

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-053 Juillet 2017

Société anonyme d'économie mixte immobilière de Belleville-sur-Saône (SAEMIB)

Belleville-sur-Saône (69)



MINISTÈRE DE LA
COHÉSION DES
TERRITOIRES

MINISTÈRE DE
L'ÉCONOMIE ET
DES FINANCES

MINISTÈRE DE
L'ACTION ET
DES COMPTES
PUBLICS

Rapport définitif de contrôle n°2016-053 Juillet 2017
Société anonyme d'économie mixte immobilière
de Belleville-sur-Saône (SAEMIB)
Belleville-sur-Saône (69)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-053

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE BELLEVILLE SAEMIB – 69

Président directeur général : M. Bernard FIALAIRE

Adresse : 111, rue de la République 69220 BELLEVILLE

Au 31 décembre 2015 nombre de logements familiaux gérés : 208
 nombre de logements familiaux en propriété : 208
 nombre de places en résidences spécialisées en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Référence région	Référence France métropolitaine	Source des références
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	0,9	3,3	3,1	RPLS
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,0	1,7	1,6	au 1/1/2015
Taux de rotation annuel (hors mises en service) (%)	11,0	10,2	9,6	
Évolution moyenne annuelle du parc depuis 5 ans (%)	1,3			
Age moyen du parc (en années)	40			
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS (%)	11,5	18,2	19,4	Enquête
< 60 % des plafonds PLUS (%)	62,3	59,2	60,3	OPS 2012
> 100% des plafonds PLUS (%)	11,0	10,1	10,1	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	37,9	49,0	50,6	
Familles monoparentales (%)	19,4	18,9	19,6	
Personnes isolées (%)	38,2	36,9	37,4	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (en € par m ² de surface habitable)	5,0	5,5	5,4 €	RPLS au 1/1/2015
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,4		13,0	
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (En mois de dépenses)	13,5		3,7	Bolero 2014 Ensemble des
Fonds de roulement net global (En mois de dépenses)	12,4		3,8	SA d'HLM de
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	27,6		9,9	province

- Points forts :**
- Bonne accessibilité sociale de ses logements
 - Patrimoine attractif, bien entretenu et performant sur le plan énergétique
 - Gestion de proximité performante
 - Situation financière saine
 - Faible niveau d'endettement
- Points faibles :**
- Déficit de procédures et de référentiels
 - Montage financier des opérations déséquilibré
 - Absence d'analyse financière prévisionnelle
- Irrégularités :**
- Absence de mention dans les contrats de location du délai de restitution du dépôt de garantie, contrairement aux dispositions de la loi n°2014-366.

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2008-060 d'août 2008
Contrôle effectué du 7 juin 2016 au 13 décembre 2016
Date de diffusion du rapport définitif : Juillet 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-053

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE DE BELLEVILLE

SAEMIB – 69

SOMMAIRE

Synthèse	4
1. Préambule.....	6
2. Présentation générale.....	6
2.1 Présentation de l'organisme	6
2.2 Présentation du contexte	7
2.2.1 Environnement institutionnel	7
2.2.2 Environnement socio-économique	7
2.3 Gouvernance et pilotage stratégique.....	7
2.3.1 Actionnariat	7
2.3.2 Conseil d'administration.....	8
2.3.3 Perspectives.....	8
2.4 organisation et management.....	9
2.4.1 Gestion des ressources humaines.....	9
2.4.2 Procédures et organisation	9
2.4.3 Politique d'achat.....	10
2.4.4 Système d'informations	11
2.5 Conclusion.....	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	11
3.1.1 Description et localisation du parc.....	11
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	12
3.2 Accessibilité économique du parc.....	12
3.2.1 Loyers.....	12
3.2.2 Charges locatives.....	13
3.3 Conclusion.....	14
4. Politique sociale et gestion locative.....	15
4.1 Caractéristiques des populations logées	15

4.2	Accès au logement	15
4.2.1	Connaissance de la demande.....	15
4.2.2	Politique d’occupation du parc de l’organisme	16
4.2.3	Gestion des attributions et des contingents	16
4.2.4	Contrat de location.....	16
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	16
4.3.1	L’enquête de satisfaction	16
4.3.2	Le plan de concertation locative	17
4.4	Recouvrement des créances locatives impayées.....	17
4.4.1	Prévention et gestion des impayés.....	17
4.4.2	Éléments financiers sur les créances locatives.....	17
4.4.3	Pertes sur créances irrécouvrables	18
4.5	Conclusion.....	18
5.	Stratégie patrimoniale	19
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	19
5.2	Évolution du patrimoine.....	19
5.2.1	Offre nouvelle.....	19
5.2.2	Réhabilitations.....	19
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	20
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	20
5.3.2	Analyse d’opérations.....	20
5.4	Maintenance du parc.....	22
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	22
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	22
5.5	Ventes de patrimoine	23
5.5.1	Ventes à l’unité.....	23
5.5.2	Ventes en bloc.....	23
5.6	Autres activités	24
5.7	Conclusion.....	24
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	24
6.1	Tenue de la comptabilité.....	24
6.2	Analyse financière	25
6.2.1	La formation des résultats	26
6.2.2	La formation de l’autofinancement net.....	29
6.2.3	Structure financière	29
6.3	Éléments prévisionnels.....	32

6.4	Conclusion.....	32
7.	Annexes.....	33
7.1	Sigles utilisés.....	33

SYNTHESE

La Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Belleville (SAEMIB) dispose de 208 logements locatifs quasiment tous conventionnés et situés intégralement sur la commune de Belleville, qui est son principal actionnaire avec près de 79 % du capital social. A la faveur de l'extension du périmètre géographique et du champ de compétences de la communauté de communes à laquelle Belleville est rattachée, la société envisage d'élargir son territoire d'intervention. L'adaptation de sa stratégie devrait être formalisée dans le prochain plan stratégique de patrimoine (PSP), qui est en cours de révision en même temps que la convention d'utilité sociale de la société et le programme local intercommunal de l'habitat (PLHI).

La société est dirigée par un président directeur général qui exerce ses mandats à titre gratuit. La gouvernance fonctionne bien et les administrateurs sont globalement impliqués. L'effectif salarié étant très limité, la société recourt aux services de cabinets d'assistance comptable et juridique ce qui peut être un facteur de fragilité, en cas d'absence ou de départs non anticipés de personnel. La formalisation de procédures et de référentiels, qui lui faisaient défaut lors du dernier contrôle, doit être poursuivie pour sécuriser son fonctionnement.

L'âge relativement élevé de son parc ne nuit pas à son attractivité, car celui-ci est bien entretenu et très performant sur le plan énergétique. Au cours des cinq dernières années, le parc a légèrement augmenté suite à la mise en service de 33 nouveaux logements et à la vente de 20 autres logements. Grâce à un effort soutenu de maintenance, les logements les plus anciens auront été totalement réhabilités une fois achevée la rénovation de la résidence Lamartine (100 logements) qui constitue sa priorité pour les 24 prochains mois.

La société loge des populations un peu moins modestes que les autres bailleurs sociaux locaux. L'accessibilité sociale du parc est néanmoins très bonne, les loyers étant modérés et bien couverts par les aides à la personne. Pour autant, la société est peu sollicitée par l'Etat pour l'accueil des ménages prioritaires et par le collecteur d'Action Logement pour l'exercice de son droit de réservation. Elle n'enregistre quasiment pas de vacance commerciale, même si la demande de logements locatifs sociaux est en baisse sensible sur son territoire. En revanche, elle enregistre une dégradation de ses créances locatives douteuses. Son dispositif de provisionnement des charges de chauffage peut encore être amélioré.

En dépit de sa petite taille, laquelle ne favorise pas les économies d'échelle, la société parvient à conserver des charges de personnel modérées et maîtrisées. L'autofinancement courant HLM, après avoir connu une amélioration régulière jusqu'en 2014, où il a atteint un point haut à 278 k€, a fortement chuté en 2015 pour s'établir à 120 k€, ce qui représente 11,8 % du chiffre d'affaires, un montant proche de la médiane 2014 des SA d'HLM de province (12,5%). Cette évolution résulte principalement de la hausse des remboursements d'emprunt contractés pour financer le développement du patrimoine qui n'a pas été compensée par un surcroît équivalent de marges locatives. Sans être critique, cette tendance doit toutefois conduire l'organisme à faire preuve d'anticipation et de prudence dans le cadencement de son développement.

Avec un fonds de roulement net global et une trésorerie confortables, représentant respectivement 13,9 et 14,7 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2015, la société dispose d'une situation financière très saine, qui a été confortée par les importantes plus-values dégagées sur les cessions d'immobilisation. Cependant, le modèle de financement des investissements passés caractérisé par un recours très élevé

aux fonds propres n'est pas reproductible de manière durable à l'avenir, même si la société détient encore un patrimoine cessible de logements et bureaux.

Sous réserve de cibler ses investissements sur des opérations susceptibles d'être équilibrées avec une quote-part de fonds propres raisonnable, la société peut envisager la poursuite de son développement au sein d'un périmètre intercommunal élargi. Elle devra toutefois s'appuyer sur une analyse financière régulièrement actualisée pour mieux apprécier les conséquences financières des investissements réalisés et procéder à des arbitrages plus équilibrés entre fonds propres et endettement pour financer l'offre nouvelle.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière de Belleville (SAEMIB) 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 contrôle (Miilos n° 2008-060 d'août 2008) présenté en conseil d'administration le 15 décembre 2008, concluait que cette société, malgré sa petite taille, était bien gérée et possédait un patrimoine régulièrement entretenu et en bon état. Elle répondait bien aux enjeux de son territoire d'intervention. Sa situation financière saine apparaissait de nature à lui permettre d'accroître le développement de son offre locative, sous réserve de se doter d'outils de gestion afin de suivre et d'anticiper sa situation financière et patrimoniale. Des manquements étaient toutefois constatés dans le respect de ses obligations techniques et des améliorations pouvaient être apportées à son action en faveur des ménages disposant de ressources très modestes.

2. PRESENTATION GENERALE

2.1 PRESENTATION DE L'ORGANISME

La société a été créée en 1961 à l'initiative de la commune de Belleville et d'entreprises locales désireuses de loger sur place leurs salariés. Elle dispose, à fin 2015, d'un parc locatif social de 208 logements situés sur le territoire communal, dont 97 % sont conventionnés, ce qui en fait le second bailleur social de la ville derrière l'Opac du Rhône. Aucune zone urbaine sensible (Zus) n'est présente sur le territoire communal, mais le quartier d'Aiguerande, où la société dispose d'une résidence, a été classé récemment dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV).

L'activité de la société relève exclusivement des services économiques d'intérêt général (SIEG) attachés au logement social. Son objet social, tel que défini par ses statuts, porte sur « *la construction ou l'aménagement sur tous terrains de logements collectifs ou individuels à usage principal n'excédant pas les normes d'habitation à loyer modéré ou celles exigées pour l'octroi des primes à la construction et éventuellement, la construction ou l'aménagement de services communs afférents à ces ensembles immobiliers ainsi que le financement total ou partiel de ces opérations, la construction ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles à vocation sociale ou économique.* »

Le chiffre d'affaires de la société a atteint 1 016 k€ en 2015, dont 801 k€ (78,8 %) sont tirés des loyers conventionnés et garages, 144 k€ (14,2 %) des commerces et bureaux et 55 k€ (5,1 %) des logements non conventionnés.

2.2 PRESENTATION DU CONTEXTE

2.2.1 Environnement institutionnel

Belleville est située au nord de l'aire urbaine de Lyon dans le département dit du « nouveau Rhône », à 15 kilomètres au nord de Villefranche-sur-Saône. Elle fait partie de la communauté de communes Saône Beaujolais née de la fusion, au 1er janvier 2014, de la communauté de communes (CC) de la Région de Beaujeu et de celle du Beaujolais Val de Saône. Cette nouvelle collectivité regroupe 29 communes et près de 35 000 habitants, dont 8 100 Bellevillois.

