

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-179 Octobre 2016

**Société anonyme d'HLM Logirep,
Groupe Polylogis**

Suresnes (92)

Rapport définitif de contrôle n°2015-179 Octobre 2016

Société anonyme d'HLM Logirep, Groupe Polylogis

Suresnes (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-179

LogiRep *Groupe Polylogis*, Société anonyme d'HLM (92)

Président du conseil de surveillance : M. Michel Pélissier

Président du directoire : M. Daniel Biard

Adresse : 127, rue Gambetta - BP 135 - 92 154 SURESNES CEDEX

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	34 971
	nombre de logements familiaux en propriété :	31 643
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	2 486

Indicateurs	Organisme 2014	Référence région Île-de-France	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,44	1,8	2,8	RPLS 2014
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,46	0,7	1,5	idem
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	8,77	6,3	9,7	idem
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	+ 5,8 %			
Âge moyen du parc (en années)	31			
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	11,2	15,0	nc	
< 60 % des plafonds (%)	47,1	53,5	nc	
> 100% des plafonds (%)	9,6	14,9	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	35	nc	nc	
Familles monoparentales (%)	22,6	21,0	nc	
Personnes isolées (%)	32,7	32,1	nc	
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable) (au 1 ^{er} janvier 2015)	6,8	6,24	5,44	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,04	16,20	13,10	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,6	4,2	3,7	(3)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5	7,2	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9,07	11,80	11,5	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2014

Bolero 2013 : ensemble des SA d'HLM

- Points forts**
- Stratégie volontaire de développement.
 - Forte activité d'offre nouvelle.
 - Bon suivi des impayés.
 - Bonne situation financière.

- Points faibles**
- Quelques résidences cumulent les handicaps (vacance, loyers élevés, réhabilitation différée).
 - Connaissance insuffisante du peuplement et de la demande de logements.
 - Maîtrise insuffisante des frais généraux.
 - Les travaux de remise en état des appartements manquent d'harmonisation et de contrôle.
 - La restitution des informations relatives aux opérations ANRU est perfectible.

- Irrégularités**
- Les contrats de location comprennent des clauses irrégulières.
 - Plusieurs contrats d'exploitation sont incomplets ou caducs.
 - Insuffisances observées dans le suivi de la problématique amiante.
 - Comptabilisation en charges d'exploitation de certains travaux destinés à être immobilisés.
 - Défaut de communication d'une information détaillée régulière sur les instruments de gestion active de la dette.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Le chargé de mission près le directeur général
adjoint contrôle et suites :

Précédent rapport de contrôle : 2010-163 de mars 2012
Contrôle effectué du 11 septembre 2015 au 16 février 2016
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-179

LogiRep *Groupe Polylogis*, **Société anonyme d'HLM (92)**

SOMMAIRE

Synthèse.....	3
1. Préambule	4
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte.....	4
2.1 Contexte socio-économique.....	4
2.2 Gouvernance et management.....	5
2.3 Train de vie de l'organisme	7
2.4 Conclusion.....	8
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.2 Accessibilité économique du parc.....	11
3.3 Conclusion.....	13
4. Politique sociale et gestion locative.....	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement	13
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	16
4.4 Traitement des impayés.....	18
4.5 Conclusion.....	19
5. Stratégie patrimoniale	19
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	19
5.2 Évolution du patrimoine.....	21
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	23
5.4 Maintenance du parc.....	24
5.5 Ventes de patrimoine	29
5.6 Autres activités.....	30
5.7 Conclusion.....	30
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	31
6.1 Tenue de la comptabilité.....	31
6.2 Analyse financière	33

6.3	Analyse prévisionnelle	40
6.4	Conclusion sur la solidité financière	42
7.	Annexes	43
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	43
7.2	Organigramme juridique.....	44
7.3	Principales opérations de réhabilitation énergétique et thermique	45
7.4	Coût de gestion.....	45
7.5	Coût de maintenance du patrimoine locatif en k€	46
7.6	Impact financier total des contrats de Swaps, période 2010-2015	46
7.7	Sigles utilisés	47

SYNTHÈSE

Logirep est l'une des entités du groupe Polylogis, dont elle constitue la maison-mère, et fait appel aux ressources d'un GIE. La structure du groupe est décentralisée, avec une implantation notable en Normandie (10 % du patrimoine). Logirep, qui compte près de 35 000 logements, fait preuve d'une forte volonté de développement et d'expansion territoriale et entame une progressive adaptation de ses structures à une croissance régulière de son patrimoine (reprise successive du patrimoine d'Icade, de celui de la SEM Levallois-Perret, entrée et montée au capital de la Scalis). Cependant, l'intérêt stratégique et financier de cette dernière opération interpelle, compte-tenu des caractéristiques démographiques et économiques de l'Indre et dans la mesure où elle a mobilisé des ressources au détriment des besoins en réhabilitation du parc et de ses locataires.

Le recours à de nouveaux outils de gestion et une mutualisation renforcée (création d'un nouveau GIE rassemblant la filière technique et la maîtrise d'ouvrage) devrait permettre de régler des questions de sur-provisionnement de quelques programmes et de concentrer des efforts sur une douzaine de sites qui cumulent des problèmes de vacance, de loyers élevés et de défaut de réhabilitation. La société devrait également chercher à mieux connaître son peuplement et la demande de logements afin de remplir ses objectifs DALO aussi bien qu'elle s'est acquittée de ses objectifs ACD.

Si l'organisation de proximité apparaît quantitativement adaptée aux besoins, et orientée vers la prévention des impayés, elle souffre parfois d'un défaut d'implication dans la qualité du service rendu. Il est attendu du siège que soit diffusée une culture d'intolérance systématique face aux comportements inciviques et aux situations abusives flagrantes.

L'ambition de la SA est forte dans le domaine patrimonial et la société est en ordre de marche pour remplir ses objectifs d'offre nouvelle. Elle a recours à tous les instruments disponibles (maîtrise d'ouvrage directe, VEFA, ULS), ce qui lui a permis de livrer 402 logements en 2015. Cette production reflète l'ambition affichée de croissance du parc, qui est recoupée par les rachats de patrimoine et les prises de participation.

Il est regrettable que ce dynamisme ait souffert d'un décalage en matière de réhabilitation. Si cette politique s'accélère depuis quelques années, elle gagnerait à concerner tout patrimoine, dont la Normandie, au titre de l'égalité de traitement de tous les locataires. Le contrôle opéré sur des opérations complexes (démolition-reconstruction) ou de grosses réhabilitations est perfectible et le suivi des opérations de repérage et de traitement de l'amiante est insuffisant.

Logirep a mené et achevé plusieurs opérations de rénovation urbaine lourdes concernant 34 sites, plus de 9 000 logements et mobilisant près de 210 M€. Cependant, la restitution des informations relatives à ces opérations est perfectible.

Au 31 décembre 2014, la société bénéficie d'une situation financière saine. En dépit d'un accroissement de son endettement, elle possède des ressources suffisantes lui permettant de poursuivre son développement et compléter ses fonds propres du produit de ses cessions de patrimoine. Si son autofinancement est moyen (9 %) le coût de gestion est très contenu, ce qui n'est pas le cas du coût de maintenance. Ce point constitue une des préoccupations affichées de la société, qui compte sur la création du second GIE pour le maîtriser.

Le directeur général,

Pascal MARTIN-GOUSSET

Par délégalion,
Le directeur général adjoint
chargé du contrôle et des suites

Benoît GUERIN

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA d'HLM Logirep 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'État 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 précédent contrôle, réalisé de décembre 2010 à novembre 2011, a donné lieu à un rapport définitif en mars 2012. Au nombre des points forts identifiés à l'époque, étaient observées une contribution active au logement des populations sociales et défavorisées, une implication dans de nombreux projets de renouvellement urbain et une situation financière satisfaisante. Parmi les points faibles, il était relevé des loyers élevés, un taux de satisfaction inférieur aux médianes régionales, une qualité de service aux locataires parfois insuffisante et une vacance importante des parkings. Quelques anomalies étaient relevées dont l'absence d'autorisation administrative pour confier la gestion des foyers à d'autres sociétés ou le non-respect des procédures d'autorisation et de contrôle prévues pour les conventions réglementées.

Le contrôle porte sur les exercices 2010-2014 et la gestion 2011-2015.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Logirep est une SA d'HLM qui gère un parc locatif de 34 971 logements familiaux au 31 décembre 2015. Elle est le bailleur social le plus important du groupe Polylogis qui compte environ 74 000 logements.

La société intervient majoritairement dans la région francilienne où la demande de logements sociaux est très forte mais elle dispose également de patrimoine en Normandie, région dans laquelle le marché est plus détendu. Elle développe depuis peu un partenariat avec une autre SA d'HLM, Scalis (12 000 logements), pour s'implanter de façon plus conséquente en région Centre-Val-de-Loire.

Dans le cadre de la création de la métropole du grand Paris (MGP) et des mouvements de concentration des acteurs du logement social¹, Logirep se porte également candidat à la reprise du patrimoine d'offices publics de l'habitat municipaux de la région parisienne.

¹ Suite à l'adoption de la loi Modernisation de l'action publique et territoriale et d'affirmation des métropoles (Maptam) du 27 janvier 2014 et de la loi nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 8 août 2015, l'établissement public de coopération intercommunal de la MGP regroupe les communes de la petite couronne et 7 communes de la grande couronne (131 en tout) regroupées en 12 établissements publics territoriaux (EPT) d'au moins 300 000 habitants.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Logirep est dotée d'un conseil de surveillance (CS) et d'un directoire. Le CS, présidé par M. Michel Pélissier, est composé de 19 membres, dont certains siègent également dans les autres organes décisionnels et de contrôle : le comité stratégique, le comité d'audit, la commission d'appel d'offres (CAO) et la commission d'attribution des logements (CAL). M. Daniel Biard préside le directoire, auquel appartiennent également le directeur général adjoint, M. Patrice Vitteaux et le secrétaire général, directeur des ressources humaines du groupe, M. Didier Poussou.

Le rapport précédent de la Mission interministérielle d'inspection du logement social a bien été présenté au conseil de surveillance de la SA, conformément aux obligations incombant à l'organisme.

Logirep étant un organisme chargé d'un service d'intérêt général, son conseil de surveillance - compte tenu des pouvoirs étendus de contrôle dont il dispose – doit demander au directoire la communication d'une information régulière et détaillée sur des sujets à fort enjeu sous peine de compromettre sa capacité effective de contrôle (article L. 225-68 du code de commerce).

Le conseil de surveillance de Logirep doit demander au directoire la communication d'une information régulière et détaillée sur le plan pluriannuel d'entretien qui sert de base au calcul de la PGE, ce qui n'est pas le cas durant la période contrôlée.

L'avenant modificatif à l'instruction comptable N° 92-10 applicable aux SA d'HLM précise que le conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien (PGE) correspondant au montant des travaux identifiés dans le plan pluriannuel d'entretien, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux. Ce plan doit être communiqué sous format détaillé au conseil de surveillance afin que ce dernier puisse exercer sa mission de contrôle permanent de la gestion (article L. 225-68 du code de commerce). La SA, en contradiction avec ces dispositions, ne soumet pas au conseil de surveillance son plan pluriannuel de gros entretien selon les modalités ci-dessus.

L'équipe de contrôle prend acte de la qualité accrue des informations données au conseil de surveillance pour l'année 2015 (PV de la séance du CS en date du 11 décembre 2015) mais maintient son observation pour les autres années contrôlées.

Pour les mêmes raisons, le conseil de surveillance doit demander au directoire la communication d'une information régulière et détaillée sur les instruments de gestion active de la dette mis en place et leur impact financier, ce qui n'est pas le cas chaque année durant la période contrôlée.

L'équipe de contrôle maintient son observation concernant la qualité des informations transmises au CS sur les swaps, tout en prenant acte de l'amélioration de l'information donnée depuis la séance du CS en date du 13 octobre 2015.

La convention d'utilité sociale (CUS), signée en mai 2011, a fait l'objet d'une première évaluation bisannuelle (sur les années 2011-2012) avec les services de l'Etat, qui a rendu ses conclusions en mars 2014. Le bilan insiste sur le dynamisme de Logirep en matière de production de logements sociaux et prend acte de ses actions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique de son patrimoine. Sur le plan de l'accueil des publics prioritaires, il est noté la difficulté d'atteindre les objectifs fixés en matière de DALO alors que les accords collectifs départementaux sont respectés.

L'évaluation des indicateurs de la CUS pour la période 2013-2014 a été présentée au comité d'audit en septembre 2015 et fait actuellement l'objet d'échanges avec la DRIHL.

La participation de Logirep dans la Saem Levallois Habitat paraît peu justifiée sur le plan stratégique tant que cet organisme n'aura pas obtenu son agrément en tant qu'opérateur HLM.

Depuis les mouvements capitalistiques qui ont récemment concerné Levallois Habitat, Logirep est détenteur de 25 % de ses parts. Cette Saem ambitionne d'acquérir le patrimoine privé de la Ville de

Levallois et le parc social de l'OPH de Levallois mais n'a, à l'heure actuelle, obtenu aucun agrément de l'État l'autorisant à intervenir en tant qu'opérateur du logement social.

En toute connaissance de cause (participation en tant qu'administrateur aux CA de Levallois Habitat), Logirep et ses filiales, LogiStart, LogiRys et LogiH, ont préalablement pris le risque d'apporter leur concours financier à la recapitalisation de la Saem, sans garantie sur l'avenir de cet investissement (l'AGE de Levallois Habitat du 19 décembre 2014 vote à l'unanimité des actionnaires une opération de réduction-augmentation de son capital).

L'équipe de contrôle s'étonne de la teneur de la réponse de la SA. En effet, l'observation ne porte pas sur le droit de l'organisme de prendre des participations dans le capital d'une SEM, qu'elle soit une SEM d'aménagement ou une SEM agréée pour la gestion de logements sociaux. Elle concerne le maintien au capital de cette SEM, devenue propriétaire et gestionnaire d'un parc conséquent de logements sociaux alors qu'elle ne dispose pas de l'agrément de l'État.

2.2.2 Relations intra-groupe

Logirep appartient au groupe Polylogis dont elle constitue la société-mère.

Polylogis comprend d'autres ESH (Trois Moulins Habitat, LogiOuest, LogiStart et Logirys), une Sacicap (LogiCap) et une société de promotion immobilière privée (LogiH). Toutes ces entités ont recours à un groupement d'intérêt économique (GIE), Logistic, pour la fourniture de certaines prestations (cf. infra).

À l'échelle du groupe, le patrimoine immobilier représente plus de 74 000 logements répartis dans 6 régions (Île-de-France, Centre-Val de Loire, Pays-de-la-Loire, Normandie, Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes). L'objectif est d'atteindre 100 000 logements d'ici 10 ans.

Par le biais de ses filiales spécialisées par métiers, Polylogis couvre l'ensemble des services liés au logement social :

- l'offre locative (Logirep, TMH et LogiOuest qui interviennent sur des territoires spécifiques² dont le périmètre est amené à évoluer avec le partenariat avec Scalis) ;
- l'accession sociale à la propriété (LogiCap) ;
- la construction et la mise en gestion de résidences spécialisées pour étudiants et jeunes travailleurs (LogiStart), et pour personnes âgées ou handicapées (LogiRys).

La stratégie nationale du groupe est définie au sein du comité stratégique.

Outre ses missions classiques de bailleur social, Logirep est maître d'ouvrage délégué dans la construction de foyers pour le compte de ses filiales spécialisées et dans une moindre mesure pour d'autres organismes HLM.

Le GIE Logistic qui emploie une soixantaine de salariés assure pour ses membres des prestations supports.

Ses prérogatives ont diminué depuis le précédent contrôle et la vente aux locataires notamment ne lui est désormais plus confiée.

En plus du GIE, la transversalité intragroupe de certaines fonctions s'exprime dans la constitution de filières thématiques (développement durable, achats, etc.) pilotés par un responsable d'une des filiales, dans le but d'harmoniser les procédures et de constituer des bases de données communes les plus larges possibles (bonnes pratiques RSE, rédaction de CCAP, fichier fournisseurs, site extranet sur le développement durable, etc.).

² Île-de-France et Normandie pour Logirep, Seine-et-Marne et Pyrénées-Orientales pour TMH, Pays de la Loire et Centre-Val de Loire pour LogiOuest.

Enfin, Polylogis a pour projet de rassembler les filières technique et de maîtrise d'ouvrage de toutes les sociétés du groupe dans un GIE technique et construction (pour l'Île-de-France), qui accueillerait également les personnels des OPH dont le patrimoine sera repris.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation de Logirep se caractérise par une forte décentralisation.

Le découpage territorial des agences -et au sein des agences-, suit une logique de découpage administratif (département, commune) destinée à faciliter le travail collaboratif avec les interlocuteurs institutionnels (par exemple entre le responsable de gestion de patrimoine et les services techniques de la ville). L'ensemble de l'organisation pourrait toutefois être amené à évoluer avec la redistribution des prérogatives et le regroupement territorial des EPCI.

