenir sa stratégie de développement volontaire et ambitieuse, en cohérence avec les besoins du territoire d'intervention. La SCP Rhône Saône Habitat doit cependant se donner les moyens d'établir des projections financières à moyen et long termes régulièrement actualisées pour éclairer les décisions de son conseil d'administration sur sa stratégie patrimoniale.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : SCP Rhône Saône Habitat

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	Immeuble WOOPA, 10 Avenue des Canuts	Téléphone : 04 26 59 05 05
Code postal, Ville :	69517 Vaulx-en-Velin	Télécopie : --

PRÉSIDENT : M. Philippe BROSSET

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Benoît TRACOL

	Membres	Désignés par :
Président	Philippe BROSSET	
Vice-président	Michel DEFOSSE	
	Jean-Noël TOUTOIS	SACICAP de l'Ain
	Samuel RABILLARD	SCP HLM Savoisiennne Habitat
	Yves DUVERNE	SCP HLM Ain Habitat
	Christian BUSSY	Semcoda
	Christian VERMEULIN	Ville de Villeurbanne
	Yves CHAZALLON	
	Jean-Luc da PASSANO	
	Valérie THEYSSIER	
	Jean LAMBERT	
	Yves CHAZALLON	
Représentant des salariés	Christophe DESCHAUMES	
Représentants des locataires	Brigitte GAILLARD	

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants		% des actions	
	Capital social :	260 272 €	Sacicap de l'Ain	30,69
	Nombre d'actions :	16 292	SCP HLM Ain Habitat	30,69
	Nombre d'actionnaires :	891	Semcoda	30,69

EFFECTIFS au 31/12/2015	Cadres :	15	Total administratif et technique : 40
	Maîtrise :	7	
	Employés :	18	Effectif total : 40 (équivalent 38 ETP)
	Gardiens :	0	

6.2 ACCESSION SOCIALE

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE - PRIX DE VENTE ET MARGE										
programme	commune	zone	nombre de logements	surface habitable (SH)	prix de revient HT (€)	prix de vente HT (€)	prix de revient HT m² SH (€)	prix de vente HT m² SH (€)	marge (€)	marge (%)
L'Alhambra	Venissieux	B1	36	2 457	4 904 191	6 087 143	1 996	2 477	1 182 952	19,4%
L'Escale	Lyon 2	A	58	3 720	9 966 349	11 697 887	2 679	3 145	1 731 538	14,8%
Terres de Bruyères	Décines	B1	18	1 288	2 696 559	3 263 764	2 094	2 534	567 205	17,4%
Le Jardin de Jules	Villeurbanne	A	24	1 741	3 425 260	4 306 908	1 967	2 474	881 648	20,5%
l'Equation	Mions	B1	16	1 081	2 051 164	2 517 886	1 897	2 329	466 722	18,5%
Square des Canuts B	Vaulx-en-Velin	B1	39	2 457	5 344 179	6 449 489	2 175	2 625	1 105 310	17,1%
Square des Canuts A+C	Vaulx-en-Velin	B1	32	1 564	3 678 331	4 884 397	2 352	3 123	1 206 066	24,7%
Les Toits du Moulin	Chaussan	B1	20	1 402	2 650 411	2 907 343	1 890	2 074	256 932	8,8%
Les Allées Village	St Bonnet de Mure	B1	38	2 703	4 717 865	5 993 034	1 745	2 217	1 275 169	21,3%
Au Fil de l'Eau	Lyon 2	A	26	1 938	3 470 037	4 916 427	1 791	2 537	1 446 390	29,4%
Les Conjuguaisons	Mions	B1	15	1 028	1 820 882	2 328 650	1 771	2 265	507 768	21,8%
Tilia	Saint-Priest	B1	39	2 643	4 991 829	6 159 275	1 889	2 330	1 167 446	19,0%
TOTAL			361	24 022	49 717 057	61 512 203	2 070	2 561	11 795 146	19,2%