Lors du conseil communautaire du 13 novembre 2014, la CC Saône – Beaujolais a choisi d'exercer, en sus de ses compétences obligatoires, la « *politique du logement social d'intérêt communautaire [ainsi que] des actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées* ». En conséquence, la nouvelle collectivité a engagé la révision de son programme local de l'habitat intercommunal (PLHI)¹ qui portait jusqu'alors sur le seul périmètre de l'ancienne communauté de communes de la « région de Beaujeu ».

L'intercommunalité devrait s'agrandir au 1^{er} janvier 2017 pour passer à 42 communes et 45 000 habitants. La nouvelle communauté de communes devra donc à nouveau se prononcer sur ses compétences dans un délai d'un an.

2.2.2 Environnement socio-économique

Bénéficiant de l'attractivité de l'axe de la Saône, la population² de la CC Saône Beaujolais s'accroît depuis les années 1990 à un rythme soutenu³ (taux annuel moyen de 1,7 %). La population est jeune : un peu plus de 38 % a moins de 30 ans et 21 % plus de 60 ans. Elle est active à 79 % et salariée à 77 % (tous secteurs confondus).

Sur les 13 905 résidences que compte la CC, près de 63 % sont habitées par leurs propriétaires, 23 % par des locataires du parc privé, et 11 % par les locataires du parc social, et 3 % sont occupées à titre gratuit. Le marché locatif privé de la CC Saône Beaujolais selon les données Clameur⁴ 2016 affiche un prix moyen au m² habitable de 8,5 € et un taux de variation de 0,2 % par an, traduisant une tension moyenne.

2.3 GOUVERNANCE ET PILOTAGE STRATEGIQUE

2.3.1 Actionnariat

La société est dotée d'un capital social de 300 000 €, réparti en 15 000 actions détenues par 23 actionnaires dont les deux principaux sont la commune de Belleville (78,6 % du capital) et le collecteur Action Logement (15,9 %). La communauté de communes « Saône - Beaujolais » détient 10 actions⁵ (0,07 %). En dehors du collecteur précité, les porteurs privés détiennent 5,4 % du capital.

¹ Ce document stratégique de programmation créé par les articles L. 302-1 à 302-4 du CCH pour les intercommunalités de plus de 30 000 habitants dont une des communes compte plus de 10 000 habitants fixe sur la base d'un diagnostic, des objectifs à atteindre notamment en matière d'offre nouvelle de logements et d'hébergements en assurant une répartition équilibrée sur le territoire.

² INSEE, EPCI de la CC Saône Beaujolais – Edition 2015 Recueil données statistiques 2013. Les données sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie identique.

³ La population est passée de 23 850 personnes en 1968, à 24 960 en 1990, à plus de 34 437 en 2013.

⁴ CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux est une association ; Son observatoire des marchés locatifs privés livre la connaissance des loyers du secteur privé et une analyse du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat.

⁵ Détenues avant fusion par la communauté de communes Beaujolais Val de Saône à la suite de la cession consentie par la ville de Belleville et après agrément du CA de la société du 20 décembre 2013.

Aucun dividende n'a été distribué aux actionnaires sur les cinq dernières années.

2.3.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de 13 membres dont 7⁶ représentent la commune de Belleville et 1 la communauté de communes (le vice-président, depuis le CA du 17 juin 2014). Les 5 autres membres émanent du capital privé : 1 représente le collecteur d'Action Logement et 1 autre la Caisse d'Epargne Rhône Alpes, tandis que les trois derniers sont des personnes qualifiées, administrateurs historiques. Aucun administrateur représentant les locataires ne siège au CA⁷ en l'absence de candidat.

Le CA se réunit quatre fois par an. Les administrateurs sont assidus. Ils reçoivent des jetons de présence de 90 € par séance⁸. Trois d'entre eux, qui sont très impliqués dans le contrôle de la société, reçoivent en outre une allocation annuelle de 700 €. Les procès-verbaux et les différents documents produits pour l'assemblée générale (rapport de gestion et d'activité) donnent une information claire et précise.

M. Bernard Fialaire, maire de la commune de Belleville, président de la communauté de communes « Saône - Beaujolais » et conseiller départemental depuis 2014, a été élu à l'unanimité président-directeur général lors du CA du 18 avril 2014. Il succède à M. Robert Goudard, qui occupait cette fonction depuis le 1^{er} janvier 2013 et, auparavant, celle de président. En effet, le CA du 21 décembre 2012 a décidé de réunir les fonctions de Président et de Directeur général, M. Robert Dressy étant alors directeur général. M. Bernard Fialaire exerce son mandat de président-directeur général à titre gratuit et ne perçoit pas de jeton de présence.

Pour exercer ses fonctions, le président directeur général s'appuie sur un directeur administratif et financier en charge de la gestion courante et du reporting financier. Les prises de décision du CA s'effectuent de manière concertée et tous les projets sont débattus en séance.

2.3.3 Perspectives

Le 25 mai 2016, le CA s'est prononcé en faveur d'un élargissement de son capital et de son territoire d'intervention à l'échelle intercommunale. L'objectif affiché est de renforcer « *l'adhésion des communes voisines et la participation des institutionnels (organismes financiers ...) au capital social de la SAEMIB* ». ⁹ Suivant cette délibération, le président-directeur général souhaite ouvrir le capital de la société à de nouveaux actionnaires, collectivités locales ou privés, dans le souci notamment de mieux refléter la diversité du tissu économique du territoire.

L'extension du périmètre d'intervention de la société est cohérente avec les objectifs des lois adoptées de janvier à mars 2014,¹⁰ qui visent à favoriser le pilotage des politiques de l'habitat à l'échelon intercommunal en allant au-delà de la seule programmation des constructions nouvelles pour englober notamment les politiques de peuplement à l'échelle des bassins de vie.

La convention d'utilité sociale (Cus) a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours fin 2013 tandis que le plan stratégique de patrimoine (PSP) arrive à échéance à la fin de l'année. La révision de ces deux documents

⁶ Dont quatre sont également conseillers communautaires de la CC Saône Beaujolais.

⁷ La société est tenue d'organiser une élection pour assurer la représentation des locataires en CA et de dresser procès-verbal constatant le cas échéant la carence, ce qui a été fait. Les représentants des locataires siégeant au CA doivent être locataires du parc et affiliés à une organisation représentative des locataires. Comme aucun locataire répondant à cette condition ne s'est présenté pour être élu, aucun représentant ne siège en CA.

⁸ Les jetons de présence permettent de dédommager les administrateurs et les membres du conseil d'administration pour leur participation aux réunions ou leur implication dans la vie de la société. Le montant global alloué aux jetons est plafonné lors du premier CA de l'année conformément à la réglementation.

⁹ Cette intention déjà traduite dans le plan stratégique du patrimoine 2011 – 2018 a été réaffirmée lors du CA du 25 mai 2016.

¹⁰ Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) de janvier 2014, Loi relative à la politique de la ville de février 2014, Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de mars 2014.

programmatisées devrait s'opérer sur le périmètre élargi de l'intercommunalité. Aux termes du prévisionnel, une procédure de consultation des bureaux d'études se tiendra en novembre 2016 qui sera suivie de la mise au point d'une analyse financière prévisionnelle. Ces études pourront prendre en compte les orientations du futur plan local de l'habitat intercommunal (PLHI) qui seront présentées aux élus en décembre 2016.

Par ailleurs, une conférence intercommunale du logement devrait être mise en place en début d'année 2017 suite à la réunion préparatoire de mai 2016, organisée par la CC avec les bailleurs sociaux¹¹ intervenant sur le territoire. C'est dans le cadre de la conférence intercommunale du logement que doivent être désormais définies les orientations de la communauté en matière d'attribution des logements et leur territorialisation.

La société a demandé à un cabinet d'évaluer la valeur économique de son patrimoine immobilier à fin 2013 (cf. § 6.2.3.). L'objectif de ce document était à la fois de disposer d'éléments financiers pour mettre en place une politique de vente de logements et de préparer l'ouverture de son capital.

2.4 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.4.1 Gestion des ressources humaines

Au 31 décembre 2015, l'effectif salarié est de 8 personnes représentant 6,2 équivalents temps-plein (ETP). Le directeur administratif et financier (DAF) en fonction depuis le 1^{er} janvier 2013 (quotité de 0,3 ETP¹²) encadre un responsable de la gestion immobilière recruté en octobre 2004 et une assistante de gestion locative et comptable depuis mai 2013 (2 ETP), ainsi que 5 employées d'immeuble (3,9 ETP).

Compte tenu de sa petite taille, la société a choisi d'externaliser plusieurs activités pour sécuriser ses actes de gestion. Un cabinet d'expertise lui apporte son concours en matière comptable, sociale et administrative et un autre en matière juridique. Les deux cabinets assurent également une prestation de conseil auprès du président-directeur général. Le PDG projette également de recourir à un conseil en droit public pour gérer les procédures de marchés et les autres consultations obligatoires.

2.4.2 Procédures et organisation

La gestion exécutive de la société relève du président directeur général. Il a accordé une délégation de signature au directeur administratif et financier pour gérer les actes courants de la société.

Cette délégation de signature est strictement encadrée et la mise en œuvre des décisions par les agents fait l'objet d'un contrôle hiérarchique approprié.

Depuis le dernier contrôle réalisé par la Miilos en 2008, la société a formalisé ses procédures de marchés publics, avec notamment la mise en place d'un guide d'achat (cf. § 2.3.2), ainsi que celles applicables à la commission d'attribution des logements (Cal), qui dispose désormais d'un règlement intérieur (cf. § 4.2.2.).

La société doit poursuivre la structuration de ses procédures pour sécuriser son développement.

En dehors des deux domaines évoqués ci-avant, la société ne dispose pas de guide de procédures ou de référentiels. Cette lacune est d'autant plus préoccupante que la société n'a pour toute ressource interne, que deux agents technico-administratifs qui doivent assurer leur suppléance mutuelle. La société doit se doter de procédures et d'outils de pilotage adéquats. Soucieuse de cette difficulté, la direction a pris contact avec la fédération des SEM pour s'insérer plus activement dans ce réseau professionnel et prévoit

¹¹ Opac du Rhône, Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS) et SEMCODA

¹² Le DAF est, par ailleurs, titulaire d'un mandat d'élu exécutif dans une commune voisine située en dehors de l'intercommunalité.

de faire réaliser rapidement un guide de procédures. En réponse au rapport provisoire, la société confirme qu'elle va finaliser son guide de procédures en recourant, au besoin, à la fédération des SEM ou à un cabinet spécialisé. En outre, elle précise qu'elle projette de recruter un nouveau collaborateur en contrat d'apprentissage afin de renforcer l'équipe et simplifier les suppléances.

2.4.3 Politique d'achat

En application de l'article L. 433-6 du CCH, les marchés des sociétés d'économie mixte sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2015-1742 du 30 décembre 2005 mis à jour par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pour les procédures applicables à partir de mars 2016. Les sociétés d'économie mixte qui œuvrent dans le domaine du logement social ont l'obligation de constituer une commission d'appel d'offres (CAO) pour les marchés supérieurs aux seuils fixés par le décret, révisés régulièrement.

Le CA a installé une CAO le 7 octobre 2014. Au cours de cette même séance, il a validé un guide d'achat fondé sur les grands principes du code des marchés publics et fixant les procédures applicables pour chaque type de marché, en distinguant notamment les marchés de travaux, de fournitures et de services, en fonction de leur montant. Ce guide rappelle l'obligation d'évaluer précisément les besoins avant de procéder à un appel public à la concurrence ou avant d'engager une négociation non précédée d'un appel public à la concurrence. Il énonce les règles applicables en fonction des seuils et prévoit une publicité adaptée à partir de 15 K€.