Actuellement Logirep gère son patrimoine au moyen de 7 agences, dont 6 sont situées en région parisienne (Saint-Denis/Franc Moisin, Rosny-Sous-Bois, Vitry-sur-Seine, Sarcelles, Sartrouville, Nanterre) et une est localisée à Rouen.

À fin 2015, l'effectif de la SA s'élève à 631 salariés en progression de près de 9 % en 5 ans (581 à fin 2010).

Les gardiens bénéficiant de logements de fonction ne paient pas les charges relatives à leur consommation d'eau alors que cet avantage n'est pas prévu dans leur contrat de travail.

L'article du contrat de travail d'un gardien logé prévoit en effet que « la taxe d'habitation, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité liés au logement sont à sa charge selon les règles en vigueur dans la société ».

L'équipe de contrôle conteste la réponse fournie par l'organisme et maintient son observation dans la mesure où le contrat de travail des gardiens prévoit de leur faire acquitter les charges d'eau comme à tout locataire. Les gardiens bénéficient d'un logement de fonction et, au même titre que tous les gardiens placés dans la même situation, leur revenu fiscal réintègre un forfait incluant un loyer théorique et les charges afférentes. Logirep considère que ce forfait fiscal, destiné à valoriser l'avantage en nature, est pénalisant pour les gardiens et se refuse à appliquer la clause de leur contrat de travail. Pour l'équipe de contrôle, il appartient à la société de modifier les contrats de travail afin de les mettre en adéquation avec la pratique de non-quittancement des charges de consommation d'eau.

Outre un système de délégations de pouvoir et de signature développé tout au long de l'organigramme, le règlement de fonctionnement comptable définit les seuils d'engagement pour chaque catégorie de salariés.

Les procédures couvrent l'ensemble des métiers et sont accessibles au personnel par le biais de répertoires partagés³.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Le contrôle des frais généraux est très insuffisant.

Le contrôle des frais généraux au niveau des notes de frais, des bons à payer et de l'utilisation des véhicules de service est insuffisant.

On recense une proportion significative de notes de frais d'un montant élevé (repas d'un montant pouvant dépasser 200 € par personne) et pour lesquelles l'organisme et la fonction des participants ne sont pas toujours indiqués. On recense également un certain nombre de repas de société se

³ Plate-forme collaborative « Agora », qui différencie les répertoires « P », ouvert à tous, et « S » accessible aux agences uniquement.

limitant à quelques cadres dirigeants de la SA.

La validation des factures par un bon à payer identifiable reste très aléatoire et certaines factures sont validées par des collaborateurs n'ayant pas la qualité d'ordonnateur. Ainsi une facture de 13 751,40 € du 30 novembre 2014 concernant une manifestation festive organisée les 12,13 et 14 novembre 2014 à Paris pour le compte de la fédération européenne du cadre de vie (European federation for living) est validée par un conseiller du délégué général qui ne dispose d'aucune autorisation de paiement selon le document de novembre 2014 relatif aux plafonds d'engagement et de bons à payer.

Une procédure qualité concernant les 12 véhicules de fonction a été validée en octobre 2014. Il n'existe en revanche aucune procédure qualité relative à l'utilisation des véhicules de service. Si les utilisateurs remplissent un carnet de bord, il n'est en revanche pas procédé à la vérification du retour des véhicules de service le vendredi soir.

L'équipe de contrôle relève que la SA reconnaît l'existence d'un besoin accru de contrôle sur les frais généraux, comme l'atteste l'adoption d'une procédure sur les bons à payer à compter du 1^{er} janvier 2016, ainsi que la production d'une note de service en avril 2016 sur le remisage obligatoire des véhicules de service.

2.4 CONCLUSION

Au sein du groupe Polylogis, Logirep a développé des collaborations avec ses filiales qui prennent différentes formes : GIE de moyens « Logistic », filières transverses métier, maîtrise d'ouvrage déléguée. Le projet d'un GIE technique, chargé du développement et de l'entretien du patrimoine, est par ailleurs à l'étude.

La prise de participations conjointes de Logirep et de 3 de ses filiales dans Levallois Habitat ne semble en revanche pas justifiée, au regard de l'incertitude qui demeure sur l'avenir de cette société anonyme d'économie mixte, en tant qu'organisme HLM.

L'organisation de la SA d'HLM, largement décentralisée au travers de 7 agences, est structurée autour d'un large éventail de procédures et d'un système d'informations en cours de renouvellement. Elle est par ailleurs amenée à évoluer avec la réforme des EPCI et les partenariats noués avec d'autres organismes HLM, dont Scalix en particulier.

Enfin, malgré l'exercice de validation du comité d'audit, le contrôle interne des frais généraux et de l'utilisation des véhicules de service devrait être amélioré.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes pour lesquelles l'équivalence est égale à 1 pour 1	Places et chambres pour lesquelles la règle d'équivalence est égale à 1 pour 3	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	34 971	2 486	0	37 457
<i>dont pleine propriété</i>	31 643	0	0	31 643
<i>dont baux emphytéotiques</i>	1 735	0	0	1 735
<i>dont usufruit locatif social</i>	992	0	0	0
<i>dont baux à construction</i>	601	0	0	0
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	34 971	2 486	0	37 457

La majorité du patrimoine (42 %) a été construit dans les années 50 à 75, mais la part des logements récents, dont la construction est postérieure à 2000, tend à augmenter rapidement et représente 37 % du total à fin 2014.

85 % du parc est jugé en bon, voire en très bon état (données du PSP) et 3 % des résidences ont un besoin d'intervention plus urgent sur leur bâti. Sur le plan de la performance énergétique, le patrimoine est classé majoritairement en étiquette D (45 %), sachant que les sites les plus énergivores font l'objet d'une programmation de travaux spécifique (cf. § 5.2.2).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Un objectif de maintien de la vacance en-dessous de 1 % a été assigné aux équipes du département clientèle.

Au niveau de l'ensemble du patrimoine, la vacance de plus de 3 mois est maîtrisée et se situe en dessous de la moyenne nationale. Mais comme le montre le tableau suivant, les résultats obtenus sont différents en Île de France et en Normandie.

Vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique) en %	2013	2014	PM vacance moyenne (enquête RPLS au 1 ^{er} janvier 2014)	2015
Ensemble du patrimoine	0,46	0,46	1,5 ⁴	0,47
Île-de-France	0,22	0,34	0,7	0,32
Normandie	2,39	1,39	1,5 ⁵	1,63

Des résidences affichent des taux de vacance commerciale et de rotation importants en raison de leur manque d'attractivité et de leurs loyers élevés.

12 sites⁶ (dont 4 en Normandie) sont concernés par une vacance commerciale supérieure ou égale à 5 % (données du PSP, version du 4 décembre 2014). À titre de comparaison, le taux de vacance moyen

⁴ Données pour la France métropolitaine.

⁵ Données pour la Haute Normandie.

⁶ Dont Le Prieuré à Issy-les-Moulineaux (92), Jardins à Pierrelaye (95), Muchedent à Darnetal (76), Garibaldi à Saint-Maur des Fossés (94), Îlot Rigault à Garges-lès-Gonesse (95) et Saint-Pierre-lès-Elbeuf (76).

(données RPLS au 1^{er} janvier 2014 pour les logements conventionnés) s'élève à 2,8 % pour la France métropolitaine, 1,8 % pour l'Île-de-France et 2,9 % pour la Haute-Normandie.

En 2013, la vacance a atteint un pic en touchant jusqu'à 300 logements en Seine-Maritime. Un plan d'actions a dès lors été mis en œuvre par la SA et des résultats ont été obtenus (à Petit Quevilly, la vacance des résidences Matisse et Gauguin a été réduite de 60 à 30 logements).

Par ailleurs, même si la mobilité se situe globalement en dessous de la moyenne de référence, 30 sites sont concernés par un taux de rotation supérieur à 20 %. Et, comme le montre le tableau suivant, la part du patrimoine dont le taux de rotation est élevé, augmente fortement entre 2013 et 2014.

En % du patrimoine	2013	2014	PM mobilité moyenne (enquête RPLS au 01/01/2014)
Taux de rotation	9,2 %	8,8 %	9,7 %
Sites dont le taux de rotation se situe entre 15 à 30 %	9 %	16 %	nc

Le manque d'attractivité peut être dû à des travaux de remises en état des appartements avant relocation parfois insuffisants ou à des retards (voire à l'absence) de réhabilitations des résidences. En Normandie, le budget affecté à la REA est même en baisse en 2015 (1 303 k€ contre 1 733 k€ en 2014), à tel point que 55 logements, dont l'état justifie des travaux importants, sont bloqués à la relocation en novembre.

Des montants de loyers élevés s'expliquent par la nature du financement, notamment les PLS en secteur détendu. À titre d'exemple, la résidence Tour Auvergne à Maromme (76) a été conventionnée à part égale (2 fois 143 logements) en PLS et PLUS, suite à son rachat en 2004 à une SCI (SICOR, filiale de LogiSeine). Le loyer des logements financés en PLS, qui est élevé (950 € charges comprises pour un F4), est à l'origine de la vacance persistante malgré les actions mises en œuvre (baisse expérimentale de loyers pour alignement sur les taux PLUS). La résidence Tour Bourbonnais, située à proximité, financée en PLUS, ne subit quant à elle aucune vacance.

Des gels de loyers ont été décidés pour certaines résidences en 2015 mais les baisses demeurent exceptionnelles.

La situation des résidences qui cumulent les deux faiblesses (manque d'attractivité et loyers élevés) est encore plus préoccupante. À titre d'exemple, la résidence Muchedent à Darnetal (76) affiche un taux de vacance de 22 % : une cage d'escalier (n° 6) ne présente que 2 logements loués.

Lors de la visite de patrimoine, l'équipe de contrôle a pu noter la faible attractivité de la résidence : bâtiments vétustes sans VMC, traces d'un incendie sur pignon, déchets jetés par les fenêtres, caves sales et utilisées pour des barbecues). Par ailleurs, les loyers sont élevés au regard de la qualité de service (336 €, dont 102 € de charges pour un F1), dans un contexte fortement concurrentiel (résidences privées à proximité, récemment construites, proposant de bien meilleures prestations pour un loyer inférieur).

En région parisienne, la résidence Alexandre Dumas (n° de programme 166) à Villejuif (94), qui apparaît vétuste et n'a bénéficié d'aucune résidentialisation, affiche une vacance importante (10 logements).

Enfin, les gardiens chargés de faire visiter les logements aux candidats, ne possèdent pas toujours la formation et l'argumentation commerciales nécessaires pour convaincre et emporter l'adhésion des demandeurs, surtout en secteur détendu.

L'équipe de contrôle conteste la présentation faite par Logirep, affirmant que la situation s'améliore en Normandie, pour justifier une baisse du budget alloué à la remise en état des logements et ce, alors que plus de 50 de ces logements sont concernés par une vacance devenue structurelle. Par ailleurs, elle considère que la rénovation des logements, dotée d'un budget stable, doit s'accompagner d'une stratégie d'ensemble pour les zones détendues et en situation de déprise économique. L'équipe note que le principe de la baisse des loyers a été accepté pour le site de Maromme et encourage Logirep à généraliser cette démarche.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le tableau suivant positionne les loyers pratiqués par Logirep dans son parc conventionné, par rapport aux références nationales et franciliennes du secteur HLM.

	Nbre de logements	Loyer mensuel moyen en € par m² de SH
Références France métropolitaine (RPLS 1 ^{er} janvier 2014)		5,6
Références Île-de-France (RPLS 1 ^{er} janvier 2014)		6,5
Logirep 2015	34 694	5,9

De 2010 à 2015, les hausses de loyers se situent au niveau ou en-deçà des prescriptions réglementaires.

Pour 2016, année de fin de la limitation de l'évolution des loyers, Logirep a décidé une hausse des taux égale à l'IRL (+ 0,02 %) (conseil du directoire d'octobre 2015).

Concernant les logements conventionnés, la marge d'augmentation des loyers est faible. En effet, la majorité se situe déjà au niveau des plafonds conventionnels car ils ont été revalorisés à l'occasion de travaux de réhabilitation réalisés dans les années 80 et 90, ou, systématiquement, avant relocation.

Le contrôle des loyers relève de la direction en charge de l'administration de la gestion immobilière et des méthodes (pôle suivi des loyers et contrôle du quittancement) qui valide pour quittancement les données en provenance de la direction des systèmes d'information (application Estia). L'INSEE procède également à un contrôle tous les 3 ans sur un échantillon de gros bailleurs sociaux dont fait partie Logirep.

Concernant le parc non-conventionné, les loyers sont revalorisés en juillet de l'année courante en tenant compte de l'IRL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Conformément à la CUS, Logirep applique une modulation du SLS depuis octobre 2011. Par ailleurs, une part importante de son parc en est exonérée en raison de son implantation (ZUS) ou de l'application de dispositifs dérogatoires (PLH).

7 500 locataires, susceptibles d'être soumis au SLS, ont été enquêtés en 2015. La SA d'HLM est diligente dans la relance des locataires n'ayant pas répondu : leur nombre passe de 480 en février à 7 en novembre, suite notamment à l'intervention des conseillères en économie sociale et familiale (CESF) et à l'envoi de SMS.

Au final, 615 locataires sont assujettis au SLS pour des montants allant de 6,07 € à 3 266 € (valeur octobre 2015).

Logirep a mis en place un suivi spécifique des locataires en non-réponse systématique, afin de détecter les situations pouvant donner lieu à la déchéance du droit au maintien dans les lieux (cf. délibération du directoire en juin 2014). Actuellement 7 locataires pourraient être, sauf évolution de leur situation (baisse de revenus ou atteinte des 65 ans), déchus de leur maintien dans les lieux au 31 décembre 2016.

3.2.3 Charges locatives

La gestion budgétaire des charges locatives est assurée par le logiciel EDIFICE développé en interne. En octobre 2015, les charges 2014 ont été régularisées pour 442 programmes sur 498. Le retard de régularisation des 56 programmes restants concerne essentiellement des programmes en copropriété.

223 programmes sur 498 (soit 26 955 logements) sont équipés de chauffage collectif - essentiellement au gaz ou chauffage urbain - avec production d'ECS collective en majorité, dont le coût ressort à 9,35 €/m² de shab pour une médiane 2013⁷ calculée par l'observatoire des charges locatives de l'USH de 12,70 €/m². La direction de la maintenance est très centrée sur la maîtrise de l'énergie. Un responsable développement durable a été engagé à cet effet. De plus, les contrats d'entretien d'installations de chauffage collectif élaborés avec le concours de bureaux d'études comportent généralement une clause relative à l'engagement de limitation de consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'ECS. Enfin le plan de rénovation énergétique 2011-2020 porte en priorité sur 52 sites énergivores (catégories E, F, G) soit 2 825 logements qui devront à terme passer en catégorie C et prévoit la mise en place progressive de panneaux solaires pour la production d'ECS.

L'eau est facturée selon un tarif fixé par le siège en fonction de la consommation réelle relevée et fait l'objet de 2 régularisations annuelles. La SA d'HLM prévoit que d'ici fin 2016 - et sur la base d'un appel d'offres groupe - tous les logements seront équipés de télé relèves permettant une facturation mensuelle.

En 2014 le coût au m² de shab de l'ensemble des charges locatives - hors chauffage et ascenseurs - ressort à 14,93 €, soit un niveau stable par rapport à 2013, pour une médiane 2013 de 18,80 €.

En 2014 le surprovisionnement des charges locatives – bien que revendiqué dans son principe par les amicales de locataires - ressort à 13,93 % ce qui est relativement élevé. Cette situation se traduit par un écart de récupération des charges⁸ toujours négatif sur la période observée (-1,5 M€ en moyenne par an) qui allège d'autant le coût de gestion.

Les différents postes de charges récupérables font l'objet d'une revalorisation annuelle en concertation avec les amicales de locataires.

Un ensemble de programmes présente des écarts de provisionnement supérieurs à 20 %. Par ailleurs, la SA ne solde pas spontanément la régularisation de charges auprès des locataires partis.

Sur l'année 2014, 23 programmes de plus de 124 logements présentent un écart de provisionnement supérieur à +/- 20 %. Ils totalisent 6 355 logements et le tableau ci-dessous retrace les écarts les plus importants ou les charges réelles constatées les plus élevées.

Dpt	Groupe	Ensemble	Nbe de logts	Provision de charges en €	Charges réelles constatées en €	Sur (+) ou sous (-) provisionnement en %
93	1105 Tremblay en France	Jules Guesde	124	203 241	96 842	+109,87
76	219	Canteleu Delattre	282	617 720	405 814	+52,22
92	552	Courbevoie Fbg de l'arche	125	207 787	145 314	+43,00
76	292	Petit Quevilly Gauguin	268	638 726	470 799	+35,67
93	159	Bobigny Eluard	416	864 930	645 819	+33,93
93	167	Bagnolet Centre sud	412	846 459	641 916	+31,86
93	157	Saint-Denis Allende	526	987 427	762 214	+29,55
78	184	Carrières Les Oiseaux	553	991 449	767 491	+29,18
78	185	Les Clayes ss Bois L'Avre	417	687 875	538 666	+27,70
93	178	Saint-Denis Franc Moisin	909	2 004 068	1 646 995	+21,68
93	769	Noisy-le-Sec Londea	351	677 550	884 422	-23,39

Par ailleurs, en cas de départ, les régularisations de charges ne sont remboursées que sur demande des locataires, ce qui est contraire au principe selon lequel le locataire ne supporte que les charges correspondant à un service dont il profite directement.