ACCESSION SOCIALE - DESCRIPTIF DES OPERATIONS												
programme	commune	zone	nombre de logements	surface habitable (SH)	accédants HLM	T1	T2	T3	T4	T5 et +	type	date d'achèvement
L'Alhambra	Venissieux	B1	36	2 457	16	0	7	14	12	3	VEFA	déc. 2014
L'Escale	Lyon 2	A	58	3 720	8	0	30	16	12	0	VEFA	oct. 2014
Terres de Bruyères	Décines	B1	18	1 288	4	0	3	7	8	0	PSLA	nov. 2013
Le Jardin de Jules	Villeurbanne	A	24	1 741	9	0	5	8	9	2	PSLA	juin 2013
l'Equation	Mions	B1	16	1 081	5	0	2	10	4	0	PSLA	déc. 2012
Square des Canuts B	Vaulx-en-Velin	B1	39	2 457	7	4	9	17	9	0	VEFA	fév. 2013
Square des Canuts A+C	Vaulx-en-Velin	B1	32	1 564	3	2	4	11	7	0	PSLA/VEFA	juil. 2012
Les Toits du Moulin	Chaussan	B1	20	1 402	2	0	2	9	9	0	VEFA	oct.-12
Les Allées Village	St. Bonnet de Mure	B1	38	2 703	5	2	3	18	13	2	PSLA/VEFA	dec 10
Au Fil de l'Eau	Lyon 2	A	26	1 938	6	0	4	10	11	1	VEFA	déc.-12
Les Conjuguaisons	Mions	B1	15	1 028	5	0	4	7	3	1	PSLA / VEFA	juin-11
Tilia	Saint-Priest	B1	39	2 643	14	0	10	12	16	1	VEFA	mars-15
TOTAL			361	24 022	84	8	83	139	113	10		
TOTAL (%)					23,3%	4,2%	43,5%	72,8%	59,2%	5,2%		

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE - RESPECT DES PRIX DE VENTE PLAFONDS										
commune	opération	zone	nombre de logements	surface utile (SU)	prix de vente HT (€)	prix vente / m² SU (€)	année de référence	prix plafond	écart prix de vente / plafond au m² SU (€)	écart prix de vente / plafond au m² SU (%)
Dagneux	Cœur de Village	B2	25	1 743	3 866 294	2 218	2013	2 426	208	8,6%
Vaulx-en-Velin	Cassiopée	B1	38	2 734	4 914 483	1 798	2014	2 732	934	34,2%
Villefontaine	Vill'Art	B2	53	3 855	6 526 692	1 693	2013	2 426	733	30,2%
Vénissieux	Le Louisiane	B1	38	2 825	5 506 398	1 949	2014	2 732	783	28,7%
Lyon	Rosae	B1	60	3 962	9 635 734	2 432	2014	2 732	300	11,0%
Rillieux-la-Pape	Haut Bois	B1	30	2 127	4 443 866	2 089	2013	2 780	691	24,8%
Villeurbanne	Le Pois de Senteur	B1	17	1 234	2 998 988	2 430	2014	2 732	302	11,0%
Villeurbanne	Cap Canal	B1	19	1 333	2 954 250	2 216	2014	2 732	516	18,9%
Bron	l'Alezan	B1	23	1 598	3 551 933	2 223	2014	2 732	509	18,6%
Saint Priest	Tilia	B1	39	2 877	5 682 243	1 975	2013	2 780	805	29,0%
TOTAL			342	24 288	50 080 881	2 062				

6.3 SIGLES UTILISES

ANAH	Agence nationale de l'habitat	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PLI	Prêt locatif intermédiaire
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PLS	Prêt locatif social
APL	Aide personnalisée au logement	PLUS	Prêt locatif à usage social
CAF	Capacité d'autofinancement	PSLA	Prêt social location-accession
CAL	Commission d'attribution des logements	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PTZ	Prêt à taux zéro
CUS	Convention d'utilité sociale	Sacicap	Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
FRNG	Fonds de roulement net global	SCOT	Schéma de cohésion territoriale
GIE	Groupement d'intérêt économique	SCP	Société coopérative de production
HLM	Habitation à loyer modéré	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
PCL	Prêt conventionné locatif	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
OPH	Office public de l'habitat	VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
OPS	Occupation du parc social		