Si la CAO ne s'est pas réunie depuis son installation en l'absence de marchés supérieurs à 200 k€ H.T. ou relevant de la procédure formalisée, ses membres ont siégé dans une commission des travaux, notamment dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Lamartine. Ils ont émis un avis sur les réponses aux consultations conduites pour une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'un montant global de 5 000 € HT et pour la maîtrise œuvre de l'opération d'un montant de 173 240 € HT. La mise en œuvre de ces procédures n'appelle pas de remarque.

La société a recours, depuis de nombreuses années, à des prestations intellectuelles en matière d'assistance comptable et juridique (cf. § 2.3.1). Depuis 2015, ces prestations sont encadrées par une lettre de mission¹³ prévue pour une durée d'une année reconductible sauf décision contraire de l'une ou l'autre des parties. Même si les montants engagés chaque année (13 647 € HT pour le cabinet comptable et 5 109 € HT pour le cabinet d'avocats, en 2015) étaient bien inférieurs aux seuils de consultation prévus par la société, la reconduction annuelle des marchés afférents sans formalisme particulier contrevenait aux termes de l'article 5 du décret n° 2005-1742 précité.¹⁴ Le 12 septembre 2016, la société a remédié à ce

¹³ En matière comptable, le cabinet assure la tenue des fichiers d'immobilisations et d'amortissements, l'apurement des comptes auxiliaires, les états de rapprochement bancaire, la justification des comptes fournisseurs et le contrôle de la TVA. Il établit le bilan, le compte de résultat, l'annexe et de la liasse fiscale et assure la vérification des déclarations sociales. La répartition des tâches est clairement définie, la société procède notamment à l'enregistrement de toutes les factures.

En matière sociale, le cabinet produit les écritures de salaires et charges sociales et tous travaux préparatoires à cette réalisation. La prestation confiée au cabinet n'inclut pas le contrôle de la matérialité des opérations et la gestion des activités des salariés placés sous la seule responsabilité de la société.

En matière administrative, le cabinet est chargé de répartir les charges locatives sur le quittancement et d'élaborer les dossiers nécessaires aux enquêtes des organismes de tutelle. Cette mission supplée la tâche d'un chargé de gestion locative qui ne peut être réalisée en interne.

La prestation recouvre aussi la préparation des séances des conseils d'administration et des assemblées générales et la réalisation des comptes rendus.

¹⁴ Le décret susmentionné dispose en effet que « sans préjudice des dispositions fixant la durée maximale pour les accords-cadres et les marchés à bons de commande ainsi que pour les marchés complémentaires et les marchés de prestations similaires passés en procédure négociée, la durée d'un marché ainsi que, le cas échéant, le nombre de ses reconductions sont fixés en tenant compte de la nature des prestations et de la nécessité d'une remise en concurrence périodique. Un marché peut prévoir une ou plusieurs reconductions à condition que ses caractéristiques restent inchangées et que la mise en concurrence ait été réalisée en prenant en compte la durée totale du marché, période de reconduction comprise ».

manquement en procédant à une consultation pour ses prestations d'assistance en matière comptable, administrative, sociale auprès de sept cabinets locaux d'expertise comptable et à une autre pour ses prestations en matière juridique auprès de cinq cabinets locaux d'avocats.

2.4.4 Système d'informations

La société utilise des progiciels du commerce pour la gestion locative d'une part, et pour la comptabilité d'autre part. La société souhaite améliorer les performances de l'appliquatif utilisé pour la gestion locative et procède à des consultations à cet effet. Elle s'est en outre rapprochée de la société éditrice de son logiciel comptable en août dernier pour intégrer son club d'utilisateurs et disposer d'une assistance technique.

2.5 CONCLUSION

Dotée d'un parc de 208 logements situés intégralement sur la commune de Belleville, la société envisage d'élargir son territoire d'intervention. L'adaptation de sa stratégie devrait être formalisée dans son prochain PSP qui est en cours de révision en même temps que sa Cus et le PLH intercommunal.

La société est dirigée par un président directeur général qui exerce ses mandats à titre gratuit. Son effectif salarié étant limité, elle recourt à des prestations complémentaires de cabinets d'assistance comptable et juridique. Le nombre réduit de salariés et de compétences en interne l'expose à un risque de perte de compétence en cas d'absence ou de départ non anticipé. La société doit poursuivre la formalisation de ses procédures pour sécuriser son développement.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Fin 2015, le patrimoine de la société compte 208 logements dont 6 individuels, qui sont tous situés en zone 3¹⁵. Il se répartit de la manière ci-après :

Mise en service	Réhabilitation	Type	Groupes	Nombre de logements	Mode financement
1964	1994/95	Coll	P1 - Lamartine	100	HLMO (1964)+ Palulos (1995)
1964	2007/08	Coll	P2 - Paulin Bussièrès	20	HLMO (1964)+ Palulos (2007)
1965	1997/98	Coll	P3 - Verlaine (QPV)	36	HLMO (1965)+ Palulos (1998)
1986	-	Coll	P5 - Place Morillon	5	Fonds propres (conventionnés sans travaux)
1987	-	Coll	P6- Pasteur République	8	PLA
2002	-	Ind	P7 - Paulin Bussièrès	5	PLI (non conventionné)
2001	-	Ind	P8 - Maison Parnet -	1	Fonds propres (non conventionné)
2011	-	Coll	P12 - Rimbaud	14	PLUS
2015	-	Coll	P13 - Villa Durabo	19	PLUS & PLAI

En dehors de cinq logements « pavillons Paulin Bussièrès » et d'une maison de ville, le patrimoine est conventionné (97 %).

¹⁵ Le zonage 1/2/3 est un paramètre assis sur la population entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer des bénéficiaires du logement social (PLAI et PLUS).

La société a mobilisé pour la première fois des financements PLAI pour 3 des 19 logements de sa dernière opération « villa Durabo ». La poursuite d'une telle pratique est souhaitable dans la mesure où elle est cohérente avec le profil des demandeurs (cf. § 4.2.1).

Près de 80 % des logements proposés à la location sont de type T3 ou T4. Les 71 garages à proximité des immeubles ou en sous-sol (box) sont destinés aux locataires. Elle loue 5 surfaces de bureaux en centre-ville et 6 locaux dans le pôle social et commercial¹⁶ situé au sein du quartier d'Aiguerande.

La moyenne d'âge du parc est élevée (40 ans), ce qui s'explique à la fois par l'ancienneté de trois résidences « historiques » qui regroupent 75 % des logements et par la présence d'immeubles anciens en centre-ville. La cession de la résidence « la Blanchisserie » en 2013 (20 logements datant de 1972) et la mise en service de deux nouveaux programmes, « Résidence Rimbaud » en 2011 (14 logements) et « villa Durabo » en 2015 (19 logements), n'ont pas infléchi sensiblement l'âge moyen du parc, dont plus de 80 % des logements restent antérieurs à 1965. Pour autant, le parc de la société est attractif, car bien situé et bien entretenu (cf. § 5.4).

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés en 2008 et actualisés en 2015 sur 211 logements (dont 3 vendus). Ils montrent une performance énergétique très satisfaisante, la quasi-totalité du patrimoine se situant au niveau ou au-dessus de l'objectif visé par le Grenelle de l'Environnement avec des consommations moyennes de 150 kWhEP/m² par an. Seuls 7 logements (3 %) présentent une étiquette inférieure à D.

Classement énergétique 2015	A	B	C	D	E	F	G	total
Nombre de logements	0	19	178	7	6	1	0	211
Pourcentage du parc	0,0 %	9,0 %	84,4 %	3,3 %	2,8 %	0,5 %	0,0 %	100 %

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance affecte moins de 1 % du patrimoine. Fin 2015, seulement deux logements étaient disponibles à la relocation.

Le taux de rotation moyen s'élève à 11,1 % en 2015, soit un niveau médian (il est de 10,2 % en 2014 pour la moyenne des bailleurs sociaux en Rhône-Alpes selon l'enquête RPLS). La société enregistre 3 et 4 mutations chaque année, à l'exception de 2014 où aucun mouvement interne n'est intervenu.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Jusqu'à la publication de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite Loi Alur, la révision des loyers intervenait le 1^{er} juillet de chaque année. Depuis, elle est mise en œuvre le 1^{er} janvier. En vertu de l'article L. 353-9-3 du CCH, l'augmentation annuelle maximale des loyers applicables aux SEM de logement social pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 27 mars 2014 correspond à la variation de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année précédente (soit un taux de 0,67 % en 2011, de 1,9 % en 2012 et de 2,15 % en 2013) et, à partir de 2014, à la variation annuelle de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (soit un taux de 1,2 % en 2014, de 0,57 % en 2015 et de 0,08 % en 2016).

¹⁶ Une supérette de quartier, l'OPAC du Rhône ayant succédé au pôle emploi, la MSA, etc.

La révision des loyers s'est opérée à un taux inférieur ou égal à la réglementation (1,88 % en 2013 ; 0,69 % en 2014 ; 0,26 % en 2015 et 0,08 % en 2016) à l'exception des années 2011 et 2012 (avec respectivement 1,73 % et 2,20 %).

Le niveau médian des loyers pratiqués par la société est inférieur à ceux des autres bailleurs sociaux des communes rurales du département et de la région. La structure des loyers mensuels en 2015, exprimée par m² de surface habitable, est comparée dans le tableau ci-après aux références¹⁷ de l'ensemble des bailleurs sociaux.

	Nombre de logements conventionnés	1 ^{er} quartile	Loyer médian en €/m ² habitable	3 ^{ème} quartile
SAEM IB	202	4,9 €	5,0 €	5,3 €
Communes rurales du département	2 086	5,2 €	5,6 €	5,9 €
Référence Rhône	142 386	4,9 €	5,7 €	6,5 €
Référence Rhône-Alpes	414 448	4,8 €	5,5 €	6,3 €

La comparaison entre les loyers pratiqués par la société et les loyers plafonds n'a révélé aucun dépassement.

La couverture des loyers par les aides à la personne assure une bonne solvabilité des locataires puisque seulement 15,8 % des logements ont un loyer supérieur au maximum APL, contre 43,4 % pour le département et 48,9 % pour la région.

La société applique le barème national du supplément de loyer de solidarité (SLS). Quatre locataires (dont aucun pour absence de réponse à l'enquête) en ont été redevables en 2015, ce qui représente 2 % du nombre de ménages logés et un montant moyen de 192 € par locataire assujetti.

3.2.2 Charges locatives

La campagne des charges locatives se déroule du 1^{er} juillet N au 30 juin N+1. La régularisation des charges locatives intervient dans un délai correct. Leur répartition sur les comptes locataires est en effet réalisée en septembre N+1 et le solde est imputé sur le quittancement du mois suivant.

La société calcule deux provisions : l'une pour le chauffage (fluides) et l'autre pour les charges générales¹⁸. Cet exercice est réalisé au 4^{ème} trimestre sur la base des charges constatées lors de la précédente campagne. La proposition d'évolution du taux de provision est présentée au CA qui statue lors de sa dernière séance de l'année.

Si le sur-provisionnement global apparaît limité en 2014 (4,1 %) et en 2015 (6,2 %), il recouvre des situations contrastées : en effet, le sur-provisionnement du seul poste chauffage des résidences concernées est élevé (28,6 % en 2014, 24,9 % en 2015) tandis que l'augmentation des charges générales constatée en 2014 a été mieux anticipée dans le calcul des provisions 2015 puisque le taux de sous-provisionnement de 11,4 % en 2014 a été ramené à 1,7 %.