L'équipe de contrôle prend acte de l'annonce par Logirep d'une diminution des taux de provisions de charges, permettant d'effacer le surprovisionnement identifié. S'agissant des locataires partis et bénéficiant d'un crédit de charges, il appartient à Logirep de les rechercher systématiquement afin de

⁷ Calculée à partir d'un mix constitué de chaufferies collectives et chauffage urbain.

⁸ Charges locatives réelles moins montants provisionnés.

les rembourser.

3.3 CONCLUSION

Présent à la fois en Île-de-France et en Normandie, Logirep doit faire face à des problématiques différentes (vacance, zones urbaines sensibles) selon l'implantation de son patrimoine : difficultés de commercialisation en secteur détendu ou dans les résidences offrant une qualité de service sans rapport avec le niveau de loyer, phénomènes d'incivilité -voire d'insécurité- qui perdurent sur certains sites.

Si le quittancement et le suivi du SLS font l'objet d'un contrôle sécurisant, le traitement des charges locatives devrait être amélioré par une estimation plus fiable des provisions de certaines résidences.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Enquête sur l'occupation du parc social (OPS) 2014

En tenant compte de l'exclusion de l'enquête, du parc non-conventionné et des logements vacants, 21 800 locataires ont été interrogés en 2014. Ils ont bénéficié de l'accès à une plate-forme afin de répondre en ligne, et le cas échéant, de l'aide des CESF dans la saisie des données. Le taux de réponse s'est élevé à 85 % (77 % pour les ZUS). Les données principales sont reprises et comparées aux références régionales dans le tableau suivant :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60%*	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014 Logirep Île-de-France	32,7 %	15,3 %	22,6 %	11,2 %	47,1 %	36,4 %	6,5 %
<i>Médiane régionale Île-de-France</i>	32,1 %	9,6 %	21,0 %	15,0 %	53,5 %	<i>nc</i>	<i>nc</i>
Enquête OPS 2014 Logirep Normandie	37,5 %	13,4 %	24,9 %	19,4 %	57,2 %	54,8 %	13,3 %
<i>Médiane Normandie</i>	<i>nc</i>	9,0 %	19,0 %	<i>nc</i>	56,0 %	48,0 %	<i>nc</i>
Enquête OPS 2014 Logirep Ensemble du patrimoine	<i>nc</i>	<i>nc</i>	23,0 %	<i>nc</i>	54,0 %	35,0 %	<i>nc</i>

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

La structure des ménages est assez proche dans les deux régions d'implantation de Logirep. En revanche, la situation économique des populations logées est plus fragile en Normandie qu'en Île-de-France.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Logirep a une connaissance insuffisante de sa demande de logements.

La SA d'HLM ne tient pas de fichiers de demandes externes et puise au fil de l'eau les candidatures dans le système national d'enregistrement. Cependant, concernant les mutations et les candidatures externes ajournées sur contingent propre, la SA ne s'est pas dotée d'un outil qui puisse confronter, en vue d'une adéquation, les demandes et les logements disponibles : les conseillers clientèle disposent uniquement d'un suivi sur tableur.

L'équipe de contrôle prend acte de la réponse de l'organisme, qui reconnaît avoir eu une connaissance insuffisante de sa demande et a procédé à des mises à jour de ses outils logiciels internes pour pallier cette lacune.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Même si Logirep a éprouvé des difficultés dans les Yvelines et le Val-d'Oise, les objectifs fixés par les accords collectifs départementaux (ACD) sont globalement atteints et dépassés comme le montre le tableau suivant :

	2011	2012	2013	2014	2015 (cumul en octobre)
Objectifs	141	156	152	152	211
Réalisations	169	201	231	239	174

4.2.3 Gestion des attributions

Centralisée au niveau du département clientèle, la gestion des attributions est assurée par les conseillers clientèle qui se répartissent le patrimoine francilien par zones géographiques et interviennent depuis l'instruction des dossiers de candidatures jusqu'à la création du compte locataire.

Les conseillers clientèle disposent d'outils qui les accompagnent dans la recherche et l'instruction des dossiers : procédure « Demander, proposer et attribuer un logement », note de cadrage « politique d'attribution », déploiement de SYPLO sur l'ensemble du patrimoine depuis 2015, etc.

Une équipe dédiée à la recherche de dossiers de candidatures externes est en voie de constitution et une nouvelle application de gestion de la demande (Cassiopée) sera mise en place en 2016, afin de d'améliorer le processus (vérification et actualisation des données, synchronisation avec le SNE) et de coller aux évolutions réglementaires (réduction du délai de préavis à un mois suite à la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron »).

Les CAL se réunissent sur un rythme hebdomadaire et examinent une centaine de dossiers à chaque réunion.

La Normandie se distingue par une organisation décentralisée dans laquelle le chef d'agence est responsable des attributions (gérées également par des conseillers clientèles sur place) et une CAL délocalisée a été constituée. En raison d'une vacance plus élevée (pic atteint en 2013), des mesures particulières ont été mises en œuvre pour faciliter la commercialisation des logements : affichage des annonces dans la vitrine de l'agence, publication sur internet, recrutement d'une conseillère clientèle supplémentaire.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

2 425 logements ont été attribués en 2014, soit une cinquantaine environ par CAL.

Compte tenu de la difficulté de trouver des candidatures étayées (dossiers complets, accord du candidat sur le logement proposé), Logirep ne présente qu'un seul dossier en CAL sur ses logements non-réservés, notamment quand ils se situent dans des résidences peu attractives.

Un taux d'effort de 33 % et un reste à vivre de 12 € (10 € en Normandie) sont appliqués. Les candidats prioritaires, issus de SYPLO ou du SNE, ne sont refusés que si le reste à vivre est à inférieur à 7 € ou si le dossier reste incomplet malgré l'assistance des équipes de la SA d'HLM pour leur constitution.

L'examen de dossiers d'attribution, et des comptes rendus de CAL afférentes, n'a révélé aucune anomalie, relative à la nature des pièces justificatives et les critères de sélection des candidats.

Pour le passé, concernant la procédure opposant Logirep à un candidat dont le dossier avait été écarté en 2005 (affaire Tieboyou), la SA d'HLM a fait appel du jugement qui l'a condamnée en mai 2014 pour fichage ethnique.

Logirep n'a engagé aucune procédure en vue de la résiliation du bail dont le titulaire, gardien salarié de Logirep n'occupait pas le logement.

Le logement _____, localisé _____ à Vitry-sur-Seine lui avait été attribué lors de la CAL du 26 février 2013. Ce n'est qu'à l'occasion de sa demande de congé en juillet 2015 que cette situation irrégulière a été mise au jour par la CESF de l'agence dont dépend le gardien : non-occupation de logement par le titulaire du contrat qui n'avait jamais donné congé de son logement précédent (loué auprès d'un autre bailleur social), occupation effective du logement par son ancienne compagne, qui ne souhaitait pas quitter les lieux.

Par ailleurs, des impayés récurrents depuis la signature du bail (plus de 800 € au moment du congé) ont donné lieu, avec difficulté, à l'instauration d'une retenue sur salaire.

Enfin, en préambule d'une lettre d'avertissement lui reprochant des manquements professionnels répétés, il est fait mention des difficultés afférentes à la libération de son logement. Cependant, aucune procédure contentieuse visant à la résiliation du bail ne lui a été parallèlement signifiée, alors que la situation le justifie à de multiples titres, comme le rappelle le contrat de location : perte du maintien dans les lieux en cas d'inoccupation du logement plus de quatre mois par an (art. 2), interdiction de le sous-louer, même à titre gratuit (art. 8), nullité possible de la location, et expulsion en cas de déclaration erronée du preneur à l'occasion de sa demande de logement social (art. 16).

La jurisprudence confirme d'ailleurs l'inoccupation du logement comme motif de résiliation de bail (cf. arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 6 décembre 2011⁹).

Dans sa réponse, Logirep insiste sur l'intérêt financier découlant d'un traitement amiable et pragmatique de ce dossier. Cependant, l'équipe de contrôle s'étonne de la légèreté avec laquelle le cas mis en avant est présenté. En effet, il n'est pas répondu sur la succession d'irrégularités le concernant (fausse déclaration de congé du logement précédent, inoccupation des lieux par le titulaire du bail, etc.) et rappelle que c'est la découverte fortuite de cette situation par une conseillère en économie sociale et familiale qui a permis de le mettre au jour. Cette situation est révélatrice de dysfonctionnements au sein du contrôle interne de la société.

Les contrats de location contiennent des clauses irrégulières ou inutiles (art. 1752 du code civil).

L'article 8 alinéa 6 des contrats de location indique que « le locataire devra maintenir les lieux loués garnis de meubles et d'effets mobiliers de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer ». Cette clause, compte tenu de l'exigence d'un dépôt de garantie, est abusive en ce qu'elle fait double emploi avec les dispositions de l'article 1752 du code civil¹⁰, comme l'a relevé la commission des clauses abusives au III A-21 de sa recommandation n° 00-01.

Par ailleurs, quand il s'agit de logements à loyer libre, l'article 6 fait improprement référence à la possibilité de paiement du supplément de loyer de solidarité, alors que cette disposition ne concerne ni les financements ILN, ni les PLI.

Il est pris acte des modifications introduites et à venir dans les contrats de location.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Logirep a développé une collaboration efficace avec les réservataires (échanges avec les services de l'Etat sur les dossiers et le classement des candidats avant leur passage en CAL, création d'un pôle

⁹ Dans cet arrêt, la cour a jugé que « Le défaut d'occupation personnelle par le locataire d'un logement social constitue un manquement grave à ses obligations pouvant conduire à la résiliation judiciaire du bail » (CA Versailles, 1^{er} ch., 2^e sect., 6 déc. 2011, n° 10/06669, Habitat c/ Abderrahman : JurisData n° 2011-027937).

¹⁰ L'article 1752 du code civil stipule que le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. En l'occurrence ces sûretés sont assimilables au dépôt de garantie.

1 % droit unique).

Sur la période 2012-2015, des conventions de réservation de logements par l'État ont été signées avec la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) et les directions départementales des territoires (DDT) correspondant aux territoires d'implantation de Logirep. Elles ont fait l'objet d'actualisations annuelles qui intègrent les logements neufs ou acquis depuis.

Le contingent non-réservé concerne environ 20 % des logements.

À noter que le nombre de logements non-contingentés a tendance à augmenter dans les sites les moins attractifs en raison de la non-prorogation par les collecteurs des conventions de réservation arrivées à expiration. Le contingent non-réservé atteint ainsi plus de 40 % pour l'agence de Normandie ; il est amené toutefois à diminuer au fur et à mesure de la reconstitution du contingent préfectoral (cf. consécutive à la signature des conventions cadres départementales définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent préfectoral en Seine-Maritime en septembre 2013 et dans l'Eure en juillet 2015).

Les dossiers DALO, même incomplets doivent être systématiquement présentés en CAL, afin de pouvoir justifier des objectifs auprès de la DRIHL.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gardiens et qualité de service

Pour 100 logements, Logirep présente 1,8 personnel de proximité en moyenne (gardien, gardien superviseur, agent de maintenance, employé d'exécution, etc.).

Chaque responsable de gestion de patrimoine encadre une quinzaine de gardiens. Ils sont logés sur leur lieu de travail ou à proximité selon la sensibilité du site auquel ils sont affectés.

Positionnés comme interlocuteurs de premier niveau pour les locataires, les gardiens ont des prérogatives étendues et des responsabilités importantes.

Sur le plan administratif, ils interviennent dans la commercialisation des logements (visite pré-CAL, signature des contrats de location, remise des clés, présentation au locataire du règlement intérieur de la résidence, état des lieux entrant), dans la vie du bail (accès et édition de comptes locataires, duplicata des 3 derniers avis d'échéance, encaissement des loyers), et en cas de difficultés (actions de recouvrement en lien avec les CESF).

Sur le plan technique, les gardiens sont en lien direct avec les locataires (enregistrement des réclamations et vérification dans les logements avant transmission des affaires aux RGP, lancement d'OS « simplifiés » pour les travaux d'urgence et les petits dépannages) et les entreprises (vérification des prestations pour le nettoyage, vérification des délais d'intervention, de réparation pour les contrats d'exploitation). Ils sont également chargés du nettoyage quotidien des halls et des cabines d'ascenseurs, conformément à l'objectif que s'est fixé Logirep de récupérer 75 % des salaires des gardiens.

Afin de mener leurs missions, les gardiens, outre leur qualification d'origine élevée pour les derniers recrutés (habilitation électrique, usage de l'outil informatique pour les gardiens « hautement qualifiés »), bénéficient de formation continue et sont dotés d'outils performants (loges équipées du Progiciel « front office » : tableau de bord des tâches à réaliser, accès au quittancement de la résidence, suivi des attestations d'assurance).

4.3.2 Traitement des réclamations

Les réclamations peuvent être enregistrées par le gardien (cf. supra) ou traitées par la plate-forme d'appels mise en place au niveau du groupe (Polylogis Service Clients). Ce dispositif permet la

traçabilité des affaires et leur redirection vers les services techniques concernés. Les délais de traitement sont fixés à une journée, 3 jours, ou 10 jours selon le degré d'urgence. Une permanence a également été mise en place en dehors des heures ouvrables.

4.3.3 Démarche qualité et enquêtes de satisfaction

Logirep s'est engagé dans une démarche qualité qui englobe tous les thèmes de gestion locative (maîtrise des charges, nettoyage des résidences, traitement des réclamations, etc.) et qui a débouché sur l'élaboration d'un plan d'audit, validé par le cabinet de certification, et sur la désignation de personnels référents.

Les enquêtes de satisfaction, lancées annuellement, font l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la certification qualité, notamment pour le traitement des réclamations. Des questionnaires à l'intention des locataires, à leur entrée et à leur sortie du logement, complètent le dispositif. Il ressort de l'enquête 2015 un taux de satisfaction globale de 72 % concernant l'organisme (71 % en 2014), et de 76 % concernant le logement (79 % en 2014). D'une année sur l'autre, les principales améliorations portent sur la prise en compte des demandes d'intervention technique et le fonctionnement du chauffage, alors que des dégradations sont notées dans la propreté des espaces extérieurs et le fonctionnement des équipements de l'immeuble.

Les incivilités persistantes de locataires d'une résidence, auxquelles Logirep n'a pu mettre fin, nuisent à la copropriété voisine qui a engagé une procédure contentieuse contre la SA (art. 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

Depuis plusieurs années (cf. pétition du 22 janvier 2012 signée par les résidents et copropriétaires du 3 bis rue de la Réunion et du 69 rue d'Avron), des locataires de la résidence Logirep située 63 rue d'Avron à Paris (19^e) jettent leurs déchets - parfois dangereux comme des bouteilles en verre - par les fenêtres, sur les toits et dans la cour intérieure de la copropriété voisine, utilisée comme aire de jeux par une crèche municipale.

Faute d'avoir identifié les familles à l'origine de ces incivilités, Logirep n'a jusqu'ici entamé aucune procédure contentieuse envers ses locataires auteurs de troubles. Seules des notes d'information, rappelant le règlement intérieur de la résidence, ont été affichées dans le hall de l'immeuble. L'installation d'un filet de sécurité (185 k€) au-dessus de la cour de la crèche sur demande de la Ville, et l'intervention d'une société de nettoyage spécialisée sur les terrasses, constituent des dépenses supplémentaires non-récupérables pour Logirep et n'ont pas mis fin à ces agissements.

Après de nombreux courriers amiables, la copropriété voisine, a adressé une mise en demeure (en date du 16 novembre 2015) et se réserve la possibilité de rechercher la responsabilité de Logirep pour défaut de diligences.

En effet, la SA d'HLM en tant que bailleur, est soumise à des obligations de maintien de la tranquillité résidentielle, qui concernent également, le cas échéant, les copropriétés tierces.

Comme le précise l'article 6-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, « Après mise en demeure dûment notifiée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux ».

Dans sa réponse, la SA excipe du public logé assurément difficile (issu de la résorption d'un squat) pour justifier son action d'abord pédagogique face aux incivilités persistantes. Cependant, son attitude générale apparaît attentiste, à rebours des obligations incombant à tout bailleur et sa réaction n'est pas à la hauteur de la gravité des faits.

4.3.4 Concertation locative

Une soixantaine de conseils de concertation locative locaux se réunissent au minimum une fois par

an, voire davantage si les thèmes abordés le justifient (campagne de travaux en cours notamment). Ces réunions avec les amicales de locataires sont animées par le responsable de gestion patrimoniale ou par le chef d'agence, et le cas échéant des représentants des villes y sont conviés. En 2015, les travaux des CCLL ont notamment porté sur le nettoyage des résidences, l'installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée et les problèmes liés aux ascenseurs.