Les dépenses de chauffage ont augmenté de 5,6 % entre 2014 et 2015, où elles sont passées de 126 k€ à 133 k€. Or, les provisions 2015 ont été calibrées sur la base d'une hausse moyenne de 2,1 % par rapport au provisionnement réalisé en 2014, bien que ce dernier ait dépassé de 28,6 % les dépenses réelles constatées en 2014. Il en a résulté un sur-provisionnement moyen de 24,9 % en 2015. Par exemple, la

¹⁷ Ancols, Répertoire du parc locatif social - RPLS au 01/01/2015 - Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH).

¹⁸ Entretien des parties communes et espaces extérieures, eau froide et ascenseur, espaces verts, etc.

résidence « Paulin Bussières »¹⁹, qui est équipée d'une chaudière à condensation en 2009, avait un sur-provisionnement de 54,2 % en 2015 (contre 146,1 % en 2014).²⁰ Le déséquilibre constaté entre provisions et charges de chauffage révèle un manque de réactivité de la procédure de provisionnement, même si, par nature, les aléas climatiques sont difficiles à prévoir.

Le coût du chauffage n'appelle pas remarque, les valeurs étant cohérentes avec les ratios médians publiés par l'observatoire²¹ des charges locatives de l'USH. En 2015, le coût du chauffage avoisine 12 €/m² de surface habitable dans les résidences²² « Lamartine » et « Verlaine », et 8,0 €/m² dans les résidences²³ « Paulin Bussières » et « Rimbaud ». La société a adhéré à un groupement d'appel d'offres I pour un marché de fournitures d'acheminement de gaz naturel et de services associés passés sur le fondement d'accords-cadres à partir du 1er juillet 2015. La baisse escomptée par la société pourrait atteindre 25 % de la facturation actuelle.

3.3 CONCLUSION

L'âge élevé du patrimoine ne nuit pas à son attractivité, car il est bien situé, bien entretenu et performant sur le plan énergétique. La société n'enregistre d'ailleurs quasiment pas de vacance commerciale. Les loyers pratiqués sont inférieurs aux médianes locale, départementale et régionale, ce qui procure une bonne accessibilité économique du parc et une couverture satisfaisante des loyers par les aides à la personne. La procédure d'évaluation des provisions de charges de chauffage, quoiqu'en progrès, peut encore être améliorée.

¹⁹ Montant de provisions de 18 000 € pour une facturation de 7 314 € en 2014 ; montant de provisions de 17 424 € pour une facturation de 11 302 € en 2015.

²⁰ En revanche, les sur-provisionnements des résidences Rimbaud et Verlaine, qui étaient respectivement de 26,8 % et de 48,0 % en 2014, ont été ramenés à des niveaux nettement plus raisonnables, respectivement de 7,6 % et 19,4 % en 2015.

²¹ L'observatoire des charges locatives publié en 2015 livre un ratio médian au m² de SH hors Ile-de-France, toutes zones climatiques confondues, de 11,3 € pour chaufferies et ECS collectifs

²² Chauffage collectif gaz et ECS individuelle – changement de chaudière en cours d'études à Verlaine, programme de réhabilitation à Lamartine.

²³ Chauffage collectif gaz et ECS individuelle – chaudière à condensation (2009) dans les résidences « Paulin Bussières » et « Rimbaud ».

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100% *	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2014	40 %	6 %	19 %	12 %	60 %	12 %	41 %
Département 2014 ²⁵	37 %	-	17 %	18, %	59 %	10 %	48, %
Région 2014 ²⁶	38%	-	19 %	17 %	58 %	10 %	49 %
Enquête OPS 2012	38 %	8 %	19 %	11 %	62 %	11 %	37 %
Département 2012	32 %	13 %	20 %	14 %	54 %	10 %	45 %
Région 2012	37 %	11 %	19 %	18 %	59 %	10 %	49 %

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

La population logée par la société dispose de revenus légèrement supérieurs aux autres bailleurs sociaux du département et de la région. La proportion des bénéficiaires d'aides à la personne et de locataires disposant de revenus inférieurs à 20 % du plafond de ressources Plus est en effet moindre que chez les autres bailleurs sociaux, en dépit des loyers attractifs pratiqués par la société (cf. § 3.2.1). Le nombre des locataires disposant de revenus supérieurs à 100 % du plafond est, en outre, plus important et en progression par rapport à 2012. Ce sont les résidences Verlaine et Lamartine, avec respectivement des taux de 58 % et 48 %, qui accueillent le plus grand nombre d'allocataires d'aides à la personne.

La part des personnes âgées a augmenté entre 2012 et 2014. En particulier, les personnes âgées de plus de 75 ans représentent 19 % des locataires (et celles de plus de 60 ans 50 % de la population globale) en 2014, contre 10 % en 2012. Leur part dans l'occupation du parc social est en augmentation constante, ce qui doit conduire la société à attacher une attention particulière à l'accessibilité de ses logements. La société loge moins de familles nombreuses en 2014 qu'en 2012. En revanche, le nombre des familles monoparentales, quoique conforme aux médianes de référence, tend à croître.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La société participe au dispositif départemental du fichier partagé de la demande. L'analyse du système national d'enregistrement SNE montre une nette décroissance du nombre de demandes actives sur le territoire de la CC Saône Beaujolais : 551 en 2013, 507 en 2014 et 443 en 2015 (soit 0,78 % des demandes du département du Nouveau Rhône).

Pour 2015, 307 des 443 demandes ciblaient spécifiquement la commune de Belleville, 52 Saint-Jean-d'Ardières, 19 Beaujeu et 65 l'ensemble des autres communes de la CC. En termes de ressources, parmi les 307 demandes concernant Belleville, 228 sont éligibles au PLAI, 63 au PLUS et 16 au PLS. La société doit prendre en compte ces évolutions statistiques pour adapter le volume de son offre nouvelle et l'orienter prioritairement vers le PLAI.

²⁵ Source Analyse des données ARRA HLM (association régionale des bailleurs sociaux) de l'enquête OPS 2014

²⁶ Source Analyse des données ARRA de l'enquête OPS 2014

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le précédent rapport de contrôle relevait que la société ne respectait pas toutes les dispositions de l'article R. 441-9 du CCH, les orientations de sa politique d'attribution des logements et un règlement intérieur de la Cal n'ayant pas été définis. Depuis lors, la société y a remédié : le CA du 7 décembre 2014 a délibéré sur les orientations de sa politique d'attribution des logements, et celles-ci sont rappelées en préambule du règlement intérieur de la Cal qu'il a également adopté. Enfin, il a procédé au renouvellement de ses membres dont la nomination datait de 2008.

La Cal est composée de 6 membres désignés par le CA. La durée de leur mandat est fixée à trois ans. Conformément à la réglementation, la commission compte un représentant des associations d'insertion. Le président de la commission peut demander à un représentant du Centre communal d'action sociale (CCAS) ou de la direction de l'action sociale du conseil départemental de siéger à la Cal.

4.2.3 Gestion des attributions et des contingents

La Cal se réunit en fonction des besoins, ce qui permet de répondre dans des délais relativement brefs aux demandeurs dès lors qu'un logement se libère. Les comptes rendus de séances sont clairs et les décisions motivées. Les 72 attributions décidées par les Cal entre 2013 et 2015 sont conformes à la réglementation. La société dispose d'une dérogation aux plafonds de ressources accordée pour toute demande de logement social à l'intérieur du quartier d'Aiguerande, qui est classé QPV. Cette faculté n'a toutefois pas encore été utilisée.

Fin 2015, les contingents de logements réservés représentent respectivement 22 % pour la préfecture et 19 % pour le collecteur d'Action Logement Amallia, soit 68 logements. Les réservataires utilisent relativement peu leurs droits²⁷.

4.2.4 Contrat de location

La société remet à ses locataires, concomitamment au bail de location, un livret d'accueil, le diagnostic de performance énergétique, le dossier technique amiante, y compris sur les parties privatives, le constat de risque d'exposition au plomb pour les logements construits avant le 1er janvier 1949, ainsi que l'état des risques naturels et technologiques applicables à la commune.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les contrats de location font apparaître le délai de restitution du dépôt de garantie, conformément aux dispositions de la loi n° 2014-366.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 L'enquête de satisfaction

La société apporte une attention particulière aux questions de voisinage et de sécurité en demandant à ses employées d'immeubles de lui signaler tout désordre. Celles-ci perçoivent une prime dite « de médiation » à cet effet.

Depuis 2013, la société dispose d'un suivi des réclamations de ses locataires, qui a été étendu à ses prestataires afin que ceux-ci signalent les dysfonctionnements relevés dans le parc lors de leurs interventions. Des fiches sont renseignées systématiquement pour assurer la traçabilité des demandes. Elles précisent la date et le nom du réclamant, le statut et le logement concerné, le mode de

²⁷ 9 demandes suivies d'attributions en 2015 représentant un tiers des attributions

communication de la demande, l'objet, la suite donnée et le délai de traitement. La société apparaît réactive dans le traitement de réclamations.

A la demande de l'Agence, la société a réalisé et diffusé, au cours de l'été 2016, une première enquête pour mesurer le degré de satisfaction de ses locataires. Celle-ci a été effectuée directement par le directeur administratif et financier et par un étudiant vacataire. De l'exploitation des premières réponses²⁸, il ressort un très bon niveau de satisfaction.

En complément, la société a conçu un questionnaire destiné aux locataires quittant son parc pour connaître leur motivation et leur destination dans le but d'identifier des améliorations potentielles.

4.3.2 Le plan de concertation locative

En l'absence de représentant des locataires au CA, la société n'a pas pu mettre en place un conseil de concertation locative. Le bureau électoral réuni le 17 juin 2014, constatant l'absence de candidature, a en effet dressé un procès-verbal de carence, comme cela avait déjà été le cas le 8 novembre 2010. La société souhaite remédier à la situation en installant une instance ad hoc dont les modalités pratiques restent toutefois à préciser.

4.4 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.4.1 Prévention et gestion des impayés

La société privilégie autant que possible le règlement à l'amiable des impayés locatifs. Elle s'appuie sur les services sociaux de la commune (CCAS) et sur la Caisse d'allocations familiales (Caf). En présence de simples retards de règlement du loyer, elle effectue des relances téléphoniques et procède à l'envoi de lettres de rappel. En complément, elle recourt à des prestataires externes pour recouvrer ses créances locatives douteuses. La phase contentieuse est engagée avec la délivrance d'un commandement de payer, suivie d'une assignation en paiement si nécessaire, puis d'une demande d'expulsion le cas échéant. Néanmoins, la procédure est suspendue, quel que soit son état d'avancement, dès que le locataire défaillant s'engage dans un plan d'apurement.

Fin 2015, la société a conclu 9 plans d'apurement de la dette, dont 5 pour accompagner des difficultés passagères de locataires et 4 au stade contentieux. A cette date, la société gérait 19 dossiers contentieux concernant 11 locataires présents et 8 partis. En cinq ans, la société a diligenté 23 commandements de payer, 8 assignations en paiement et 6 demandes d'expulsion, dont une a été suivie d'effet.

L'analyse des dossiers locataires débiteurs s'effectue à partir d'un tableau très complet, qui présente toutefois l'inconvénient d'être mis à jour manuellement. Un dispositif automatisé permettrait d'assurer les relances de manière plus systématique et de gagner tant en efficacité qu'en efficience.

4.4.2 Eléments financiers sur les créances locatives

Fin 2015, le total brut des créances locatives représentait 13,3 % des loyers et charges appelés, en augmentation par rapport à celui de 2014 où il était de 11,4 % alors que la médiane de référence des SA d'HLM de province était de 13,0 %.