Par ailleurs, le conseil de concertation locative concernant l'ensemble du patrimoine se réunit en présence du DRH, du directeur du patrimoine et de représentants des métiers experts. Il fait l'objet de comptes rendus consultables sur le site intranet de Logirep.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Bien que la SA parvienne à le contenir, le poids des impayés reste élevé.

Le poids des impayés de Logirep (18,17 %) est élevé eu égard aux médianes 2013 nationale (13,10 %) et Île-de-France (16,2 %). Par ailleurs, fin 2014, seule 25 % de la dette des locataires présents est couverte par un échéancier, en baisse de 3 points par rapport à septembre 2014.

La SA d'HLM déploie des efforts pour maîtriser de façon opérationnelle l'évolution de la dette locataire dès son origine. Ils permettent de contenir le poids des impayés en période de développement du parc comme l'indique le tableau ci-dessous :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	223 609	241 008	245 786	258 117	261 960
Montant des créances douteuses (c/416)	21 619	22 051	23 686	20 729	19 957
Montant des admissions en non-valeurs (c/654)	562	1 550	555	5 084	3 442
Déduction des recouvrements sur admissions en non valeurs (c/7714)	0	0	0	0	18
Créances douteuses corrigées des admissions en non valeurs	22 182	23 601	24 241	25 813	23 380
Montant des créances locataires simples (c/411)	21 363	20 235	19 982	21 098	21 258
Total des impayés (c/411+416+654-7714)	43 545	43 836	44 223	46 911	44 639
En jours de quittancement	71,1	66,4	65,7	66,3	62,2
En % des produits (loyers et charges quittancés)	19,47	19,19	17,99	18,17	17,04
Médiane				13,10	

Par ailleurs, la part de la dette la plus difficile à recouvrer, celle des locataires partis et la dette à plus d'un an, est en diminution sur la période :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Dette des locataires partis	14 589	15 056	16 710	13 344	12 441
Dette supérieure à 1 an	3 099	2 735	2 512	2 665	2 541
Ensemble	17 688	17 791	19 222	16 009	14 982
En % des créances douteuses	81,0	80,6	81,1	77,2	75,1

Le traitement des impayés fait l'objet de 2 procédures détaillées mises en place en 2011 (procédure contentieuse concernant les impayés de loyer dans les lieux) et 2012 relatives au précontentieux ou gestion sociale de l'impayé.

Ces procédures sont en cours d'actualisation pour intégrer une récente modification des pratiques touchant notamment l'organisation des entretiens individualisés qui mobilise les 12 conseillères sociales basées en agences. Elles assurent un traitement social ou précontentieux passant par des diagnostics et des entretiens pour s'assurer du respect des échéanciers de règlement. Leur importance dans le dispositif est accentuée par leur possibilité d'intervention y compris durant la phase contentieuse.

Le nombre d'expulsions est d'environ 120 par an et le service effectue de nombreux recours en indemnisation (700 à 800 k€/an), qui sont la conséquence des refus de concours de la force publique.

La gestion des impayés fait l'objet d'un suivi et d'un pilotage fins assurés via le progiciel Estia par la

responsable du service contentieux. Ils consistent en une analyse mensuelle de l'évolution du stock d'impayés, de sa structure, de son niveau de couverture APL et AL et d'un ensemble d'indicateurs comme la part de la dette couverte par un échéancier et le montant recouvré, par agence et par type de débiteur (dans les lieux ou hors les lieux).

Les locataires règlent majoritairement par prélèvement automatique (65 % des locataires avec un objectif à 70 %).

Dans sa réponse, l'organisme présente le changement de méthode comptable affectant la durée de prescription des créances locataires (réduite de 10 à 5 ans) comme la cause principale de la forte croissance du poids des impayés, dans la mesure où elle conduit, en 2013, à un accroissement ponctuel du montant des admissions en non-valeur. Cependant, ce changement est sans effet sur la méthode utilisée par l'Agence pour calculer le poids des impayés, qui inclut de facto le montant des admissions en non-valeur. Par ailleurs, dès 2014, le montant en valeur absolue des impayés redevient supérieur à celui de l'exercice 2012.

4.5 CONCLUSION

Malgré l'entrée dans le parc locatif d'une population de plus en plus fragile, Logirep maintient un lien de proximité avec ses locataires (concertation locative, informations, traitement des réclamations, suivi social) et réduit progressivement son stock d'impayés.

Cependant, la formation systématique des gardiens, qui disposent de larges prérogatives et sont à l'avant-poste du dispositif, permettrait d'améliorer encore certaines procédures (commercialisation des logements, état des lieux et commande de remise en état des appartements. De même, le déploiement d'un nouvel outil de gestion de la demande est de nature à en fiabiliser la connaissance.

Par ailleurs, les dysfonctionnements qui ont été identifiés dans la gestion locative, pour certains graves (troubles de jouissance et atteinte à la tranquillité résidentielle), ont pour origine l'inobservance des termes des contrats de location et parfois le manque de diligence de la SA d'HLM à les faire respecter.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La politique patrimoniale de Logirep est définie dans son plan à moyen terme (PMT) qui insiste sur les axes de développement, et dans son plan stratégique de patrimoine (PSP) qui concerne davantage le patrimoine existant.

Le PMT prévoit la livraison de 5 676 logements familiaux sur la période 2016-2024 en ciblant les territoires de la Métropole du Grand Paris (en particulier Paris intra-muros et la petite couronne, les zones d'activités et bien desservies de la grande couronne) et en Normandie les agglomérations de Rouen et du Havre.

Cet objectif s'inscrit dans la stratégie globale de Polylogis qui est de faire passer le nombre de logements du groupe de 74 000 à 100 000 (de 53 000 à 70 000 en Île-de-France) dans les 10 prochaines années.

Le PSP, dont la dernière actualisation date de décembre 2014, couvre la période 2015-2023. À l'issue d'une analyse en termes d'attractivité (note technique, commerciale et sociale) et de rentabilité, il cible les résidences pour lesquelles des décisions stratégiques s'imposent (réhabilitation, cession ou démolition). Le reste du patrimoine est couvert par un plan de travaux qui vise à améliorer la qualité des immeubles et des logements, en insistant sur le volet de performance énergétique et le niveau de confort.

Croissance externe

Logirep répond aux consultations pour la reprise du patrimoine d'OHLM et notamment d'OPH municipaux franciliens (OPH de Joinville-le-Pont, OPH de Vincennes et OPH d'Argenteuil-Bezons pour lequel son offre n'a finalement pas été retenue). Les scénarii auxquels Logirep doit répondre dans le cadre des appels à candidature, prennent la forme, selon les cas, d'une conclusion de baux emphytéotiques, de la création d'une SCIC ou d'une cession de patrimoine. L'estimation du prix d'achat est effectuée selon la méthode des cash-flows actualisés.

Le partenariat avec la SA d'HLM SCALIS, dont le patrimoine est implanté dans la région Centre (siège social à Châteauroux), a débuté en février 2015 avec le rachat de 26 % de son capital et une avance de trésorerie de 2 M€. Il doit déboucher au 1^{er} janvier 2017 sur la prise de participation à hauteur de 75 % via une augmentation de capital de 8 M€¹¹. L'objectif est l'implantation dans les zones de compétences de la SA d'HLM qui s'étendent de Tours à Bordeaux. À cette occasion, Logirep procédera à une redéfinition des territoires d'intervention de Logirep et de LogiOuest.

Usufruit locatif social

Les opérations développées en ULS par Logirep sont généralement de taille assez modeste (une trentaine de logements) et concernent essentiellement des communes dans lesquelles la charge foncière est importante (Levallois-Perret, Issy-les-Moulineaux) et l'offre de logements sociaux insuffisante.

Elles sont montées par des opérateurs externes (PERL et autres sociétés du réseau Pulse : Professionnels de l'usufruit locatif social) et de façon plus marginale par la filiale de promotion immobilière du groupe, Logis H. À des fins d'équilibre d'exploitation, elles sont financées en PLI pour les premières (avant la loi de 2006), en PLS pour la plupart et très rarement en PLUS.

Les opérations donnent lieu à l'établissement d'un compte d'exploitation prévisionnel dont les hypothèses de travail sont prudentes. Il intègre en effet les charges d'entretien courant (400 € par logement par an), les travaux de gros entretien à partir de la dixième année et la diminution de 50 % des produits des loyers pour les deux dernières années en raison du risque de non-renouvellement des baux.

Les opérations menées en ULS concernent toutes de la construction neuve sauf pour une seule qui a été réalisée en milieu occupé : la résidence Olivier de Serres à Paris (XV^e) a été rachetée (en deux tranches : 80 + 41 logements) à un fond de pension afin d'éviter une vente à la découpe ; elle bénéficie de subventions du ministère de la défense (70 k€ par logement contre l'octroi de droits de réservation) et Logirep a engagé 15 k€ de travaux par logement lors de la prise de l'usufruit.

18 opérations en usufruit locatif social (ULS) essentiellement en catégorie PLS ont été financées sur la période observée, soit un total de 477 logements.

Logirep a pris des décisions stratégiques porteuses de risques en termes de commercialisation.

Construction de la résidence Faubourg Saint Léger à Évreux (Normandie)

Cette opération de construction, livrée en juillet 2012, a été menée sous emphytéose de l'établissement public foncier du ministère de la Défense.

Les délais anormalement longs de mise en location des logements neufs (jusqu'à 2 ans) et le taux de rotation qui demeure encore très élevé (21,2 %), malgré une décote de 8 % appliquée sur les loyers, s'expliquent par des choix peu pertinents au regard du contexte local de la demande de logements sociaux.

Le financement de l'opération se caractérise par une surpondération du PLS (44 logements) par

¹¹ Intégrant les 2 M€ d'avance de trésorerie déjà versés. Le nombre d'administrateur représentant Polylogis passera de 1 à 5.

rapport au PLUS (22) qui est à l'origine de loyers onéreux : 850 € pour un F4 financé en PLS qui entre en concurrence avec des pavillons loués dans le privé à 600 €.

L'habitat collectif est peu recherché en zone rurale et l'armée de l'air, réservataire principal, n'a pas adressé le nombre attendu de candidats. Par ailleurs, Logirep a livré 54 logements individuels à Ménilles (résidence Cœur de village) en décembre 2013 susceptibles d'entrer en concurrence avec les logements collectifs d'Évreux.

De manière générale, Logirep affiche un déficit d'offre de logements individuels en Normandie (seulement 5 % du patrimoine) alors qu'une demande de logement sur deux concerne ce type d'habitat.

Partenariat avec Scalis

Le partenariat engagé avec Scalis (cf. supra) comporte des risques en lien avec l'implantation historique du patrimoine de cette SA d'HLM : la majorité de ses logements (8 800 sur 12 000) se situe dans l'Indre, département en décroissance démographique (perte moyenne de 1 000 habitants par an) dans lequel la demande de logements est très détendue. Scalis est aux prises avec des problèmes de vacance (9,5 % dont 4 % de vacance technique) et de rotation (16,5 %) importantes, qui l'ont engagé dans des opérations de démolition (650 logements dans le quartier Saint Jean à Châteauroux avec l'appui de l'Anru) et de ventes aux locataires (objectif de 45 par an).

Par ailleurs, outre la reprise de patrimoine à Orléans (180 logements rachetés à la SA d'HLM du groupe SNI, Nouveau logis centre limousin), Scalis s'est porté acquéreur en 2015 de 980 logements à Limoges (auprès d'ICF Habitat Atlantique), secteur également difficile en termes de commercialisation.

Logirep impute une grande partie des difficultés rencontrées à Évreux au départ à la retraite de son principal interlocuteur sur place, chargé de l'affectation des logements et rappelle également que cette opération a été validée par le comité d'investissement. Cette réponse n'est pas de nature à lever l'interpellation de l'Agence qui porte sur l'opportunité d'un tel investissement très éloigné des centres de gravité patrimoniaux de la société.

S'agissant plus spécifiquement du partenariat avec Scalis, Logirep met en avant la stratégie d'adaptation de son parc dans l'Indre à la baisse de population et invoque le redressement financier qu'elle a opéré. L'équipe de contrôle observe que ce redressement est largement tributaire du soutien de la CGLLS et considère qu'il n'entraîne pas la disparition du risque économique lié à l'implantation du patrimoine.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	33 055	211	241	0	250	3	33 260	+ 0,6 %
2012	33 260	323	275	254	145	(1)	33 936	+ 2,0 %
2013	33 936	212	259	260	118	(1)	34 444	+ 1,5 %
2014	34 444	297	162	44	150	(2)	34 694	+ 0,7 %
2015	34 694	205	197	0	100	(9)	34 971	+ 0,8 %
Total	33 055	1 248	1 134	558	763	(10)	34 971	+ 5,8 %

En 2015, Logirep a livré 402 logements neufs, dont 26 dans le cadre de projet de rénovation urbaine.

Logirep souhaite désormais privilégier la maîtrise d'ouvrage directe et limiter le recours à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), afin de maintenir des compétences internes et d'avoir la main sur le cahier des charges. L'objectif est de réduire ce mode de développement de 60 % (en 2011) à 20 %.

Logirep a mené des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de LogiStart (171 logts à Gennevilliers), LogiRys (144 logts à Villepinte et au Havre en 2015) et pour l'OPH de Nanterre (31 logts en janvier 2014).

5.2.2 Réhabilitations

Les opérations de réhabilitation sont suivies par le service renouvellement urbain dès lors qu'elles concernent un projet global.

Plan de rénovation énergétique

La recherche de l'efficacité énergétique est une priorité dans toutes les opérations. Depuis 2012, le plan de rénovation énergétique cible le patrimoine le plus énergivore classé en étiquettes E, F et G (13 % du parc), voire D jugé prioritaire, soit 2 825 logements répartis sur 52 sites. Le montant affecté à ces travaux s'élève à 38,6 M€ (soit 13 680 € par logement), et une économie moyenne de 5 % sur la consommation annuelle a été constatée.

La grande majorité des réhabilitations s'effectue en milieu occupé et touche au clos et au couvert (isolation notamment) et à l'intérieur des logements (réfection électrique, reprise des pièces humides).

En règle générale, une part faible de fonds propres est injectée dans les opérations qui sont financées parfois en quasi-totalité par des emprunts. Leur coût au logement varie de 20 k€ à près de 60 k€ pour les dernières opérations (Auguste Renoir¹² à Trappes par exemple), soit 35 k€ en moyenne.

La réhabilitation de la résidence des Saussaies à Vitry-sur-Seine est la première opération de grande envergure qui marque un tournant dans la politique de maintenance de la SA d'HLM, jusqu'alors davantage organisée autour de la programmation pluriannuelle du remplacement de composants (voir annexe 7.3 pour les opérations récentes ou en cours de réhabilitation énergétique ou thermique).

Le patrimoine ancien de Normandie souffre globalement d'un retard de réhabilitation.

Des résidences situées en Normandie n'ont bénéficié d'aucune réhabilitation depuis leur construction. Des travaux de maintenance, parfois initiés par l'agence sur son budget, ont été entrepris (réfection des halls notamment).

Logirep, qui avait programmé la réhabilitation de la résidence Muchedent à Darnetal en 2015, a dû y surseoir en raison d'une stratégie insuffisamment arrêtée (successivement : projet de démolition, puis décision de conservation malgré des problèmes de vacance, et finalement ajournement des travaux jusqu'à la fin de la durée de l'amortissement).

Par ailleurs, Logirep n'a bénéficié des PRU que pour des résidentialisations, parfois pour des montants modestes (résidence Matisse à Petit Quevilly : 238 k€ soit 1 515 € par logement).

La résidence Joseph Delattre à Canteleu (76) a été résidentialisée dans le cadre du PRU (contrôle d'accès, réfection des halls, voirie, espaces verts) mais n'a été que partiellement réhabilitée (absence d'isolation thermique par l'extérieur, ni d'intervention dans les logements sauf pour la réfection électrique) contrairement au patrimoine des autres bailleurs sociaux l'environnant.

Les résidences Matisse et Gauguin, le plus grand groupe de l'agence de Normandie (651 logements) dont les dernières réhabilitations datent de 1987, pourraient bénéficier du NPNRU du quartier de la Piscine. Cependant les montants engagés et la répartition entre bailleurs (au nombre de 6) ne sont pas encore déterminés (stade de la signature du protocole de préfiguration).

Selon la SA Logirep, le retard accumulé dans la réhabilitation des programmes normands trouve son explication dans la faible contribution du PNRU1 à la rénovation de ses programmes, ce qui l'a contrainte à effectuer des choix et à différer des décisions de rénovation. La SA module son propos

¹² La réhabilitation est coûteuse en raison de l'utilisation d'une technique de construction spécifique, la préfabrication lourde en usine HPE (dite de « manteaux »), inédit en Ile de France dans le logement social.

s'agissant du PNRU2, qui devrait concerner son patrimoine du Petit Quevilly et annonce que le principe d'une cession a été arrêté pour le groupe de Darnetal. Enfin, la société complète ses explications en fournissant une liste de travaux d'entretien et de remplacement de composants. Ces explications ne sont pas satisfaisantes pour l'équipe de contrôle, dans la mesure où il n'est pas contesté que des travaux de différente nature ont été réalisés mais ces derniers ne répondent pas la question générale du retard global de réhabilitation. S'agissant du PNRU2, la répartition des montants entre bailleurs au Petit Quevilly n'est pas encore détaillée et la cession du groupe Darnetal reste hypothétique.