Pour les besoins de l'analyse, le quittancement des loyers et charges locatives et les créances ont été retraités pour ne retenir que les éléments relatifs aux seuls logements familiaux qu'ils soient conventionnés

²⁸ Sur les 74 réponses traitées, représentant 35,6 % des locataires sondés, 28,4 % des locataires se déclarent très satisfaits, 68,9 % satisfaits et 2,7 % insatisfaits.

ou non. Le total des créances locatives, corrigé du terme échu de décembre non exigible pour les logements conventionnés, s'élève à 66 k€ fin 2015, montant représentant 5,8 % du quittancement.

en k€	2011	2012	2013	2014	2015
Quittancement annuel brut des loyers et charges des seuls logements familiaux ²⁹	958	1 006	1 028	1 047	1 109
Créances simples corrigées du terme de décembre	20	22	15	33	14
+ Créances douteuses	34	26	32	37	52
+ Créances passées en pertes au cours de l'exercice	10	18	7	3	0
= Total des créances locatives au 31 décembre	64	66	54	73	66
<i>Exprimé en % par rapport au quittancement des seuls logements familiaux hors terme de décembre échu non exigible</i>	6,2 %	6,1 %	4,9 %	6,5 %	5,8 %

Les créances simples connaissent une évolution erratique. Elles ont augmenté fortement en 2014, avant de revenir, en 2015, à leur niveau de 2013. Les créances douteuses ne cessent en revanche de s'accroître depuis 2013.

Le renouvellement de l'application de gestion locative prévu par la direction, qui inclut un module dédié à la gestion des impayés et des créances locatives devrait permettre d'améliorer le recouvrement à chacune des étapes de la procédure. Compte tenu des enjeux financiers qu'elle représente, l'activité de recouvrement des créances locatives devrait faire l'objet d'un guide de procédures (cf § 2.4.2.).

La comptabilisation des créances douteuses et des provisions sur créances locatives suit des règles prudentes, mais désormais dérogoires à la nouvelle instruction comptable applicable au 1^{er} janvier 2015 et à laquelle la société ne peut déroger (cf. § 6.1).

4.4.3 Pertes sur créances irrécouvrables

L'intégralité des créances douteuses admises en non-valeur de 2011 à 2015 correspond à des pertes résultant des procédures de rétablissement personnel prononcées par le juge. Dans ce cas, le CA est informé des décisions du juge qui sont exécutées immédiatement.

Par conséquent, la société a dans ses comptes des créances douteuses anciennes qui, en l'absence de mouvement depuis longtemps, devraient faire l'objet d'admission en non-valeur, de préférence après information préalable du CA.

4.5 CONCLUSION

En dépit du faible montant de ses loyers, la société loge des populations disposant de ressources un peu moins modestes que les autres bailleurs sociaux. La société est par ailleurs peu sollicitée par l'Etat pour l'accueil des ménages prioritaires et par le collecteur d'Action Logement pour l'exercice de son droit de réservation. Elle doit veiller à formaliser les procédures applicables au traitement des créances locatives impayées.

²⁹ Dont 112 k€ pour les logements non conventionnés en 2011, 76 k€ en 2012, 76 k€ en 2013, 76 k€ en 2014, 67 k€ en 2015

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le PSP réalisé en décembre 2010 porte sur la période 2011-2016. Il dresse un diagnostic du parc, dont l'attractivité et l'état technique sont jugés globalement bons. Le PSP prend en compte tous les investissements à réaliser sur le patrimoine d'habitation et de commerces de la société. Il comporte une stratégie adaptée, assortie d'une analyse de la faisabilité financière, pour chaque segment³⁰ du patrimoine. Ses orientations stratégiques sont les suivantes pour les six années de la durée du plan :

- le développement de l'offre locative avec une opération d'une dizaine de logements en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sur la durée du plan ;
- l'entretien régulier du parc selon un plan pluriannuel d'entretien doté de 990 k€ sur six ans ;
- la vente de groupes étrangers à la mission sociale de la société³¹, en priorité aux locataires ;
- le renforcement de la surveillance des résidences les plus fragiles pour lutter contre les impayés ;
- l'élargissement des capacités d'actions de la société et de son périmètre d'intervention aux communes voisines dans le cadre de l'intercommunalité.

D'ici la fin de l'année 2016, la société va engager une consultation de cabinets d'études pour entamer la révision du PSP.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le patrimoine de la société est passé de 198 à 208 logements en cinq ans, ce qui représente une hausse de 5,1 %. Cette évolution (+ 10 logements) résulte de la mise en service de 2 résidences (14 logements sur Rimbaud en 2011, 19 logements sur la « villa Durabo » en 2015) et de la vente d'une résidence (20 logements à « la Blanchisserie » en 2013 et de trois logements en 2015. Elle est conforme à l'objectif fixé par le PSP (cf. § 5.3.2).

Le programme « Chambord », qui comportait 16 logements en VEFA situé dans un éco-quartier de 19 logements individuels et de 48 logements collectifs sur un domaine de 10 hectares à proximité de la gare, n'a pas été mené à son terme.

Les perspectives d'évolution du PLHI, et du périmètre de l'intercommunalité devraient procurer à la société des opportunités nouvelles de production d'offre nouvelle.

5.2.2 Réhabilitations

La résidence « Verlaine », dont la réhabilitation initiale est intervenue en 1997/98 a bénéficié, avant 2011, d'un ravalement de façade et d'une remise en état des parties communes avec sécurisation des passages et digicode d'entrée. Aucune réhabilitation significative n'a été réalisée depuis lors.

³⁰ Catégorisation de chaque immeuble ou résidence en fonction de son attractivité et de son environnement (implantation et occupation sociale sur la base de données objectivables (taux de vacance, de demandes de logements, d'impayés, qualité du bâti et des prestations offertes).

³¹ Il s'agit de huit pavillons avec garages et d'une maison de ville non conventionnés ainsi que deux commerces.

La réhabilitation de la résidence Lamartine « les Cent logements » constitue le chantier³² prioritaire pour les deux prochaines années. Après la rénovation de cette résidence, la société aura rénové l'intégralité de son parc.

Le budget prévisionnel de la réhabilitation est de 2,1 M€ H.T. environ. La réhabilitation n'inclut pas l'installation d'ascenseurs, compte tenu de leurs difficultés de réalisation technique et financière³³. Le déficit d'accessibilité de la résidence, n'affecte cependant pas son attractivité. Pour permettre d'améliorer l'accessibilité de son parc, la société privilégie une réponse en termes d'offre nouvelle adaptée plutôt que des aménagements techniquement difficiles et coûteux sur des structures anciennes.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les compétences de la société dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage reposent exclusivement sur le responsable de la gestion immobilière. Celui-ci assure, en étroite collaboration avec la direction de la société, le montage et le suivi technico-administratif des opérations, ainsi que la maintenance et l'amélioration du parc.

Les opérations de construction neuve de la résidence « Rimbaud » et de réhabilitation de la résidence « Lamartine » ont nécessité le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage et à une maîtrise d'œuvre. Celle de la « villa Durabo » a été réalisée en VEFA.

La société n'a pas mis en place de démarches particulières pour prospecter ; elle fonctionne en réseau pour détecter des opportunités d'opérations nouvelles. Lorsqu'un projet intéressant est identifié, sa faisabilité est étudiée sur la base du calcul de son équilibre financier, puis est présentée au CA.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les deux opérations réalisées par la société ont nécessité un apport très élevé en fonds propres, ce qui ne saurait être systématiquement reproduit de façon soutenable.

a. Résidence « Rimbaud »

La résidence « Rimbaud » a été livrée en 2011. Elle a été construite sur un foncier appartenant à la société. Elle dispose de 14 logements Plus à très haute performance énergétique (THPE), dont le loyer ressort à 5,99 € au m² de surface habitable.

Le prix de revient (hors foncier) de cette opération s'est élevé à 1 818 k€ HT, soit 1 892 € TTC au m² de surface habitable et 1 799 € TTC au m² de surface utile. A titre indicatif, l'Infocentre SISAL³⁴ donne, pour

³² Une dernière option portant sur un label BBC Rénovation est en cours d'évaluation financière, le permis de construire sera déposé au premier semestre 2017. Ses différentes variantes intègrent un socle commun de travaux sur l'isolation et le traitement des façades, les débords de toiture et les halls d'entrée. Elles prennent en compte un important volet d'insertion architecturale qui présente un enjeu essentiel, compte tenu de la localisation des trois immeubles de la résidence à proximité immédiate du cœur historique de la commune, et de la présence d'équipements socio-culturels et de nombreux commerces.

³³ La seule solution techniquement possible était en demi palier sur les trois premiers niveaux et au quatrième en dernier étage, compte tenu de la configuration de l'immeuble ; elle ne répondait que de manière très imparfaite à l'objectif d'accessibilité malgré un coût des travaux très élevé (1,5 M€). Il existait une incertitude forte sur la capacité à rentabiliser cet investissement compte tenu de la faible marge potentielle d'augmentation de loyers.

³⁴ Source DGALN

tous types de logements hors VEFA en Rhône Alpes, un prix global moyen légèrement supérieur (mais incluant le foncier) de 1 896 € HT au m² de surface utile en 2011.

Cette opération a bénéficié d'un prêt CDC PLUS couvrant près de 70 % de l'investissement. Le financement est complété par une participation du collecteur Action Logement (4,9 %) et une subvention de l'Etat (2,4 %). La société a financé 23,4 % du prix total sur ses fonds propres. Ce montant est élevé, mais il était néanmoins nécessaire pour équilibrer l'opération.

Plan de financement	En k€	En %
Prêt Plus	1 260	69,3 %
+ Subvention collecteur	90	4,9 %
+ Subvention de l'Etat	43	2,4 %
+ Fonds propres	425	23,4 %
= Total (hors foncier)	1 818	100 %

b. Résidence « villa Durabo »

La résidence « villa Durabo » a été livrée fin 2014. Elle dispose de 19 logements, dont 16 Plus et 3 PLAI, acquis en VEFA dans un ensemble immobilier R+2 comprenant trois allées, dont l'une est occupée par l'Opac du Rhône et l'autre par des professionnels libéraux. Cette résidence offre un standard BBC RT 2012 et présente la particularité d'être alimentée en chauffage urbain par la station d'épuration de la commune. Ses loyers sont de 5,60 € au m² de surface habitable pour les logements PLAI et 6,32 € au m² de surface habitable pour les PLUS.

Le prix de revient de cette opération s'est élevé à 2 748 k€ TTC, soit 2 447 € HT au m² de surface habitable et 2 261 € HT au m² de surface utile. L'Infocentre SISAL donne, pour tous types de logements acquis en VEFA en Rhône Alpes, un prix moyen nettement inférieur de 2 059 € HT au m² de surface utile.

Cette opération a bénéficié de prêts PLUS et PLAI (terrain et construction) représentant 53,2 % de l'investissement, complété par une subvention de l'Etat (0,5 %). La société a apporté le solde du financement en fonds propres, soit 1 273 k€ représentant 46,3 % du coût total, dont 1 028 k€ ont été tirés de la cession de « la Blanchisserie ». L'apport extrêmement élevé en fonds propres met en évidence la très grande difficulté rencontrée par la société pour équilibrer cette opération.

Plan de financement	En k€	En %
Prêt Plus foncier et Plus logements (16)	1 192	43,4 %
+ Prêt Plai foncier et Plai logements (3)	268	9,8 %
+ Subvention de l'Etat	15	0,5 %
+ Fonds propres investis	1 273	46,3 %
<i>dont Fonds propres tirés de la cession de « la Blanchisserie »</i>	<i>1 028</i>	<i>37,4 %</i>
= Total	2 748	100 %

Ces deux expériences ont conforté le choix de la société de privilégier, pour sa production d'offre nouvelle, les acquisitions en VEFA, qui sont plus adaptées aux moyens et compétences dont elle dispose : le prix moyen TTC d'acquisition en VEFA de la résidence « villa Durabo », de 1 903 € au m² de surface habitable, une fois retraité³⁵ du prix du foncier et des frais de notaires, est à peine supérieur (0,6 %) à celui de la résidence Rimbaud (1 892 € au m² de surface habitable).

³⁵ Total définitif toutes dépenses confondues 2 721 k€ TTC dont 54,5 k€ de frais de notaire et 556 k€ de foncier soit 2 137 k€ équivalent à 1 903 €/m² habitable pour permettre la comparaison avec la résidence Rimbaud construite sur foncier appartenant à la société.

En réponse au rapport provisoire, la société précise que l'opération Duabo a été d'emblée conçue en intégrant les produits de la vente de l'immeuble de la Blanchisserie, mais reconnaît qu'il s'agit là d'une attitude très prudentielle en matière d'endettement. Pour l'avenir, elle s'engage à mettre en place une étude pluriannuelle lui permettant de mieux équilibrer le recours aux fonds propres et aux emprunts.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La politique de maintenance de la société s'appuie sur un plan pluriannuel d'entretien de six ans actualisé chaque année en fonction de son avancement et des capacités financières de la société. Les dépenses de maintenance comprennent les charges d'entretien courant non récupérables et de gros entretien.

La réfection des sols, des installations sanitaires dans les pièces humides et la mise aux normes électriques intervient lorsque l'état le nécessite, à l'occasion du changement de locataire.

La société poursuit sa démarche d'amélioration des performances énergétiques de ses bâtiments par des actions ciblées (installation de chaudières à très haut rendement, nouveau système de pompe à chaleur réversible, isolation des combles, amélioration de l'isolation des façades lors de ravalements).

Les éléments financiers de la maintenance du patrimoine ont évolué de la manière suivante :

En k€ - non récupérables	2011	2012	2013	2014	2015
Entretien courant (Compte 6151	104	139	75	44	72
+ Gros Entretien (Compte 6152	258	98	127	104	109
= Effort de maintenance affectant le résultat d'exploitation	362	237	202	148	181
Ratio³⁶ en € par logement	1 709	1 120	955	697	871
Ratio en % des loyers	39,7	24,4	20,4	14,9	18,1

Les frais de maintenance, qu'il s'agisse d'entretien courant ou de gros entretien, ont globalement diminué, mais demeurent néanmoins très importants. Ils représentent un ratio de 697 € par logement, soit 14,9 % des loyers en 2014, contre 587 € et 12,0 % pour la médiane de référence des SA d'HLM de province. Cependant, le ratio de la société est cohérent avec ceux³⁷ donnés par l'observatoire des SEM immobilières 2015.

Les dépenses relevant des changements de composants imputées en immobilisations qui viennent en sus de l'effort de maintenance au titre de l'exploitation se sont élevées à 413 k€ dont 312 k€ en 2015.

Ce volume de dépenses de maintenance est nécessaire à la préservation du parc immobilier de la société. La visite du patrimoine a permis de constater le bon état d'entretien du parc immobilier.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Le précédent rapport de contrôle soulignait que la société ne respectait pas ses obligations de sécurité. La réglementation contraint en effet les organismes à effectuer un repérage des matériaux de la liste A (faux-plafonds, flocages, calorifugeages) susceptibles de contenir de l'amiante et de réaliser des dossiers technique amiante (DTA) dans les parties communes et, pour les logements, des dossiers amiante en parties privatives (DA-PP) depuis le 5 février 2012 [décret n° 2011-629 du 3 juin 2011].

³⁶ Pour permettre la comparaison de l'effort de maintenance avec le ratio Bolero qui ne retient que les dépenses imputées aux comptes C/6151 « Entretien courant » et C/6152 « Gros Entretien » plus les dépenses correspondant aux régies, seules ces dernières sont prises en compte dans l'analyse. Ne sont donc pas prises en compte les dépenses imputées au compte c/611 Charges assimilables à de l'entretien courant

³⁷ en moyenne et hors SEM atypiques, un effort global de maintenance de 709 € par logement (397 € pour l'entretien courant et 314 € pour le gros entretien).

En parties communes, les DTA ont été réalisés fin 2008 après le contrôle de la Miilos. La réalisation des DA-PP s'est échelonnée entre 2015 et septembre 2016. Ces contrôles n'ont pas révélé de présence de flocage, de calorifugeages et de faux-plafonds amiantés. La révision des DTA est en cours.

Les constats de risque d'exposition au plomb réalisés en 2015 dans les parties communes (CREP) des immeubles construits avant 1949 concluent à l'absence d'exposition au plomb.

Les chaufferies collectives font l'objet d'un contrat d'exploitation. En 2014 et 2015, plusieurs consultations sont intervenues pour des marchés de plâtrerie peinture et de plomberie dont la mise en œuvre s'effectue par bons de commande. Les contrats de maintenance d'ascenseurs (résidences Rimbaud et « villa Durabo »), de la fermeture automatique du garage de la résidence Rimbaud, ceux des chaudières individuelles au gaz (chauffage et ECS) de même que ceux liés aux mises en conformité des installations électriques, sont conformes à la réglementation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

5.5.1 Ventes à l'unité

Lors du CA du 17 juin 2014, la société s'est engagée dans une politique de vente de logements à l'unité pour financer des opérations nouvelles. Le choix s'est d'abord porté sur 9 logements non conventionnés.

Avec l'appui d'agents immobiliers locaux, 3 logements non conventionnés³⁸ ont été vendus vides ainsi que 2 commerces en 2015 et un quatrième à un investisseur début 2016 après la purge des droits du seul locataire présent.

Le prix de la cession de 3 des 4 logements a dépassé l'évaluation faite par France Domaine. Le prix de vente global des trois pavillons cédés s'est élevé à 466 k€ pour une évaluation de 434 k€, et celui des deux commerces à 55 k€ pour une estimation de 43 k€. Le dernier pavillon a été vendu loué en 2016 à un investisseur à 115 k€ (pour une évaluation de 123 k€).

Sur ce premier train de vente de logements non conventionnés, cinq logements restent à vendre.

5.5.2 Ventes en bloc

En juillet 2013, la société a cédé à la ville la résidence « la Blanchisserie », qui a pu en disposer librement une fois les locataires relogés dans la nouvelle résidence « villa Durabo ». Cette vente a permis à la commune de récupérer le foncier pour réaménager son entrée ouest et de mener à bien une opération de requalification urbaine. Elle est intervenue alors que la société devait rénover la résidence qui n'avait jamais connu de travaux depuis sa livraison en 1972.

La cession a été réalisée au prix de 1 028 k€, soit un montant supérieur de 15 % à l'estimation de France Domaine réalisée en novembre 2012 (894 k€). La société a été payée en deux fois par la commune (620 k€ en décembre 2013 et de 408 k€ en décembre 2014). Compte de tenu de la très faible valeur nette comptable de ce bien (10,5 k€ à la date de signature de l'acte de cession), la société a constaté une plus-value de plus de 1,0 M€ qui sont venus conforter ses fonds propres avant d'être réinvestis dans le financement de la « villa Durabo ».

Les éléments transmis par société montrent que le coût de la nouvelle résidence « villa Durabo » net du produit de cession de « la Blanchisserie » s'est révélé plus onéreux de 460 k€ à 720 k€ que celui de la seule réhabilitation initialement prévue de la résidence « la Blanchisserie », avec toutefois des prestations

³⁸ Deux pavillons T4 avec garage et un appartement T3 au rez-de-chaussée d'un pavillon duplex avec garage

supérieures. En effet, le coût de « la villa Durabo » net de la cession de la Blanchisserie s'élève à 1 720 k€³⁹ alors que le coût prévisionnel de la réhabilitation de la « Blanchisserie » oscillait entre 1 000 k€ et 1 260 k€ suivant les devis obtenus.

5.6 AUTRES ACTIVITES

Depuis janvier 2014, la société gère, pour le compte de la ville, un ensemble de logements, de bureaux et de terrains⁴⁰ en vertu d'une convention règlementée signée le 17 décembre 2013, dûment visée par le CAC. Le mandat a été consenti au prix de 8 500 € HT. Cette activité porte sur la recherche de locataires, la gestion des états des lieux, la rédaction des baux, l'évaluation des charges locatives, la gestion des réclamations et du contentieux sous l'autorité de la commune, ainsi que sur le suivi des travaux le cas échéant.

5.7 CONCLUSION

La société dispose d'un plan stratégique de patrimoine complet pour la période 2011-2016 en cours de révision dont le périmètre d'intervention pourrait être étendu pour prendre en compte les territoires des communes intégrées nouvellement dans la CC Saône – Beaujolais. Son parc a peu augmenté depuis 2011, la production d'offre nouvelle de 33 logements étant en partie compensée par la vente de 20 logements. La société s'est conformée aux exigences techniques réglementaires pour l'exploitation de ses immeubles et réalise un effort de maintenance adapté, assis sur un plan pluriannuel d'entretien actualisé chaque année. Elle exerce par ailleurs une activité complémentaire marginale de gestion de logements et de locaux d'activité pour la commune de Belleville en vertu d'une convention réglementée.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La mission de contrôle et de certification des comptes n'a donné lieu à aucune réserve sur l'ensemble des exercices contrôlés. Néanmoins, les modalités de la tenue des comptes peuvent être améliorées, la société ne suivant pas toujours les recommandations du guide comptable des SEM immobilières, bien que cela lui ait déjà été signalé dans les rapports de contrôle de la Miilos de juin 2001 et décembre 2008 :

- D'une part, la répartition des frais généraux et des charges de personnel en fonction de leur caractère récupérable ou non sur les charges locatives n'est pas effectuée automatiquement : en effet, la codification spécifique aux charges récupérables n'est pas utilisée (sauf pour les charges d'entretien courant imputées au compte spécifique c/6157) ;
- D'autre part, l'ordonnancement de certains comptes⁴¹ des OLS modifie les agrégats présentés aux administrateurs de la société sans incidence toutefois sur le résultat net comptable.

³⁹ 2 748 k€ pour l'acquisition - 1 028 k€ prix de cession

⁴⁰ Cette gestion porte sur 8 logements familiaux, 4 bureaux avec logements attenants, des jardins ouvriers, le fermage de 4 terrains, 1 déchetterie et 1 mini-golf et 1 bail à construction.

⁴¹ Les comptes c/661 « Intérêts sur opérations locatives » et c/777 « subventions virées au compte de résultat » sont intégrés dans la constitution du résultat d'exploitation et non pas du résultat financier ou du résultat exceptionnel par exemple.

Par ailleurs, à partir d'une analyse au cas par cas de la situation des locataires débiteurs, la société transforme certaines créances simples, même d'un montant relativement modeste, en créances douteuses sans que le dossier locataire ne fasse automatiquement l'objet d'une procédure contentieuse. Par suite, la société déprécie les soldes des comptes locataires débiteurs en provisionnant l'intégralité de la créance jugée douteuse quelle que soit son ancienneté.⁴² Or, depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle instruction comptable opposable aux SEM au 1^{er} janvier 2015, seules les créances des locataires ayant quitté la société et des débiteurs en phase de contentieux doivent être provisionnées à 100 %. Pour l'avenir, la société devra se conformer aux nouvelles prescriptions.

La société doit appliquer sans restriction l'ensemble des règles⁴³ comptables qui lui sont opposables.

Les rapports spéciaux relatifs aux conventions réglementées concernent, sur la période contrôlée, un bail emphytéotique signé avec la mairie en 2006, les garanties consenties par la ville de Belleville sur des emprunts contractés par la société, la convention encadrant la gestion de biens immobiliers pour le compte de la commune de Belleville du 17 décembre 2013 ainsi que les conditions de la cession de la résidence « la Blanchisserie » à la commune de Belleville en 2013.