Focus sur le patrimoine repris à Icade

Excepté à Sarcelles qui est susceptible d'être incluse dans le périmètre du NPNRU, l'ensemble des travaux de remise à niveau, quand elle était nécessaire, a été lancé (exemple : résidence Bois Perrier à Rosny-sous-Bois : installation de la VMC, de compteurs d'eau individuels, reprise de l'étanchéité des terrasses, ravalement pour un montant global de 5 258 k€).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le comité d'investissement et le comité d'engagement, émanations du directoire, interviennent à différents stades dans la validation des projets.

Les projets initiaux sont issus de propositions des promoteurs et des réponses aux consultations des villes car Logirep ne dispose pas de prospecteurs de foncier, susceptibles de détecter les opportunités telles que les « dents creuses ».

Depuis 2014, le groupe Polylogis bénéficie de davantage de fluidité dans l'obtention des financements de la CDC grâce à la globalisation des accords de principe, qui prévoit une enveloppe annuelle de prêts, calculée à partir des prévisions de développement du plan moyen terme. Les demandes d'acompte relèvent ensuite du département financier (de la DAF) qui dispose d'une visibilité en matière de trésorerie.

Les responsables d'opérations sont chargés du lancement des appels d'offres, à l'issue desquelles les entreprises sont désignées sous réserve de la validation par le comité d'engagement. Afin de baisser les coûts, Logirep privilégie le recours à des corps d'état séparés dans l'organisation de ses appels d'offres.

Les agences sont associées aux projets en amont : présence à la présentation au comité d'investissement, au comité technique qui assure la transversalité entre services et aux commissions plan au cours desquelles les matériaux sont présentés.

Les opérations font l'objet d'un suivi et d'une information sur leur avancement : outil dédié (MS Project) de planification des travaux, points individuels avec chaque monteur d'opérations, rapport trimestriel au directoire.

5.3.2 Analyse d'opérations

Focus sur l'opération de démolition-reconstruction¹³ de la résidence Casanova à Rosny-sous-Bois

L'opération de construction Casanova à Rosny-sous-Bois a été livrée en février 2014 et constitue la 1^{re} tranche de la reconstitution de l'offre dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier Jean Mermoz ; celui-ci prévoit la démolition de 92 logements et la reconstruction de 115 logements

¹³ Les opérations de démolitions relèvent de la direction du développement et de la construction quand une reconstruction sur l'assise foncière est prévue, et de la direction de la réhabilitation quand le terrain est destiné à la cession.

au total, ainsi que la vente de 19 pavillons.

Elle est composée de 25 logements, dont 13 sont financés en PLUS et 12 en PLAI. Son coût de revient final s'établit à 5 467 k€¹⁴ soit 2 986 € au m² de SU. L'origine des financements se répartit entre les emprunts (CDC et collecteurs) pour 70 %, les subventions pour 18 % et les fonds propres pour 12 %.

La désignation des maîtres d'œuvre et la consultation des entreprises (appel d'offres restreint) n'appellent aucune remarque particulière, tant sur le plan de la procédure (allotissement, publicité, information des candidats, etc.) qui n'a donné lieu à aucun contentieux, que des délais (délai conforme entre la date de publicité le 15 octobre 2011 et l'attribution du marché le 7 février 2012). Le marché a été attribué à une entreprise de VRD et à une entreprise générale de bâtiments et travaux publics. La faillite du bureau d'études sur la partie VRD, qui est intervenue en cours de chantier, a été à l'origine d'une nouvelle consultation en novembre 2013.

Le chantier s'est déroulé normalement mais le délai de livraison (515 jours) a été dépassé par rapport à l'engagement contractuel (456 jours). L'opération a bénéficié de la certification Qualitel THPE 2005 délivrée par la société CERQUAL.

La gestion de l'opération de démolition – reconstruction de la résidence Casanova à Rosny-sous-Bois, une des dernières cités de transit de Seine-Saint-Denis, engagée depuis des années, se heurte encore à des difficultés de relogement des locataires et a subi une forte dégradation de la qualité de service des logements encore occupés, malgré les actions de gestion de proximité mises en place par la SA

L'organisation de la vacance technique des 3 immeubles se caractérise par des délais très longs et un manque de cohérence. La condamnation des logements a débuté il y a 6 ans sans regroupement des locataires dans un seul immeuble. Actuellement, 7 logements sont encore occupés, éparpillés dans les deux bâtiments restants. Une famille refuse encore toute proposition de relogement. Cette situation génère des coûts supplémentaires (chauffage, éclairage, etc.) et les conditions d'habitation se sont fortement dégradées malgré la présence sur site d'une gardienne : humidité dans les logements (depuis que les appartements adjacents ont été murés) sans travaux engagés, dépôts sauvages d'ordures au pied des immeubles ayant nécessité l'installation de vidéosurveillance, présence d'épaves de véhicules sur le parking.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le remplacement de composants¹⁵ et le gros entretien programmable sont suivis au niveau de la direction par les responsables techniques de maintenance qui se répartissent le patrimoine des 7 agences. La programmation des travaux est élaborée suite à concertation entre les responsables d'agence et le chef du service maintenance et sur la base des « fiches patrimoine » qui reprennent l'historique des interventions et font ressortir les besoins à 10 ans (période du PMT), plus affinés pour les années n+1 et n+2. Suite à plusieurs réunions budgétaires, elle est validée par le directeur fonctionnel et nécessite l'éventuel arbitrage du directeur général.

En 2015, plus de 19 M€ ont été engagés pour les travaux amortissables (les plus gros postes concernant les ascenseurs et le chauffage) et près de 13 M€ pour le gros entretien programmable (ascenseurs, peinture et sols avant tout).

L'entretien courant est réparti entre le service maintenance et les agences selon une procédure qui tient compte de la nature des équipements, du volume et de la technicité des interventions à réaliser.

¹⁴ Dont 4 480 k€ de travaux de construction.

¹⁵ Les remplacements de composants, identifiés comme « travaux amortissables » par Logirep, concernent notamment les interventions sur l'enveloppe des immeubles (ravalements, etc.), le chauffage et les ascenseurs. Ils se distinguent des réhabilitations par leur caractère plus ciblé et leur recours à deux corps d'état maximum dans la réalisation des travaux.

Celles-ci sont couvertes par une dizaine de marchés à bons de commandes (un par corps d'état), pour chacun desquels 4 entreprises (auxquelles Logirep a recours à tour de rôle) ont été retenues.

La remise en état des appartements (REA) est assurée par les agences. Le budget qui leur est alloué est calculé selon l'enveloppe de l'année n-1 actualisée. Outre la vérification de l'installation électrique et le changement des serrures, les travaux les plus fréquemment entrepris concernent le remplacement des revêtements de sols et des sanitaires si nécessaire.

Les travaux de remise en état des appartements manquent d'harmonisation et de contrôle.

Le niveau de la REA est laissé à la discrétion du gardien, surtout si leur montant n'excède pas 3 000 €. Les RGP ne visitent le logement que ponctuellement, notamment si l'état des lieux de sortie s'avère difficile et peut donner lieu dans les cas les plus problématiques (dégradations) à un constat d'huissier.

Le montant de la REA n'est pas homogène : le coût moyen des interventions varie de 1 500 € à 2 500 € et il n'existe pas de coût d'objectif. Selon les agences, des kits peinture sont fournis aux locataires pour qu'ils puissent eux-mêmes réaliser les travaux.

La visite de patrimoine a ainsi permis de détecter des niveaux de REA insuffisants, nuisant à l'attractivité du logement, notamment en secteur détendu : penderie sans porte, étagères de guingois, cloques au plafond, fil téléphonique installé par le locataire précédent courant autour du chambranle (résidence Barbusse à Grand Couronne).

Logirep soutient que le manque d'homogénéité des remises en état (REA) est expliqué par la variabilité des besoins en la matière, induite par l'hétérogénéité du patrimoine et conteste la faculté attribuée aux gardiens d'engager des dépenses sans accord du responsable de gestion du patrimoine (RGP). L'équipe de contrôle maintient ses remarques. En premier lieu, elle n'a jamais prétendu que les gardiens engageaient des dépenses mais qu'ils étaient en charge de l'état des lieux de sortie et de l'estimation de la REA. En revanche, l'équipe a bien relevé que le RGP ne passait pas systématiquement dans les logements vides pour vérifier les états des lieux ou l'évaluation des travaux, ce que Logirep a confirmé. Enfin, elle prend note de l'existence d'une ligne budgétaire spéciale affectée à la direction rénovation urbaine et maintenance pour les sites les plus anciens.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Suite à la création du pôle politique technique (dont le responsable est thermicien) en 2013, les contrats d'exploitation et d'entretien, autrefois gérés plusieurs services différents, sont désormais regroupés au sein d'une même entité. Le pôle apporte une expertise aux agences sur les thèmes du développement durable (chauffage, calcul des charges récupérables) et des équipements (ascenseurs, VMC, portes automatiques, etc.).

Diagnostique de performance énergétique

Une mise à jour des DPE est prévue en 2016. Jusqu'à présent Logirep accordait un crédit limité aux diagnostics en raison de leur manque de fiabilité¹⁶ et de l'impact du mode de chauffage, notamment électrique, sur le classement de l'étiquette énergétique.

Auparavant les travaux d'isolation étaient effectués sans modélisation préalable des gains énergétiques obtenus. Désormais une simulation des économies d'énergie est effectuée pour toute réhabilitation au stade de l'avant-projet et des audits énergétiques sont réalisés avant les travaux.

À travers sa filière groupe « développement durable », Logirep a développé sur une grande échelle la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE). La SA d'HLM a signé des contrats de performance énergétique avec les fournisseurs d'énergie. L'opération de réhabilitation de la résidence

¹⁶ Il peut paraître paradoxal que l'étiquette énergétique reste parfois inchangée avant et après travaux d'isolation thermique et, selon les critères de calcul, des logements classés en « C » grâce à des doubles vitrages (anciens) sont en fait très mal isolés.

Saussaie à Vitry-sur-Seine (231 logements) est à ce titre emblématique, puisque la signature d'un contrat de performance énergétique prévoit la réduction des consommations de 30 % minimum avec un passage de l'étiquette E à B.

Ascenseurs

Le patrimoine de Logirep est équipé de 785 ascenseurs, répartis sur 215 sites concernant 23 274 logements à fin 2014. L'âge moyen des installations est de 28 ans, sachant que 47 % datent de la période 1970-89 et que 5 % sont postérieurs à 2010.

La SA d'HLM, qui ne compte pas encore de personnel référent sur ce thème, a fait le choix d'externaliser le suivi de ses machines : bureau spécialisé pour l'AMO (vérification des devis et des factures), prestataire de télésurveillance dont les interventions ont été intégrées par avenant au contrat signé avec les ascensoristes.

Un reporting sur les dysfonctionnements des ascenseurs est réalisé mensuellement à l'attention de la DG et le non-respect des objectifs mentionnés aux contrats (nombre de pannes, délais d'intervention) a donné lieu à l'application de pénalités aux ascensoristes (14 k€ à Otis).

Le remplacement et la modernisation des ascenseurs occupent une place prépondérante dans le plan pluriannuel de travaux depuis 2011 (290 appareils) et pour les années à venir. Les dépenses d'investissement s'élèvent à 5,2 M€ en 2015 (contre 4,1 M€ en 2014) et intègrent notamment le remplacement en cours des 16 appareils des résidences du Chemin de l'Île à Nanterre.

Chauffage

Le chauffage fonctionne pour 63 % du patrimoine au moyen de chaudières à gaz, 18 % par connexion au réseau de chauffage urbain et 20 % par fourniture électrique. 60 % des logements sont chauffés collectivement.

Au fur et à mesure de leur renouvellement, les contrats d'exploitation sont systématiquement assortis d'une clause d'intéressement qui implique le prestataire dans l'optimisation des consommations (clause de maîtrise de la demande d'énergie -MDE- obligeant l'exploitant à des mesures de consommation pour adaptation pendant la période de chauffe). À ce titre, Logirep a passé en 2015 un nouveau marché pour l'approvisionnement en gaz des chaufferies collectives qui concernent 14 000 logements. L'économie est estimée à 600 k€ par an pour l'ensemble du patrimoine.

Par ailleurs, les équipements propres aux énergies renouvelables ont fait l'objet d'un audit afin d'engager des actions correctives en cas de mauvais fonctionnement et les contrats d'entretien concernant les nouvelles installations sont désormais élaborés en associant leur concepteur et le futur exploitant. Les contrats concernant les panneaux solaires contiennent par exemple une garantie de résultats solaires (GRS).

Concernant le financement des travaux d'économie d'énergie, Logirep privilégie l'application d'une 3^e ligne sur quittance à l'augmentation des loyers. Par exemple, pour une opération de 5 M€, la contribution des locataires s'élève à 400 k€, avec pour règle de ne pas dépasser un quittance de 12 € par mois.

Enfin, la filière développement durable du groupe Polylogis a mis en œuvre le plan d'efficacité énergétique qui vise l'appropriation par les équipes de maintenance et par les locataires des nouveaux équipements issus des travaux de rénovation thermique.

Contrats d'exploitation

Plusieurs contrats d'exploitation sont incomplets ou caducs (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005).

Dans l'ensemble, les contrats d'exploitation sont bien tenus et conformes. Cependant, 4 contrats d'exploitation issus de marchés antérieurs à 2011 ont été examinés et se sont révélés incomplets ou caducs :

- Le contrat d'entretien ménager Chlorophyle concernant le programme 184 (montant initial 32 960 €), signé le 6 août 2009 pour une durée de 2 ans (du 1^{er} novembre 2009 au 31 octobre 2011) est renouvelable par tacite reconduction et ne précise pas le nombre de logements. La dernière situation de patrimoine fait état de 547 logements.
- Le contrat de chauffage collectif SOCCRAM concernant le programme 120 à Alfortville signé le 25 septembre 1967 et dont l'objet est illisible semble toujours en vigueur.
- Le contrat de chauffage électrique collectif SEINEM 3714 – 00231 pour le programme 231 de Trappes ne comporte ni la date ni la signature de l'entreprise prestataire. Il prend effet au 1^{er} janvier 2008 pour une durée de 5 ans sans préciser le nombre de logements concernés. Ce marché est actuellement caduc.
- Le contrat d'entretien de chauffage individuel au gaz PROXISERVE signé le 26 mai 2010 pour le programme 738 de 14 logements est entré en vigueur le 1^{er} février 2010 pour une durée de 5 ans. Ce marché est actuellement caduc.

Amiante

66 % du patrimoine de Logirep, construit antérieurement à 1997, est potentiellement concerné par la présence de matériaux amiantés et, d'après les premières estimations, 80 % de ces logements en contiendraient.

Depuis 2013, la SA d'HLM a missionné plusieurs cabinets spécialisés pour dresser un état des lieux, tant des parties communes que des logements, afin de définir un mode opératoire et d'identifier les surcoûts liés au traitement de l'amiante.

Afin de limiter le coût et la complexité des travaux de réhabilitation en milieu occupé, Logirep a décidé de ne pas retirer mais de recouvrir l'amiante dans les pièces humides (par exemple : faïences collées à Guyancourt).

La démolition de l'immeuble « F » du quartier des Canibouts à Nanterre (149 logements) constitue la première opération de grande envergure qui comprend des opérations de désamiantage.

L'équipe de contrôle maintient ses observations dans la mesure où les explications fournies pour chacun des contrats d'exploitation demeurent insuffisantes : le contrat Chlorophyle dont le terme est échu doit faire l'objet d'un nouveau marché, le contrat SOCCRAM soulève des questions de tenue des dossiers des marchés, le contrat SEINEM est prolongé tout en demeurant irrégulier.

Des insuffisances et des retards ont été observés dans l'abord de la problématique liée à l'amiante et dans le suivi des dossiers (articles R. 1334-16 et 1334-29-5 du code de la santé publique).

- Les dossiers amiante – parties privatives (DAPP) sont systématiquement constitués à la libération des logements¹⁷ ou sur demandes des locataires pour les logements occupés. Ce faisant, le bailleur ne satisfait pas à ses obligations réglementaires, puisque la constitution des DA-PP devrait être immédiate et généralisée.
- Manque de suivi des dossiers et diagnostics : à l'occasion de l'audit réalisé par un cabinet externe sur 477 résidences, l'absence de DTA pour 65 résidences (pour lesquelles seules des fiches récapitulatives ont été retrouvées) a été mis en lumière, nécessitant la pose de nouveaux diagnostics sur la base des matériaux de la liste A et B¹⁸. Alors que le sujet est complexe, évolutif sur le plan

¹⁷Pour les DAPP, deux cabinets spécialisés (DEP et ARKHEA) sont missionnés pour réaliser un échantillon de diagnostics (prélèvements dans 5 emplacements différents, pièces humides, dégagement et pièces de vie). À cette occasion les dossiers techniques amiantés (DTA) concernant le repérage des matériaux des listes A et B sont actualisés.