La société participe au dispositif d'autocontrôle de la fédération des Etablissements publics locaux EPL. Le dernier dossier individuel de situation de janvier 2016 portant sur les comptes 2014 indique que la société dispose d'une structure financière et d'une exploitation équilibrées qui lui permettent de lancer de nouveaux programmes. Elle dispose d'une comptabilité analytique par groupe d'immeubles permettant de distinguer les gestions des logements familiaux conventionnés et non conventionnés, des garages, des bureaux et des locaux commerciaux.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Compte tenu de la petite taille de la société, les variations des positions d'une année sur l'autre peuvent être significatives, notamment en cas d'élément non récurrents ou exceptionnels. Par conséquent, il convient de faire preuve de prudence dans l'analyse des tendances.

⁴² En phase précontentieuse, seules les créances de plus d'un an sont dépréciées à 100 %, celles de six mois et plus à 50 %, et celles de plus de trois mois à 25 %.

⁴³ Le règlement n°2014-1151 du 7 octobre 2014 de l'Autorité des Normes Comptables insère dans le code de la construction et de l'habitation (article R.481-14) les principes de normalisation des règles comptables des organismes de logement social ; le décret n°2015-1253 du 7 octobre 2015, pris en application de l'article 111 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitation à loyer modéré et les SEM et l'arrêté du 7 octobre 2015, le règlement n°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

6.2.1 La formation des résultats

6.2.1.1 La formation du chiffre d'affaires

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers (c/702)	913	972	993	996	1 001
<i>Dont logements conventionnés et garages</i>	702	757	773	776	801
<i>Dont logements non conventionnés</i>	71	72	71	68	55
<i>Dont suppléments de loyers</i>	1	1	1	1	1
<i>Dont autres loyers (commerces et bureaux)</i>	139	142	148	151	144
+ Gestion d'immeubles pour la commune de Belleville	0	0	0	6	9
+ Activités annexes ⁴⁴	0	13	7	8	6
= Chiffre d'affaires	913	985	1 000	1 010	1 016

Le chiffre d'affaires de la société (hors charges locatives récupérées) s'élève à 1 016 k€ fin 2015 contre 913 k€ en 2011, soit une progression de 11,3 % en cinq ans et un taux de croissance annuel moyen de 2,8 %. Les loyers en constituent la composante essentielle (98,5 % en 2015) et parmi ces derniers, ceux des logements conventionnés représentent 80,0 %, contre 76,9 % en 2011 ; ceux des commerces et bureaux ne constituent que 14,2 % du chiffre d'affaires en 2015.

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation (HLM)

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produit total (70, hors 703, + 72 +/- variation stocks)	913	984	999	1 009	1 015
<i>Marge brute sur locatif</i>	665	649	655	695	618
+ Marge brute sur productions diverses	0	13	7	14	14
= Marge brute totale (HLM)	665	661	661	709	632
<i>En % du produit total</i>	72,8 %	67,2 %	66,2 %	70,3 %	62,3 %
- Frais de fonctionnement	705	587	528	474	559
<i>Dont Entretien courant</i>	104	139	75	44	72
<i>Dont Gros Entretien⁴⁵</i>	258	98	127	104	109
<i>Dont Masse salariale non récupérable</i>	117	125	149	147	148
<i>Dont Autres impôts et taxes et TFPB</i>	68	69	74	67	72
<i>Dont Autres charges nettes</i>	128	156	103	112	158
= Excédent brut d'exploitation (HLM)	-41	75	134	235	72
<i>En % du produit total</i>	-4,5 %	7,6 %	13,7 %	23,4 %	7,1 %

- La marge brute totale (HLM)

La marge brute locative résulte de la différence entre les produits locatifs majorés des subventions d'exploitation et d'investissement virées au compte de résultat d'une part, et les charges calculées relatives à l'amortissement des immobilisations locatives et les frais financiers liés aux emprunts locatifs d'autre part.

La marge brute totale ressort à 632 k€ fin 2015, soit son niveau le plus faible sur la période sous l'effet de la nette contraction de la marge brute locative. Cette diminution, qui intervient dans un contexte marqué

⁴⁴ Equipements de production photovoltaïque - Contrat d'achat de l'énergie électrique produite par des installations utilisant l'énergie radiative du soleil et bénéficiant de l'obligation d'achat d'électricité signé entre EDF et la société le 14 janvier 2013 arrivant à échéance en septembre 2031.

⁴⁵ Net des subventions d'exploitation (c/744) portant sur les travaux.

par la hausse régulière des produits locatifs, s'explique principalement par l'augmentation des dotations aux amortissements sur immobilisations locatives.

- La structure de coût total par logement

Les charges prises en compte pour apprécier la structure de coût total par logement recouvrent l'ensemble des coûts de gestion (composés des frais généraux et des charges salariales) et de maintenance majorés de la taxe foncière et du remboursement du capital de la dette.

Le coût total rapporté au logement est en forte progression : alors qu'il était de 3 595 € en 2013 et de 3 691 € en 2014, il atteint 4 167 € en 2015. Cette évolution s'explique par la forte progression des coûts de gestion (+ 246 €) et de maintenance (+ 215 €) ainsi que par la hausse du remboursement en capital de la dette (+ 112 €). La progression des seuls coûts de gestion est principalement imputable aux frais liés à la commercialisation et à la cession des logements et locaux commerciaux en 2015 ainsi qu'aux frais de déménagement des locataires transférés de la résidence « la Blanchisserie » vers la résidence « villa Durabo » qui ont été pris en charge par la société.

Ce montant reste toutefois inférieur à ceux des médianes des SA d'HLM de province de 2013 (4 486 € par logement) et de 2014 (4 390 €), mais uniquement grâce au niveau modéré d'endettement et, à un degré moindre, de celui de la TFPB. Par contraste, les charges de maintenance et les coûts de gestion sont systématiquement supérieurs aux médianes et, qui plus est, en très forte progression en 2015.

En € au logement	Médiane des SA d'HLM de province 2013	SAEMIB 2013	Médiane des SA d'HLM de province 2014	SAEMIB 2014	SAEMIB 2015
Annuités d'emprunts locatifs	2 293	1 332	2 143	1 388	1 444
Coûts de gestion	1 180	1 260	1 210	1 288	1 506
Coûts de maintenance	563	655	587	697	871
Taxe foncière sur les propriétés bâties	450	348	450	318	346

- Les frais généraux

Les frais généraux se sont élevés à 165 k€ en 2015 alors qu'ils étaient de 126 k€ en 2014. Cette évolution résulte de l'augmentation des dépenses :

- de rémunérations et honoraires, dont le montant de 54,4 k€ en 2015 est très supérieur (+45,1 %) à la moyenne observée sur la période (37,5 k€),
- de publicité et publication, dont le montant de 31,1 k€ équivaut au double des dépenses de même nature constatées en 2014 (16,1 k€), cette hausse résultant principalement des frais générés par les ventes de logements et de commerces ;
- de déplacements missions et réception, dont le montant de 14 k€ en 2015 (au lieu de 1,9 k€ en moyenne les années précédentes) est exceptionnel car lié, pour l'essentiel, aux frais de déménagement (11,2 k€) et d'accompagnement⁴⁶ social des locataires transférés de la résidence « la Blanchisserie » vers la « villa Durabo ».

Les autres postes de frais généraux sont demeurés stables.

⁴⁶ Frais encadrés par une convention signée entre la société et chaque locataire

- Les frais de personnel

La masse salariale globale⁴⁷ s'est élevée à 255 k€ en 2015, contre 216 k€ en 2011 (+ 18,1 %). Les charges de personnel non récupérables ont augmenté de 117 k€ en 2011 à 148 k€ en 2015 (+ 25,9 %) tandis que les charges de personnel récupérables⁴⁸ ont crû de 96 k€ en 2011 à 103 k€ en 2015 (+ 7,3 %).

	2011	2012	2013	2014	2015
Charges de personnel NR ⁴⁹ en k€	117	125	149	147	148
Evolution annuelle des charges de personnel	/	+ 6,8 %	+ 19,2 %	-1,3 %	+ 0,7 %
Ratio en € par logement	552€	589 €	704 €	694 €	714 €
Ratio en % des loyers	12,8 %	12,8 %	15,4 %	14,8 %	14,8 %

L'augmentation des charges de personnel enregistrée en 2013 s'explique principalement par le recrutement d'un directeur administratif et financier à temps partiel. Le niveau des charges de personnel s'inscrit dans la médiane des SA d'HLM de province 2014 (720 € au logement et 14,3 % des loyers). En dépit de sa petite taille, laquelle ne favorise pas les économies d'échelle, la société parvient à conserver des charges de personnel modérées et maîtrisées.

- La taxe foncière sur les propriétés bâties

La taxe foncière sur les propriétés bâties s'élève à 72 k€ en 2015, ce qui représente 346 € au logement et 7,2 % des loyers quittancés, contre 67 k€ en 2014 (318 € au logement et 6,8 % des loyers quittancés). Ces valeurs sont bien inférieures à la médiane de référence 2014 (450 € au logement, soit 9,0 % des loyers).

6.2.1.3 La formation du résultat net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (HLM)	-41	75	134	235	72
- Dotations nettes aux provisions	- 187	- 35	- 53	124	- 169
= Résultat d'exploitation (HLM)	146	110	187	111	241
+ Résultat financier (hors intérêts locatifs)	26	31	30	40	4
=Résultat courant	172	141	217	151	245
+ Résultat exceptionnel	-3	0	1 018	1	333
- Impôts sur le bénéfice et assimilés ⁵⁰	30	10	+ 4	9	63
=Résultat net de l'exercice	138	129	1 239	142	515
<i>En % des produits</i>	<i>15,1 %</i>	<i>13,1 %</i>	<i>124,0 %</i>	<i>14,1 %</i>	<i>50,7 %</i>

En dépit de la faiblesse de l'excédent brut d'exploitation, le résultat d'exploitation atteint son niveau le plus élevé en 2015, à 241 k€, en raison principalement par une reprise nette sur PGE de près de 170 k€.

⁴⁷ Rémunérations, charges sociales et fiscales de tout le personnel

⁴⁸ S'agissant d'employés d'immeubles, les charges salariales et sociales de ces personnels sont récupérées au taux de 100 % sur les charges locatives.

⁴⁹ Non récupérables sur charges locatives

⁵⁰ Sont soumises à l'IS les activités autres que la location des logements familiaux conventionnés et les plus-values de cession de ces immobilisations. Aussi, les plus-values réalisées sur les ventes de logements non conventionnés et commerces réalisées en 2013 et 2015 y sont assujetties.

En 2013, l'IS fait apparaître une valeur créditrice de 4 k€ à la suite du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi – CICE que la société perçoit depuis 2013. Le CICE est un avantage fiscal qui concerne les entreprises employant des salariés et équivaut à une baisse de leurs charges sociales. Le CICE s'impute en priorité sur l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés dû au titre de l'année au cours de laquelle les rémunérations prises en compte pour le calcul du CICE ont été versées.

Le résultat exceptionnel, d'un montant de 333 k€ en 2015 et de 1 018 k€ en 2013, intègre les plus-values de cessions d'actifs réalisées sur « la Blanchisserie » d'une part⁵¹, et les trois pavillons et deux commerces d'autre part⁵². En l'absence de plus-values de cessions, le résultat net serait ressorti à 183 k€ (soit 18,0 % du produit total) en 2015, et à 211 k€ (soit 21,1 % du produit total) en 2013.

6.2.2 La formation de l'autofinancement net

6.2.2.1 Les annuités d'emprunts

Les annuités d'emprunts se sont élevées à 300 k€ en 2015. Sur la période, elles ont augmenté de 52 k€, soit de 21,0 %. Elles représentent 30,0 % des loyers en 2015, contre 27,2 % en 2011 et 29,6 % en 2014, soit un niveau toujours très nettement inférieur à la médiane de référence des SA d'HLM de province (44,8 %).

	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives en k€	248	271	202	294	300
Annuités locatives en € par logement géré	1 171	1 277	1 332	1 388	1 444
Annuités locatives en % des loyers	27,2	27,9	28,4	29,6	30,0

6.2.2.2 L'autofinancement net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (HLM)	-41	75	134	235	72
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	199	243	242	205	292
- Quote-part des subventions d'amortissement	9	12	12	8	8
+ Autres produits d'exploitation	-15	-22	-7	14	29
+ Produits financiers sauf reprises et dotations provisions	26	31	30	40	4
- Remboursement d'emprunts locatifs	141	177	181	199	208
= Autofinancement courant (HLM)	19	137	206	286	181
+ Produits exceptionnels	-3	0	0	1	2
- Impôts sur les sociétés	30	10	-4	9	63
= Autofinancement net (HLM)	-15	127	210	278	120
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>-1,6 %</i>	<i>12,9 %</i>	<i>21,0 %</i>	<i>27,6 %</i>	<i>11,8 %</i>

Après avoir connu une amélioration régulière jusqu'en 2014, où il a atteint un point haut à 278 k€, l'autofinancement net HLM a fortement chuté en 2015 pour s'établir à 120 k€, ce qui représente 11,8 % du chiffre d'affaires, soit un montant proche de la médiane 2014 des SA d'HLM de province (12,5%).

La forte contraction de l'autofinancement net HLM résulte de la conjonction à la fois de la hausse des remboursements d'emprunt locatifs et de celui de l'impôt sur les sociétés (63 k€) générée notamment par les plus-values de cessions fiscalisées.

6.2.3 Structure financière

6.2.3.1 Montant de la dette

A fin 2015, l'encours de la dette s'élève à 4 280 k€. Il est stable par rapport à 2014 (4 299 k€) et en légère augmentation par rapport à 2013 où il s'élevait à 4 118 k€. Malgré la progression constatée sur la période, l'endettement de la société a diminué en proportion des capitaux propres, passant de 151 % à 65 %. De même, le ratio de désendettement apparent, qui rapporte l'endettement net à la CAF annuelle, a diminué régulièrement, passant de 20,3 années en 2011 à 7,3 années en 2015. La société a donc un niveau d'endettement tout à fait soutenable au regard tant de sa situation financière que de sa performance

⁵¹ Prix de cession de 1 028 k€ pour une valeur nette comptable de 10,5 k€.

⁵² Prix de cession 521 k€ pour une valeur nette comptable de l'ensemble des biens cédés de 190 k€.

d'exploitation. La Banque de France qui évalue la capacité des sociétés à honorer leurs engagements financiers à un horizon de trois ans, a attribué une cotation forte « H3 »⁵³ à la société.

	2011	2012	2013	2014	2015
Caf en k€	126	303	391	477	328
Endettement net de la trésorerie	2 557	2 363	3 033	3 071	2 401
Endettement net/ capitaux propres (en %)	150,7	130,3	99,8	96,3	64,9
Endettement net/ CAF brute (en nombre d'années)	20,3	7,8	7,8	6,4	7,3

Contracté pour l'essentiel auprès de la Caisse des dépôts et consignations CDC (82,9%), le portefeuille d'emprunts est composé de produits indexés sur le livret A (44,5 %) ou à taux fixe (55,5 %). La durée résiduelle du portefeuille d'emprunts s'élève à 49 ans. Cette durée très élevée s'explique par les quatre emprunts mobilisés pour l'acquisition de la résidence « villa Durabo » (à échéance en 2054 et 2064) et de celui de la résidence Rimbaud (2051), alors que la dernière échéance des autres encours ne dépasse pas quinze ans.

La structure d'endettement écarte tout risque de liquidité à court terme : compte tenu de la trésorerie nette dont elle dispose au 31 décembre 2015 (1 879 k€), la société peut aisément faire face aux échéances à court terme de sa dette (230 k€, soit 5,4 % de son encours de dettes arrive à échéance à moins d'un an).

6.2.3.2 Fonds de roulement net global

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de la société à la fin de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de la société.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres élargis y/c subventions d'investissement	1 697	1 814	3 040	3 190	3 697
+ Provisions pour risques et charges	446	398	331	465	308
<i>Dont PGE</i>	446	398	331	465	308
- Actif immobilisé net	4 637	4 397	6 949	6 804	6 589
<i>dont (+) Actif immobilisé brut</i>	9 027	9 030	11 593	11 641	11 556
<i>dont (-) Cumul des amortissements</i>	4 390	4 633	4 644	4 837	4 967
+ Dettes financières	3 455	3 281	4 184	4 364	4 359
= Fonds de Roulement Net Global	961	1 096	607	1 215	1 776
Equivalent en mois de dépenses moyennes	5,4	10,7	1,8	12,4	13,9

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'est fortement consolidé depuis 2013, pour s'établir, au 31 décembre 2015, à 1,8 M€. A cette date, il représente 13,9 mois de dépenses moyennes et 8 538 € par logement, soit un niveau nettement supérieur à la médiane de référence, qui était de 3,8 mois en 2014. Cette très bonne situation résulte de la hausse des ressources stables de 3,3 M€ entre 2011 et 2015 obtenue grâce à la consolidation des capitaux propres (2,0 M€) et à la hausse de l'endettement (1,0 M€).

Les capitaux propres élargis ont progressé de 119 %, essentiellement sous l'effet des plus-values nettes des cessions d'immobilisations (+1,6 M€, dont 1,2 M€ après la cession de la résidence « la Blanchisserie en 2013 et 0,5 M€ après celle des pavillons et commerces en 2015). En 2013, le flux d'investissements a

⁵³ La cotation alphabétique exprime le niveau d'activité (figuré par une lettre, A étant le plus fort degré d'activité > 750 M€ et M le plus faible inférieur à 0,10 M€ - H se situant entre 0,75 et 1,50 M€) suivi d'un chiffre, la valeur 3 signifie « fort ».

atteint 1,7 M€⁵⁴, alors que, parallèlement, le flux de financements ne s'était élevé qu'à 0,9 M€⁵⁵, ce qui explique l'affaissement conjoncturel du FRNG.

Aux termes d'une évaluation externe réalisée en 2013,⁵⁶ la valeur économique des biens locatifs (appréciée à partir de la valeur estimée des loyers actualisés) s'élève à 15,8 M€, soit un niveau nettement supérieur à leur valeur comptable brute (11,6 M€) et nette (6,9 M€). La société dispose donc à la fois d'un bilan solide et d'un patrimoine doté d'une valeur économique qui lui procurent des marges de manœuvre pour développer son offre locative sociale.

6.2.3.3 Fonds de roulement net global à terminaison

La société ne réalise pas de comptabilité programme. Cependant, toutes les opérations immobilières étant terminées et soldées au 31 décembre 2015, le fonds de roulement net global à terminaison s'élève, comme le FRNG à 1,8 M€, soit 13,9 mois de dépenses moyennes.

6.2.3.4 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie. En présence d'un excès de financement d'exploitation sur les besoins de court terme, le cycle de financement permet de dégager une ressource en fonds de roulement (parfois présenté comme un besoin en fonds de roulement négatif).

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
+ Autres actifs d'exploitation	566	609	691	355	377
- Provisions d'actif circulant	34	26	32	37	52
- Dettes d'exploitation	310	281	1 085	264	384
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	222	302	-427	54	-59
+ Créances diverses	44	0	0	0	7
- Dettes diverses	142	63	51	67	51
= Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	124	239	-478	-13	-103

Le cycle d'exploitation a procuré une ressource en fonds de roulement de 478 k€ en 2013 et de 103 k€ en 2015 qui s'explique principalement par l'ampleur des dettes d'exploitation (828 k€ pour le règlement de la tranche de travaux livrée sur le programme « Villa Durabo ») et de produits constatés d'avance (168 k€). L'évolution croissante des provisions d'actif circulant reflète celle des créances locatives.

⁵⁴ Différence entre 2,80 M€ d'investissement locatif (Vefa « villa Durabo ») et 1,08 M€ de cession d'actifs immobilisés (« la Blanchisserie »).

⁵⁵ Différence entre les emprunts nouveaux 2013 (1M€) et les remboursements à échéance de l'année

⁵⁶ La méthode par comparaison repose sur la connaissance du marché : le bien à évaluer est comparé à des biens similaires ayant fait l'objet de transactions récentes ou étant en vente au moment de l'évaluation dans un secteur déterminé. La méthode par capitalisation du revenu locatif consiste à prendre pour base le revenu constaté ou existant, soit un revenu existant ou potentiel (loyer du marché ou valeur locative du marché) puis à le diviser par le taux de rendement, donc à le capitaliser. En l'occurrence, l'évaluateur a procédé à ce calcul sur la base du quittancement 2012 majoré de l'indice de référence des loyers (1,88%) et d'un taux variant en fonction des résidences ou locaux, de 5 % (Pavillons Paulin Bussières, Rimbaud, Durabo), de 6 %, (Collectif Paulin Bussières, Pôle social et commercial), de 7% (Lamartine, Verlaine, Morillon, Pasteur Républicque, Maison Parnet, immeuble de bureaux).

6.2.3.5 Trésorerie

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie nette⁵⁷	837	857	1 085	1 228	1 879
<i>Nombre de mois de dépenses moyennes</i>	4,7	8,4	3,2	12,5	14,7

Fin 2015, la trésorerie nette s'élève à 1,9 M€ équivalant à 14,7 mois de dépenses moyennes, un niveau confortable, contre 1,2 M€ (12,5 mois) au 31 décembre 2014. En comparaison, la médiane de référence s'élevait à 3,1 mois en 2014.

Les valeurs mobilières de placement représentent 1,6 M€ fin 2015, contre 0,7 M€ en 2014 et 0,9 M€ en 2013. Les placements réalisés respectent la réglementation HLM : il s'agit de huit comptes à terme souscrits auprès du Crédit Agricole. Les disponibilités atteignent 0,3 M€ fin 2015.

6.3 ELEMENTS PRÉVISIONNELS

La société utilise actuellement un tableau de bord de trésorerie (2015 – 2020) permettant d'apprécier le niveau de trésorerie, l'excédent annuel estimé, les annuités, ainsi que la provision de gros entretien PGE et les travaux programmés hors PGE. Cependant, elle ne dispose pas d'analyse financière prévisionnelle articulée au PSP et régulièrement actualisée, permettant d'éclairer son conseil d'administration sur les incidences financières de ses décisions. En réponse au rapport provisoire, la société indique cette projection financière sera réalisée, d'ici l'été 2017, par la Fédération des EPL dont la prestation a été retenue après consultation.

6.4 CONCLUSION

L'autofinancement courant HLM, après avoir connu une amélioration régulière jusqu'en 2014, où il a atteint un point haut à 278 k€, a fortement chuté en 2015 pour s'établir à 120 k€, soit 11,8 % du chiffre d'affaires, à un montant qui reste toutefois proche de la médiane 2014 des SA d'HLM de province (12,5%). Cette évolution résulte principalement de la hausse des remboursements d'emprunt contractés pour financer le développement du patrimoine qui n'a pas été compensée par un surcroît de marges locatives. Sans être critique, cette tendance doit toutefois conduire l'organisme à faire preuve d'anticipation et de prudence dans le cadencement de son développement.

La mise au point d'une prévisionnelle financière permettrait au CA de mieux apprécier les conséquences financières des investissements réalisés et de procéder à des arbitrages plus équilibrés entre fonds propres et endettement pour financer l'offre nouvelle.

⁵⁷ Egale à la trésorerie active, la société ne mobilisant pas de concours bancaires

7. ANNEXES

7.1 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l’Habitat
ANAH	Agence nationale de l’habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d’AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d’Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d’HLM	Société Anonyme d’Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d’Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d’Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d’Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d’Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d’Amiante	SIEG	Service d’Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l’Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l’Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d’Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d’Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d’Ouvrage Urbaine et Sociale		