¹⁸ L'expert missionné (cabinet CEDRES) a également conclu à la nécessité d'une évaluation de l'état de conservation de la liste A pour 13 résidences et d'une évaluation de l'état de conservation de la liste B, accompagnée de la mise à jour du DTA pour 157 résidences.

réglementaire et très prégnant pour son patrimoine, Logirep n'a désigné aucun référent en interne (alors que TMH, SA d'HLM du groupe de moindre taille en possède un). Les connaissances sur le thème ne sont pas centralisées et le problème est traité à différents niveaux (directions du siège notamment pôle maintenance, agences).

- Manque de cohérence dans l'organisation des travaux et des appels d'offres : les procédures sont différentes selon la nature des opérations.

Pour les réhabilitations, les marchés sont lancés opération par opération, le maître d'œuvre, qui s'appuie le cas échéant sur une AMO, décide des emplacements des prélèvements.

Pour la maintenance, les diagnostics avant travaux sont réalisés, hors marché, sur des échantillons de logements (si 2 logements contiennent des matériaux amiantés, il est déduit que l'ensemble des logements en contiennent et doivent être traités en conséquence).

Concernant la REA, un des prestataires chargés des DAPP a montré des défaillances et une mauvaise coordination a parfois été constatée entre le service de commercialisation et le pôle technique (logements déjà reloués et occupés avant que le diagnostic n'ait été réalisé). Par ailleurs, il n'existe aucune procédure et aucune sensibilisation concernant l'amiante à l'attention des personnels de proximité qui diligentent pourtant les travaux de REA ; en cas de doute, le responsable d'agence fait appel au responsable technique de maintenance localisé au siège.

- À noter enfin qu'aucune demande de prêts CDC « anti-amiante » à 0 % n'a encore été effectuée alors que le dispositif a été mis en place en août 2015.

L'équipe de contrôle prend acte des réponses fournies par la société et note que, dans le cadre de la constitution à venir du GIE Poly-Ouvrages, un référent sera nommé chargé du suivi des obligations réglementaires. Cet élément confirme que Logirep se préoccupe opportunément de la question de l'amiante et doit à présent généraliser la réalisation des DAPP indépendamment de la libération de logements et s'acquitter de la réédition des 65 DTA manquants.

5.4.3 Sécurité dans le parc

Logirep met en œuvre des mesures destinées à maintenir la tranquillité résidentielle, qui relève de sa responsabilité de bailleur, et le cas échéant à assurer la protection de son personnel et des entreprises intervenant sur son patrimoine : formulaires de déclaration des troubles de jouissance qui alimentent les échanges au sein des conseils locaux de sécurité (CLS), actions en justice envers les occupants fauteurs de troubles (parallèlement aux dépôts de plainte par les personnels agressés), recrutement de vigiles et de maîtres-chiens dans les cas les plus difficiles (pour l'exfiltration de gardiens ou la protection des entreprises intervenant sur les chantiers).

Par ailleurs, la SA d'HLM a développé des partenariats en matière de sécurité publique avec les forces de l'ordre qui accordent notamment aux polices (municipales et nationale) des autorisations permanentes de perquisitions (lutte contre les occupations de halls et le tapage nocturne). Une collaboration plus étroite a été développée en Seine-Saint-Denis, par la signature d'une convention partenariale de sécurité qui porte par exemple sur les modalités des dépôts de plaintes et l'enlèvement des véhicules épaves.

Des dysfonctionnements graves ont été observés dans le parking situé sous la place rouge au chemin de l'Île à Nanterre.

Le parking n'est plus loué qu'à 45 locataires (sur une capacité de 115 emplacements). Trois emplacements sont utilisés par des locataires pour des travaux de mécanique sur des véhicules. Les actions en vue de la résiliation des contrats de location n'ont pas encore été entreprises. Des épaves de véhicules volés en cours de démontage occupent plusieurs emplacements.

Enfin, les enjeux de sécurité passive sont pris en compte tant pour l'offre nouvelle (intervention du référent sécurité au stade des premiers plans : circulation des halls, programmation des contrôles d'accès, prévision du passage de câbles pour branchement ultérieur éventuel de la vidéo-protection)

que pour les réhabilitations (par exemple : obturation des passages traversants à la résidence Les Doucettes à Garges-lès-Gonesse, condamnation des accès aux caves dans la résidence Pasteur à Sarcelles).

L'utilisation de la vidéo-protection est encadrée par une procédure intégrant les aspects juridiques de la question, et par les avis d'une commission ad hoc récemment créée.

Sur les sites les plus sensibles des dispositifs anti-squats ont permis de fortement réduire le phénomène grâce notamment aux visites quotidiennes des logements vacants par les gardiens et à l'installation de détecteurs de présence avec appels automatiques aux responsables de proximité.

L'équipe de contrôle prend note dans la réponse de l'organisme, que le parking considéré est appelé à être démoli, mais la question des emplacements encore loués reste entière, compte tenu de l'insécurité régnant et de la qualité de service défailante. De plus, à la lumière de la réponse de l'organisme, l'équipe constate qu'il resterait à ce jour 45 titulaires d'un contrat de location d'un de ces emplacements dangereux, alors que le parking avait été présenté comme presque vide lors de la visite de patrimoine.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

Chaque année Logirep procède à des ventes de logements aux occupants ou à des personnes extérieures ou par vente en bloc après délibération en conseil de surveillance et sur la base d'un rapport de préconisations remis par le Comité d'Audit.

Ainsi 836 logements ont été sortis du patrimoine sur la période suite à des ventes à des occupants ou personnes extérieures ou à la ville de Levallois (programme Levallois Anatole France¹⁹) générant une plus-value totale de 68,717 M€, soit 82 200 € par logement et près de 80 % de l'autofinancement net cumulé sur la période²⁰. Les quelques dossiers examinés montrent que les formalités réglementaires et de publicité sont respectées et que les prix de cession évoqués en conseil de surveillance sont généralement inférieurs aux avis du domaine qui sont à leur tour inférieurs aux prix de cession pratiqués.

3 ventes de logements aux salariés non occupants ont été réalisées sur la même période dont 2 à des niveaux de prix supérieurs de 10 % à l'avis du domaine et un quasiment au même niveau (- 0,5 %).

Logirep prévoit de développer le flux de ventes auprès de locataires d'autres bailleurs sociaux.

Ventes de patrimoine Ex-Icade

Sur les 2 974 logements acquis pour un total de 221 276 k€ auprès d'Icade dans le cadre de l'accord de consortium conclu en avril 2009 entre la SNI et différents bailleurs, Logirep a mis en stock un total de 432 logements répartis sur 4 programmes en vue d'une vente aux occupants ou à défaut à des acheteurs extérieurs.

Le bilan de la vente de 77 logements sur stock ex-Icade (dont 28 à des acheteurs extérieurs) sur la période 2010-2014 est le suivant :

N° Programme	Nbre de lgts en stock	SHAB	Prix d'achat en €	Stock fin 2010/m ² en €	Nbre de lgts vendus	SHAB	Produits de cession	Prix de cession au m ²
Massy HV 1155	132	9 362	12 904 284	1 382	26	1 764	3 618 400	2 051
Massy SM 1170	50	3 557	3 409 663	963	6	354	782 300	2 210
Gagny CV 1159	115	6 820	8 171 274	1 203	17	993	1 972 000	1 986
Rosny BP 1164	135	6 825	8 689 091	1 278	28	1 318	2 513 700	1 907
Total	432	26 564	33 174 312	1 253	77	4 429	8 886 400	2 006

¹⁹ La vente en bloc de 98 logements en usufruit à la ville de Levallois Perret en 2011 a généré une plus-value d'environ 5,6 M€.

²⁰ La plus-value cumulée sur la période passe à 73,759 M€, soit 85 % de l'autofinancement net cumulé si on inclut les ventes de terrains et de commerces.

Les produits de cession sont de 8,88 M€, soit en moyenne 2 006 €/m² à comparer à un prix d'acquisition moyen de 1 253 €/m² frais d'acquisition et de mutation compris. L'opération est donc rentable au plan financier et se solde par une plus-value de l'ordre de 2,9 M€ qui contribue avec l'autofinancement net au financement de l'effort de construction et de réhabilitation du patrimoine.

5.6 AUTRES ACTIVITÉS

Gestion de copropriétés

Logirep n'a pas développé d'activité de syndic en interne malgré l'accroissement du nombre de ses logements en copropriété (ventes aux locataires). Leur suivi est assuré conjointement par la direction en charge de l'administration de la gestion immobilière et des méthodes et par les agences.

Au niveau de la direction, des outils et des procédures ont été mis en place : création d'une cellule dédiée depuis 2014²¹, formalisation des consignes de votes pour chaque assemblée et formation des gestionnaires de charges récupérables aux spécificités des copropriétés.

Les responsables de gestion patrimoniale en agences doivent se rendre aux assemblées générales (AG) et sont membres des conseils syndicaux.

La copropriété Louis Poterat à Rouen fait l'objet d'un suivi insuffisant, notamment au regard du programme de vente qui y est attaché et dont la finalisation est difficile.

Sur la période 2011-2014, Logirep, copropriétaire de loin le plus important en nombre de voix (2 896 sur 10 000), a manqué des assemblées générales (AG) importantes²² sans s'y faire représenter. Pourtant, outre l'approbation des budgets, des décisions importantes concernant l'entretien de la résidence figuraient à l'ordre du jour de certaines de ces AG et ont été rejetés par les copropriétaires présents : travaux de ravalement des façades (AG du 8 juin 2011), travaux de réfection des cages d'escalier (AG du 2 avril 2012).

Par ses absences, la SA d'HLM a manqué l'occasion d'enrichir les débats de son expérience de gestion patrimoniale, d'user de son pouvoir d'influence et surtout de prendre part de façon décisive aux votes.

Or le manque d'attractivité de la résidence (façades endommagées et peintures défraîchies dans les parties communes), constatée par l'équipe de contrôle lors de la visite de patrimoine, est imputable au report des travaux d'entretien. Il explique pour partie les difficultés de finalisation du programme de ventes des logements débuté depuis plus de 10 ans : 5 logements sur 85 n'ont toujours pas trouvé preneur.

5.7 CONCLUSION

Logirep dispose d'une stratégie patrimoniale volontariste, clairement-définie au niveau de son comité stratégique groupe et actualisée chaque année dans le PMT. Ses orientations en matière de développement sont respectées et la SA d'HLM utilise tous les outils à sa disposition (MOD, Vefa, ULS, croissance externe) pour accroître son offre locative qui augmente de près de 6 % en 5 ans. La recherche d'une taille critique à l'échelle du groupe (100 000 logements) a même amené Logirep à se fragiliser en nouant un partenariat avec Scalis, organisme HLM présent en région Centre-Val de Loire, confronté à de graves problèmes de vacance.

Logirep s'est également lancé dans des opérations de réhabilitation importante, notamment dans le cadre des nombreux PRU dans lesquels il est partie prenante, et a ainsi amélioré la qualité générale

²¹ Avec l'identification d'une interlocutrice des syndics, l'établissement d'un tableau de bord récapitulatif des toutes les échéances (AGO, AGE), la numérisation des comptes rendus des assemblées, transmission pour avis des ordres du jour aux services concernés et l'analyse des décomptes de charges transmis avant régularisation.

²² Assemblées générales des 8 juin 2011, 27 mars 2012, 2 avril 2013 et 18 février 2014.

de son patrimoine, notamment sur le plan énergétique (contrats de performance énergétique). Le patrimoine situé en Normandie est malheureusement resté en retrait de certaines opérations de rénovation urbaine et accuse un retard global de réhabilitation anormal.

Enfin, l'expertise développée en interne sur la maintenance du parc (chauffage, ascenseurs) ne couvre pas encore la problématique de l'amiante de façon suffisante au regard de son fort enjeu pour la SA d'HLM.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité est correctement tenue et n'appelle pas de remarque susceptible de remettre en cause la sincérité des comptes. Ces derniers sont certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

La SA est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) sur les logements familiaux à loyers libres, ILN ou PLI non conventionnés. Une liasse fiscale est remplie chaque année à cet effet. Bien que les exercices 2010 à 2014 – hors exercice 2011 - dégagent un résultat fiscal positif comme le montre le tableau ci-dessous, la SA n'est pas redevable de l'IS sur la période contrôlée du fait des déficits fiscaux reportables.

Le département financier inclut un contrôleur de gestion chargé essentiellement du suivi budgétaire de l'exploitation réalisé sur logiciel EDIFICE développé en interne. À cette fin, des réunions de préparation et d'actualisation réunissant les responsables de département et les chefs d'agence ont lieu plusieurs fois par an. Le suivi des programmes de vente, des impayés et la traduction budgétaire du plan à moyen terme (PMT) sont également assurés par le contrôleur de gestion.

Le suivi budgétaire des opérations est assuré par l'opératrice en charge de la réalisation des FSFC.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultat taxable direct	3 392	1 861	3 424	3 879	4 404
Affectation de frais de structure indirects	-2 638	-1 898	-2 635	-3 047	-2 875
Amortissement fiscal de l'écart de réévaluation	-675	-675	-675	-675	-675
Résultat fiscalisé	79	-712	114	157	854

Les pratiques comptables et financières présentent quelques insuffisances.

- L'élaboration et le suivi des FSFC²³ doit être amélioré. Il ressort de l'examen des FSFC 2014 que :
 - un écart de notification de subventions d'investissement de 12 057 569 € apparaît entre le c/13 : 460 095 007 € et la FSFC récapitulative : 448 037 438 €. Ces subventions non affectées de 12,057 M€ peuvent donc traduire un possible surfinancement des opérations. En dépit des explications données par la SA Logirep, l'équipe de contrôle maintient son affirmation concernant le surfinancement de certaines opérations, quelle que soit la réaffectation ultérieure décidée par l'organisme.
 - les subventions notifiées et les emprunts contractés au titre des dépenses préliminaires et des réserves foncières sont respectivement de 18 013 053 € et 11 122 132 €, soit au total 29 135 185 €. Or, bien que seulement 23 240 156 € aient été comptabilisées, aucune dépense restant à comptabiliser n'est inscrite. Enfin aucune prévision d'investissement actualisée n'est inscrite au titre des dépenses préliminaires et des réserves foncières. Les explications données et les correctifs

²³ L'examen a porté sur les seules FSFC 2014.

apportés sont satisfaisants pour l'équipe de contrôle.

- La dotation du compte de réserve de plus-values (c/10685) sur immobilisations locatives présente des différences par rapport aux plus-values dégagées l'année N-1 en 2011 (494 k€) et 2014 (-296 k€). De même, le rapport annuel fait état de chiffres différents incluant les plus-values réalisées sur ventes stock et présente en 2014 un écart de 1 146 k€ par rapport aux chiffres constatés au plan comptable. Les explications données et les correctifs apportés sont satisfaisants pour l'équipe de contrôle.
- L'instruction comptable applicable aux SA d'HLM prévoit de mouvementer les c/418 et 4195²⁴ pour régulariser les charges locatives. La SA, en contradiction avec ces dispositions, mouvemente à cet effet un c/48860 « régularisation de charges ». Les explications données et les correctifs apportés sont satisfaisants pour l'équipe de contrôle.
- L'instruction comptable applicable aux SA d'HLM prévoit de rattacher les dépenses de remise en état des logements (REA) au c/6151. La SA, en contradiction avec ces dispositions, affecte ce type de dépenses au c/6152 : « Dépenses de gros entretien ».
- Il ressort de la comparaison fin 2014 entre l'état récapitulatif des dettes et les chiffres au bilan une différence de 43 698 € qui explique la majoration à due proportion de l'autofinancement net fin 2014 dans les états réglementaires de la SA. Cette différence est due à une erreur de saisie en 2014 concernant un rachat anticipé saisi en doublon en 2013 et corrigée par erreur en 2014. Les explications données et les correctifs apportés sont satisfaisants pour l'équipe de contrôle.
- Il y a divergence pour les années 2013 et 2014 entre l'annexe réglementaire et le fichier « recueil de données sur l'évolution du patrimoine » sur le décompte des logements familiaux immobilisés, propriété de la SA. Cette divergence s'explique par les logements en stock et un groupe mis en service en janvier 2014 mais répertorié sur l'année 2013. Les explications données et les correctifs apportés sont satisfaisants pour l'équipe de contrôle.
- La SA procède à l'imputation de coûts internes dans l'annexe réglementaire (annexe II fiche 10), sans préciser la méthode retenue. L'avenant modificatif à l'instruction comptable N° 92-10 du 18 décembre 2007 applicable aux SA d'HLM précise que les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle des coûts internes en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production²⁵. L'équipe entend que la création du GIE Poly-Ouvrages est l'occasion d'une réflexion sur l'imputation des coûts internes, mais elle estime que la SA ne doit pas différer ce chantier.
- Selon l'annexe réglementaire 2014, la participation financière la plus emblématique de la SA Logirep, celle concernant la participation au capital de la Saem Levallois Habitat ressort par erreur à 3 562 901 actions. Or à cette date la participation de Logirep s'élève à 3 550 900 actions, les 2 actions complémentaires étant détenues par le CIL Procilia et la Chambre des métiers, soit un capital composé au total de 3 550 902 actions fin 2014. Ce n'est qu'à l'issue de l'opération de réduction/augmentation de capital, objet des 2^e et 3^e résolutions de l'AGE de Levallois Habitat du 19 décembre 2014 et au terme du délai d'opposition des créanciers, soit le 22 janvier 2015 que Logirep participera à un nouveau pacte d'actionnaires de la Saem Levallois Habitat, à hauteur de 11 999 actions (sur 60 000) de 15 € de valeur nominale, soit 179 985 € (cf. § 6.2.2.4).
- La SA ne dispose pas à ce stade de système de contrôle interne et de gestion des risques visant à fournir une assurance raisonnable sur la fiabilité de l'information comptable et financière. Les explications données et les correctifs apportés sont satisfaisants pour l'équipe de contrôle,

²⁴ Respectivement « clients – produits non encore facturés » et « locataires – excédents d'acomptes sur provisions de charge »

²⁵ Les frais de recherche et d'administration générale ne peuvent être pris en compte pour le calcul des coûts internes. Pour ce qui concerne les frais de personnel, il est rappelé qu'il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être rattachées directement à un programme déterminé.

particulièrement l'annonce de la création d'une fonction contrôle de gestion au niveau du groupe.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

Les ratios de l'organisme sont - sur la période observée – comparés aux référents Boléro (valeur 2013) des SA d'HLM situés sur le territoire national tels qu'établis par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère en charge du logement.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Après une baisse marquée en 2011, l'autofinancement net se redresse dès 2012 et retrouve fin 2014 un niveau sensiblement égal celui de 2010. Il s'établit fin 2014 à 9 % des produits pour une médiane à 11,5 %.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	- 203	718	871	1 106
Marge sur prêts	20	0	0	0	0
Loyers	160 919	171 501	177 079	183 950	187 943
Coût de gestion hors entretien	- 37 598	- 38 026	- 41 562	- 41 578	- 42 021
Entretien courant	- 11 217	- 11 539	- 11 270	- 12 107	- 13 622
GE	- 15 700	- 17 634	- 16 989	- 18 795	- 19 731
TFPB	- 17 350	- 18 771	- 18 561	- 18 808	- 19 039
Flux financier	- 1 424	- 1 679	336	- 672	- 863
Flux exceptionnel	- 700	139	1 823	3 430	605
Autres produits d'exploitation	4 326	2 972	3 043	3 030	2 594
Pertes créances irrécouvrables	- 562	- 1 550	- 555	- 5 084	- 3 442
Intérêts opérations locatives	- 23 969	- 28 689	- 33 223	- 29 026	- 25 649
Remboursements d'emprunts locatifs	- 38 925	- 42 523	- 45 693	- 43 742	- 49 812
Autofinancement net²⁶	17 820	13 998	15 146	21 468	18 069
% du chiffre d'affaires	10,94	7,92	7,99	11,09	9,07

- Évolution de l'autofinancement net de l'organisme -

6.2.1.1 Analyse des produits

Les loyers moyens annuels au logement familial²⁷, vacance comprise, passent de 4 439 € à 4 963 €, soit une hausse de 11,8 % sur la période. Ce niveau de loyer qui peut paraître relativement élevé par rapport à la médiane (4 297 €) pour un parc comptant 36 % de logements familiaux implantés en ZUS est en réalité très légèrement inférieur à la valeur moyenne tirée du RPLS 2014²⁸.

La vacance des parkings et garages²⁹ se maintient à un niveau très élevé d'environ 40 % sur la période 2011-2013 comparée à une moyenne régionale de 29 % et la perte totale générée représente 22 % de l'autofinancement net et 67 % du coût de la vacance hors charges des logements.

La vacance totale (logements et garages/parking) atteint en moyenne le niveau élevé de 5,76 % des loyers et provisions de charges quittancés comme le montre le tableau ci-dessous :

²⁶ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

²⁷ Y compris les logements en stock.

²⁸ « Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux » créé par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable.

²⁹ Source : DIS 2013.

En k€	2011	2012	2013
Loyers non quittancés (logements)	5 448	5 193	5 957
Charges récupérables non récupérées (logements)	3 700	7 036	4 421
Loyers non quittancés (garages et parking)	3 644	3 667	3 841
Total	12 792	15 896	14 219
Loyers totaux quittancés	171 501	177 079	183 950
Provisions de charges	69 507	68 706	74 167
Total	241 008	245 785	258 117
En %	5,31	6,47	5,51

Source : DIS.

Les autres produits d'exploitation (facturation du GIE, facturations intragroupe, produits des activités annexes, de gestion courante, redevances perçues sur antennes et panneaux publicitaires, subventions d'exploitation) sont en baisse de 40 % sur la période.

Le déficit du flux financier se réduit de 40 % sur la période en raison de la hausse des revenus de valeurs mobilières de placement.

Le flux exceptionnel, négatif en 2010, se redresse dès 2011 et termine légèrement positif en 2014.

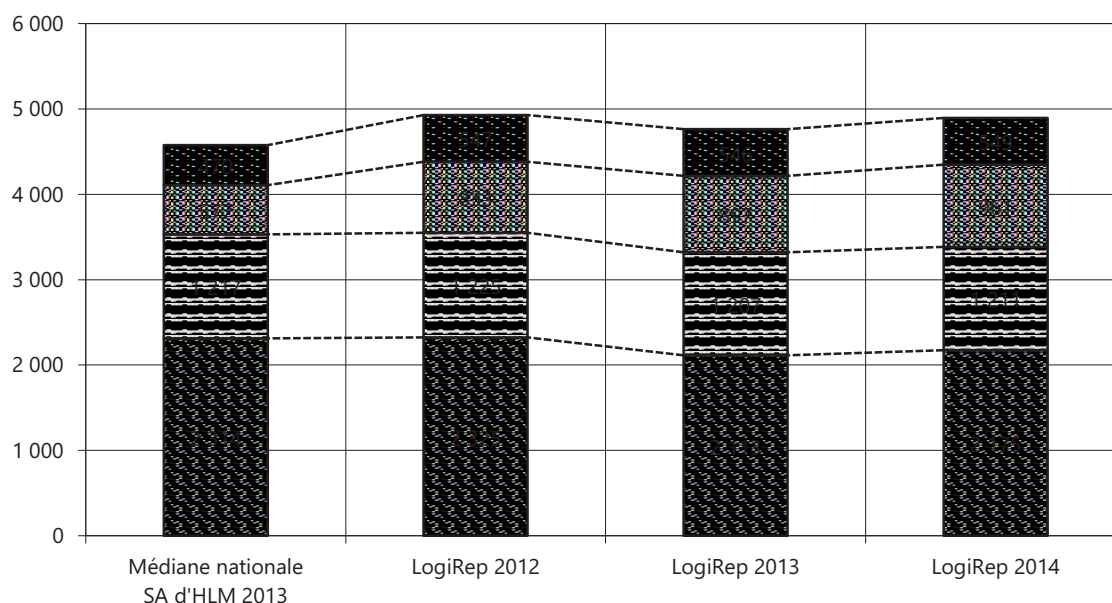
6.2.1.2 Analyse des charges

En 2013 le cumul des 4 principaux postes de charges rapporté au logement (4 763 €) est sensiblement supérieur à la médiane (4 578 €).

Leur évolution est retracée dans le tableau ci-dessous et comparée à la médiane.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2013	LogiRep 2012	LogiRep 2013	LogiRep 2014
Annuité	2 314	2 325	2 113	2 175
Coût de gestion	1 217	1 225	1 207	1 211
Maintenance	577	833	897	961
TFPB	470	547	546	549
Total	4 578	4 930	4 763	4 896

■ Annuité ■ Coût de gestion ■ Maintenance ■ TFPB



6.2.1.2.1 L'annuité

Alors que l'endettement est en hausse de 56 % sur la période (cf. tableau ci-dessous), l'augmentation de l'annuité se limite - dans un contexte de baisse des taux - à 20 %. De même, rapportée au logement, l'annuité n'augmente que de 14,3 %. En 2014, à 2 175 € au logement et à 40,15 % du produit des loyers, elle reste sensiblement inférieure aux valeurs médianes 2013 (respectivement 2 314 € et 46,50 %). Les intérêts locatifs au logement restent également inférieurs à la médiane.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Endettement net fin de période	818 525					
Nouveaux emprunts		128 788	247 526	152 435	132 106	83 525
Remboursements yc remb. anticipés		56 298	49 600	51 817	71 016	57 851
Endettement net fin de période ³⁰		891 015	1 088 941	1 189 559	1 250 650	1 276 323
Évolution en %						+ 55,93

6.2.1.2.2 Le coût de gestion

Rapporté au logement le coût de gestion progresse de 6,51 % sur la période, soit 1,6 % en moyenne annuelle, atteignant 1 211 € en 2014 (cf. annexe 7.4), un niveau équivalent à la médiane (1 217 €).

Les 3 principaux postes du coût de gestion évoluent comme suit :

- les frais généraux au logement sont stables sur la période. Le poste « cotisations » est marqué par l'entrée en vigueur du dispositif de mutualisation (article L 411-8 et L 411-8-1 du CCH), qui se traduit en 2014 par une charge supplémentaire de 856 k€, soit 24,6 € au logement. Hors cotisations CGLLS et mutualisation, le coût de gestion baisse de 7,8 % sur la période.
- le taux de récupération des charges est excédentaire et stable à 102,2 % en moyenne (médiane à 97,30 %).
- les charges de personnel au logement progressent de 11,8 % sur la période. À 711 € en 2012 et 721 € en 2013, elles avoisinent la médiane qui s'établit à 710 € au logement.

6.2.1.2.3 Le coût de maintenance

Le coût de maintenance passe de 26 917 k€ en 2010 à 33 353 € en 2014 (et non 14 183 k€ comme indiqué en page 17 du rapport annuel 2014 ; cf. annexe 7.5). Rapporté au logement il évolue comme suit :

En € au logement	2010	2011	2012	2013	2014
Coût de maintenance au logement	814	877	833	897	961
Médiane				639	
Entretien courant	339	347	332	351	393
Gros entretien	475	530	501	546	568
<i>dont remise en état des logements (REL)</i>	<i>112</i>	<i>117</i>	<i>122</i>	<i>130</i>	<i>132</i>
<i>dont contrats d'entretien</i>	<i>35</i>	<i>41</i>	<i>44</i>	<i>43</i>	<i>48</i>
Gros entretien hors REL et Contrats	328	372	335	373	388
PGE au bilan ³¹	1 270	1 289	1 328	1 290	1 270
Médiane				481	

* Y compris contrats d'entretien.

Certains travaux touchant à la mise aux normes et au remplacement de composants sont indument comptabilisés en gros entretien, ce qui pèse sur l'autofinancement et minore le résultat.

Le coût de maintenance (entretien courant + gros entretien) au logement augmente de 24 % sur la période. À 897 € au logement en 2013, il est très supérieur à la médiane (577 €).

³⁰ Hors dépôts et cautionnements et intérêts compensateurs.

³¹ La base de calcul du montant de la provision pour gros entretien a été revue à compter de l'année 2013, à savoir 100% du montant des travaux prévus pour l'année N+1, 2/3 du montant des travaux prévus pour l'année N+2 et 1/3 du montant des travaux prévus pour l'année N+3.

De même, rapportées aux loyers, les charges de maintenance passent de 16,7 % en 2010 à 17,7 % en 2014 pour une médiane à 11,8 %.

Ceci s'explique, au-delà de l'important effort d'entretien du patrimoine, par la comptabilisation en charges d'exploitation de certains travaux destinés à être immobilisés. C'est le cas, entre autres, des travaux de mise en conformité des ascenseurs (4,6 M€), de reprises d'étanchéité, de modification des réseaux de chauffage, de remplacement des sols et d'une façon générale tous travaux de remplacement et d'amélioration des éléments entrant dans la catégorie des composants. De plus, le plan triennal de travaux 2015-2017 comporte pour plus de 10,3 M€ de travaux non définis classés a priori en charges d'exploitation.

Ce faisant, le SA réduit son autofinancement net et son résultat comptable et fiscal.

La provision pour gros entretien (PGE) qui représente en moyenne 3,6 années de dépenses de gros entretien - hors dépenses de remise en état des logements et contrats d'entretien - est particulièrement élevée. Elle est de 1 290 € au logement en 2013 pour une médiane à 477 €.

Les dépenses de remise en état des logements sont contenues et ne représentent en moyenne que 23 % des dépenses de gros entretien. Elles font l'objet de marchés à bon de commande conclus sur appel d'offres avec une dizaine d'entreprises tous corps d'état qui s'engagent sur une tarification et des durées d'intervention.

6.2.1.2.4 La TFPB

La TFPB rapportée au logement augmente de 4,6 % sur la période. En 2013, à 546 € au logement, elle est sensiblement supérieure à la médiane (470 €).

6.2.1.3 **Gestion de la dette**

La gestion active de la dette recouvre 2 types d'instruments : les emprunts de réaménagement d'une partie de la dette en taux variable héritée de la Saem Levallois Habitat et les contrats de swap de taux d'intérêts.

6.2.1.3.1 Les emprunts de réaménagement de dette

La SA Logirep a procédé à un réaménagement partiel de la dette à court terme contractée auprès de DEXIA par la Saem Levallois Habitat et transférée à la SA en exécution d'un bail emphytéotique du 21 novembre 2005 portant sur 1 437 logements pour une durée de 20 ans.

À cet effet, la SA a contracté, en mai 2006, quatre emprunts de réaménagement de dette, dont trois emprunts structurés de 10 M€ prévoyant deux périodes de taux et un emprunt classique de 8,32 M€ auprès de la banque DEXIA. Ces emprunts étaient destinés à réaménager en taux long à 30 ans une dette en taux court Euribor contractée par la Saem pour financer le rachat anticipé d'un encours de dette livret A.

6.2.1.3.2 Les contrats de swaps ou d'échange de taux d'intérêt

La SA a conclu en 2004-2005 et en 2011 un ensemble de 11 contrats de swaps³² permettant d'échanger - sur une partie de ses encours CDC - des taux variables livret A ou Euribor contre des taux fixes afin de se prémunir contre une hausse anticipée des taux variables courts (yc taux du livret A). Ces contrats portant sur un total de 210,11 M€.

Sur les années 2010-2014, la SA a payé sur l'ensemble des 11 contrats des taux fixes assez faibles de 1,61 % à 2,62 % contre des taux variables, Euribor 3M ou livret A calculé, encore plus faibles, payés par les banques de sorte que l'impact financier sur ces 5 années se traduit pour la SA par une charge financière d'environ 8,85 M€.

Du fait de la poursuite de la baisse des taux courts, l'impact financier des swaps en 2015 devrait

³² 4 contrats en 2004-2005 et 7 contrats en 2011.

également se traduire par une charge financière d'environ 707 k€. L'impact financier total sur la période 2010-2015 devrait donc avoisiner 10,55 M€ (pour le détail, cf. annexe 7.6). Le montant du notionnel au 31 décembre 2014 sur l'ensemble des swaps est de 137,40 M€.

Les opérations de réaménagement d'une partie de la dette ainsi que les contrats de swaps de taux - en particulier ceux conclu en 2011 - et leur impact financier annuel ne font pas l'objet d'informations détaillées au conseil de surveillance. Ce défaut d'information place le conseil de surveillance en situation de carence dans l'exercice de sa mission de contrôle (voir 2.2.1. gouvernance).

6.2.1.4 Facturation du GIE

Logirep s'est dotée d'un GIE de moyens, Logistic, objet d'un contrat de prestations de services du 11 septembre 2012. Ce GIE assure un ensemble de fonctions support, ainsi que les fonctions qualité, relations clients.

Les facturations aux membres et bénéficiaire se font en fonction de clés de répartition définies chaque année en assemblée générale du GIE. Le GIE procède dans ce cadre par appels de fonds mensuels suivis d'une régularisation trimestrielle.

Au sein des différents postes de charges du GIE Logistic, les frais de personnel, les assurances³³ et la redevance informatique représentent en cumul près de 84 % du montant total. Le montant moyen de la créance de Logirep sur le GIE Logistic est de 1,43 M€.

6.2.1.5 Résultats comptables

Les résultats comptables évoluent comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	23 157	28 150	22 206	21 642	33 490 ³⁴
Plus-values de cessions d'actifs	18 907	23 565	14 391	8 511	8 384
Part des plus-values de cessions	81,6 %	83,7 %	64,8 %	34,5 %	25 %

Les plus-values sur cessions représentent en moyenne 56 % du résultat comptable.

6.2.2 Structure financière

6.2.2.1 Indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière de 37,8 % en moyenne est supérieur à la médiane (à 32 %) comme le montre le tableau ci-dessous :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Ressources internes (compris subventions et provisions)	576 885	648 399	691 560	729 210	766 227
Capitaux permanents (Ress. internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts)	1 457 521	1 725 945	1 869 072	1 968 592	2 032 949
Ressources internes/Capitaux permanents en %	39,6	37,6	37	37	37,7
Médiane				32	

6.2.2.2 Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

Les bilans fonctionnels résumés ci-dessous mettent en évidence les principaux agrégats permettant d'évaluer la situation financière de Logirep :

³³ Les assurances multirisques et transport des membres et bénéficiaire du GIE sont portées par le GIE.

³⁴ Dont 11 848 k€ dus à la suppression de la comptabilisation de l'amortissement dérogatoire.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	519 796	586 856	629 383	668 188	705 309
Provisions pour risques et charges	57 089	61 543	62 177	61 023	60 918
<i>Dont PGE</i>	<i>41 993</i>	<i>45 450</i>	<i>45 051</i>	<i>44 424</i>	<i>44 050</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	515 724	554 104	582 933	608 089	623 432
Dettes financières	888 885	1 082 769	1 181 285	1 242 319	1 268 793
Actif immobilisé brut	2 043 668	2 167 730	2 297 683	2 379 985	2 488 143
Fonds de Roulement Net Global	- 62 175	117 543	158 094	199 634	170 309
FRNG à terminaison des opérations³⁵					190 810
Stocks (toutes natures)	36 453	42 830	40 905	37 536	33 804
Autres actifs d'exploitation	122 291	127 871	122 230	111 978	108 568
Provisions d'actif circulant	20 290	20 490	22 096	19 245	18 772
Dettes d'exploitation	28 177	26 369	37 147	44 484	48 923
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	110 276	123 843	103 893	85 785	74 678
Créances diverses (+)	14 811	23 477	26 916	21 138	13 657
Dettes diverses (-)	35 146	47 448	52 583	34 864	26 097
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 20 335	- 23 971	- 25 666	- 13 727	- 12 440
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	89 941	99 871	78 227	72 058	62 238
Trésorerie nette	- 152 116	17 671	79 868	127 576	108 071

On assiste sur la période observée à la conjugaison d'une forte hausse du fonds de roulement et d'une réduction significative du besoin en fonds de roulement, ce qui se traduit par une très forte augmentation du niveau de trésorerie.

En effet, l'autofinancement net accumulé sur la période (68,7 M€) complété par une trésorerie d'investissement largement excédentaire (120,6 M€) et par les autres flux d'activité (43,2 M€) abondés par les produits de cessions, soit un total de 232,5 M€ font passer le FRNG de -62,1 M€ fin 2010 à 170,3 M€ fin 2014. À ce niveau, le FRNG représente 5 mois de dépenses, pour une médiane à 3,7 mois. Les immobilisations financières (hors cessions) sont en forte hausse (+ 46,3 M€)³⁶. Hors opérations préliminaires et charges foncières pour lesquelles il n'existe pas de prévisions d'investissements actualisées, les dépenses restant à comptabiliser fin 2014 (198,63 M€) sont inférieures aux financements extérieurs attendus (219,13 M€). Le fonds de roulement à terminaison bénéficie donc d'un excédent de 20,5 M€ par rapport à son niveau fin 2014, ce qui le porte à 190,810 M€, soit 5,6 mois de dépenses.

L'évolution du BFR, en diminution de 27,7 M€ sur la période, est également favorable. Cette diminution résulte de la forte contraction du BFR d'exploitation (35,6 M€) liée à la hausse importante des avances, excédents d'acomptes sur provisions de charges et des dettes sur achats d'exploitation obérée en partie par une réduction de 7,9 M€ de la ressource en fonds de roulement hors exploitation. Cette dernière baisse est essentiellement due à l'importante diminution de la dette auprès des fournisseurs d'immobilisations qui passe sur la période de 15 M€ à 7 M€.

La conjonction des deux phénomènes ci-dessus est à l'origine d'une forte progression du niveau de trésorerie.

L'important déficit relevé fin 2010 (- 152 M€) est dû au recours massif à des lignes de trésorerie à hauteur de 224,7 M€ dans l'attente de la mise en place des financements définitifs des acquisitions de patrimoine Icade. Par la suite le niveau de trésorerie se redresse pour atteindre 108,1 M€ fin 2014

³⁵ Le fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

³⁶ En raison de la montée à quasiment 100 % du capital de la Saem Levallois Habitat fin 2014 conformément à l'engagement de novembre 2005 et à la montée au capital de la SCI du Square porteuse d'un bail à construction avant dissolution en avril 2015.

soit 3,2 mois de dépenses, ce qui témoigne d'un bon niveau de liquidité de la SA (médiane à 3,2 mois).

L'ensemble de ces flux est résumé dans le tableau ci-dessous :

En k€	FRNG/BFR/trésorerie	Flux de trésorerie 2011-2014
1- FRNG fin 2010	- 62 175	
BFR fin 2010	89 941	
2 - Trésorerie fin 2010	- 152 116	
3 - Autofinancement net		68 680
Immobilisations locatives		- 520 048
Immobilisations financières		- 46 320
dont montée à 100 % du capital de LH		- 34 887
Immobilisations incorporelles		- 14 820
Immobilisations administratives		- 1 052
4- Flux d'investissement total		- 582 240
Nouveaux emprunts		612 6038
Subventions d'investissement		90 249
Capitaux propres		0
5- Flux de financement total		702 852
6 - Solde trésorerie d'investissement = 4 + 5		120 611
7 - Autofinancement disponible après investissements = 3 + 6		189 291
8 - Autres flux		43 192
9 - Fonds de roulement fin 2014 = 1 + 3 + 4 + 5 + 8	170 309	
10- Besoin en fonds de roulement 2011-2014	-27 703	
11 - Trésorerie fin 2014 = 2 + 9 - 1 - 10	108 071	

6.2.2.3 Suivi des opérations ANRU

Le suivi des opérations ANRU en termes de cadencement des travaux et des modes de financement est fragilisé par la dispersion des services en charge de ces programmes.

Logirep a engagé depuis 2004 un ensemble d'opérations ANRU - liées au PNRU 2003-2015 - dont les caractéristiques à la date du contrôle sont les suivantes :

Opération	Nbe de logts	Coût TTC	Financement			Statut en nombre de logements et en M€			
			Subv.	Prêts	FP	Soldé	En cours	Non démarré	Indéterminé
Constructions	739	87,50	21,30	57,00	9,20	603	81	-	55
Résidentialisations	5 344	32,60	15,50	12,80	4,30	3 528	1 162	385	269
Réhabilitations	2 486	63,00	20,80	36,20	5,95	1 676	346	-	464
Démolitions	414	22,60	19,60	0,00	2,98	219	195	-	-
Autres	-	4,00	2,45	1,55	0,00	2,9 M€	-	-	1,1 M€
Total	8 983	209,70	79,65	107,55	22,43	6 026 lgts	1 784 lgts	385 lgts	788 lgts
En %	-	-	38,0	51,3	10,7	-	-	-	-

Au total, les opérations mises en service portent sur 67 % des logements et 8,7 % des opérations ont une date d'achèvement indéterminée. La mise de fonds propres est de 10,7 % de l'investissement total. Plusieurs opérations demeurent en attente à la date du contrôle.

Parmi les 34 programmes PNRU considérés comme livrés par les services de l'ANRU fin 2015, seuls 5 ont pu être identifiés dans les FSFC 2014 comme « terminés soldés ». Les autres programmes figurent en « terminé non soldé » et « en cours ».

Logirep a également engagé 24 opérations « ANRU isolées » de démolition, construction, réhabilitation et résidentialisation, et hors maquettes financières, mises en œuvre localement. Parmi les 17 opérations de ce type annoncées comme soldées par le service du financement des

programmes, on compte au moins 10 opérations³⁷ classées « en cours » dans les FSFC 2014 et pour des montants et des modes de financement différents³⁸. Faute de nomenclature partagée, les autres ne sont pas identifiables dans les FSFC.

Le suivi des programmes ANRU manque ainsi de fiabilité :

- Les programmes ANRU (PNRU et isolés) qui totalisent à ce jour 278,5 M€ sont suivis par 3 départements ou services, le département financier qui produit les FSFC, le service du financement des programmes et le service du renouvellement urbain rattachés respectivement à la DAF, à la direction du développement et de la construction et à la direction de la maintenance, de la réhabilitation et du renouvellement urbain. Ce mode d'organisation complexifie le suivi technique et financier des opérations ANRU au point qu'un état de situation sur le cadencement des travaux et le suivi des financements reste difficile à obtenir.
- Le fichier intitulé « suivi des demandes et versements de subventions en cours de notification ANRU », du département financier traite indistinctement des opérations PNRU et isolées et comporte des numéros d'opérations distinctes de ceux utilisées dans les FSFC.
- Les FSFC n'individualisent pas les opérations ANRU ou regroupent des opérations distinctes sur un même site, ce qui pénalise le suivi des dépenses, de l'encaissement des subventions et des emprunts.
- Le service du financement des programmes présente en octobre 2015 un plan de financement de l'opération PNRU de résidentialisation des 681 logements de Garges non conforme au plan inscrit dans la maquette financière ANRU.

L'équipe de contrôle prend acte de la réponse de Logirep qui a décidé, afin de permettre un meilleur suivi des opérations ANRU entre les différents services de la société, de développer des ressources internes supplémentaires permettant de suivre et de justifier au mieux les écarts avec les FSFC.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle 2015-2023 a été réalisée à l'initiative de Logirep sur logiciel Visial et s'appuie sur le PMT (Plan à moyen terme) présenté au conseil de surveillance en décembre 2014.

Concernant les conditions d'exploitation, cette projection est fondée sur les hypothèses suivantes :

- augmentation annuelle de l'IRL : 0,47 % en 2015 et 1 % de 2016 à 2023 ;
- taux de rémunération du livret A : 1 % de 2015 à 2023 ;
- augmentation de l'ICC : 1,5 % de 2015 à 2023 ;
- inflation : 1 % de 2015 à 2023 ;
- pas de prise en compte des intérêts courus non échus ;
- pas de plafonnement des loyers ;
- montants en Euros courants.

Notre examen concerne la période 2015-2023 et porte sur les points suivants :

- les perspectives d'évolution de l'autofinancement net ;
- les détails du programme d'investissement
- l'évolution de la structure financière ;
- la comparaison entre l'analyse prévisionnelle et les autres documents stratégiques.

³⁷ Dont plusieurs datent de 2007 à 2010.

³⁸ Démolition de 26 logements à Bezons, de 141 logements à Rosny, construction de 89 logements à Noisy le Sec, de 26 logements Plus à Bezons, résidentialisation de 157 logements à Petit Quevilly et de 89 logements à Rosny.

6.3.1 Les prévisions de développement du parc

Nombre de logements familiaux fin 2014	34 694
Offre nouvelle	5 422
Ventes	- 1 569
Démolitions	- 287
Nombre de logements familiaux fin 2023	38 260

6.3.2 Les perspectives d'évolution de l'autofinancement net

Au terme de l'analyse, cette évolution-apparaît assez défavorable puisque l'autofinancement net baisse de 5,98 % à 3,56 % des loyers sur la période et reste très inférieur à la médiane 2013 : 11,5 %. Le cumul des 4 principaux postes de charges au logement – dont l'évolution est présentée dans le tableau ci-dessous - progresse sur la période 2015-2023 à un rythme un peu supérieur (8 %) à celui des loyers (7,5 %).

En € et en %	Médiane 2013		LogiRep 2014		LogiRep 2015		LogiRep 2023	
	au lgt	% loyers	au lgt	% loyers	au lgt	% loyers	au lgt	% loyers
Loyer au logement					5 418		5 825	
Annuité	2 314	46,50	2 175	40,15	2 357	43,51	2 682	46,04
Coût de gestion	1 217	24,80	1 211	23,70	1 364	25,17	1 349	23,15
Maintenance	577	11,80	961	16,43	928	17,13	879	15,10
TFPB	470	9,40	549	10,13	551	10,17	706	12,11
Total	4 578		4 896		5 200		5 616	

La baisse de l'autofinancement net au logement de 104 € sur la période, soit 35 %, est imputable essentiellement à la progression de l'annuité et de la TFPB³⁹.

6.3.3 Le programme d'investissements

Le programme d'investissements 2015-2023 se monte à 1 305 M€. Il porte, outre la réhabilitation de logements, sur la mise en service de 5 421 nouveaux logements et la démolition de 287 logements (soit une augmentation nette du parc de 3 566 logements sur 8 ans⁴⁰) selon le plan de financement ci-dessous :

En k€	Nbre de lgts	Investissement	Emprunts	Subventions	Fonds propres	En %
Travaux immobilisés non identifiés		131 913	92 336	0	39 577	
Travaux immobilisés identifiés		105 997	83 806	19 636	2 555	
Total travaux immobilisés		237 910	176 142	19 636	42 132	18,23
Opérations nouvelles non identifiées	4 612	914 341	702 021	93 454	118 865	
Opérations nouvelles identifiées	809	142 241	106 429	15 947	19 865	
Total opérations nouvelles	5 421	1 056 582	808 450	109 401	138 730	80,97
Démolitions identifiées	287	10 398	0	9 084	1 314	
Ensemble		1 304 890	984 592	138 121	182 176	0,80
En %			75,46	10,58	13,96	

Il concerne également, dans le cadre d'un projet de territoire, sur la montée progressive (jusqu'à 75 %) au capital de la SA Scalys, société HLM gérant un parc locatif de 12 000 logements en région centre.

6.3.4 L'évolution de la structure financière

La baisse du FRNG est très sensible sur la période (-37,6 %). Celle-ci est due essentiellement au faible niveau d'autofinancement, à la part relativement élevée de financement sur fonds propres (13,96 %) et aux ressources limitées dégagées par la cession et la sortie d'usufruit de quelques 1 568 logements⁴¹.

En k€ 2015 à 2023

³⁹ À l'inverse, le coût de gestion et maintenance sont en réduction.

⁴⁰ Compte tenu de la cession de 1 568 logements (dont 1 011 logements vendus aux occupants et 335 sorties d'usufruit) sur la période.

⁴¹ Pour les seules cessions de logements, la plus-value dégagée sur la période de 5 ans 2010-2014 était de 68,7 M€.

	Emplois	Ressources
FRNG à fin 2014		170 309
Autofinancement net		93 793
Plus-values de cessions (1 568 logements)		87 278
PGE et dépôts de garantie		10 000
Fonds propres investis en op nouvelles	- 138 730	
Fonds propres investis en travaux	- 42 132	
Autres variations du fonds de roulement	- 39 885	
Remboursements d'emprunts non locatifs	- 33 043	
Fonds propres investis en démolitions	- 1 314	
FRNG fin 2023		106 276

6.3.5 La compatibilité avec le PSP et le PMT

Il convient d'assurer la convergence de l'analyse prévisionnelle 2015-2023 avec les documents stratégiques PSP et PMT et de la présenter au conseil de surveillance.

6.3.5.1 Les travaux immobilisés

Alors que sur la période 2015-2023 le PMT du 16 septembre 2015 prévoit un total de travaux immobilisés de 207 439 k€ dont 16 363 k€ au titre de la rénovation des ascenseurs, le PSP du 4 décembre 2014 prévoit un total de 131 630 k€⁴². Quant aux montants inscrits dans la prévisionnelle du 9 décembre 2014, ils atteignent 237 910 k€.

6.3.5.2 L'offre nouvelle

L'analyse prévisionnelle prévoit 5 421 nouveaux logements mis en service sur la période 2015-2023, alors que 5 442 nouveaux logements sont inscrits dans le PMT.

L'équipe de contrôle prend note des explications fournies s'agissant des écarts entre les montants inscrits dans l'analyse prévisionnelle et dans le PMT ainsi qu'entre PSP et le PMT et regrette que ces écarts n'aient pas été justifiés pendant le contrôle. Elle entend également les explications sur l'erreur concernant l'offre nouvelle.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Logirep est une société bien gérée, intégrée dans un groupe important et structuré, mais dont la rentabilité - bien qu'en progression sur la période observée - reste inférieure à la médiane des SA HLM d'Île-de-France. Si le coût de gestion reste contenu grâce aux économies d'échelle qu'offre le GIE de moyens, en revanche le coût de maintenance - déjà à un niveau élevé en 2010 - ne cesse de progresser sur la période. La présence de la SA dans de nombreux quartiers difficiles mais surtout une classification en charges de travaux destinés à être immobilisés expliquent ce volume de dépenses anormalement élevé consacré à la maintenance du parc.

La structure financière fin 2014 et à terminaison des opérations engagées est solide et se caractérise par un bon niveau de liquidité.

La projection en interne sur 8 ans, portant sur une offre nouvelle nette de plus de 3 500 logements, le lancement du plan numérique, l'important effort de rénovation énergétique, les prises de participation dans les ESH Levallois Habitat et Scalis et la candidature à la reprise du patrimoine d'OPH à forte rentabilité constituent les axes principaux d'un plan de développement ambitieux mais porteur d'une dégradation de la structure financière de la SA.

⁴² Parmi lesquels :

- ❖ 10 651 k€ pour l'Epad de Nanterre.
- ❖ 8 194 k€ pour la résidence « Les Reflets » de Sartrouville.
- ❖ 3 415 k€ pour la résidence « Moisins » de St-Denis.

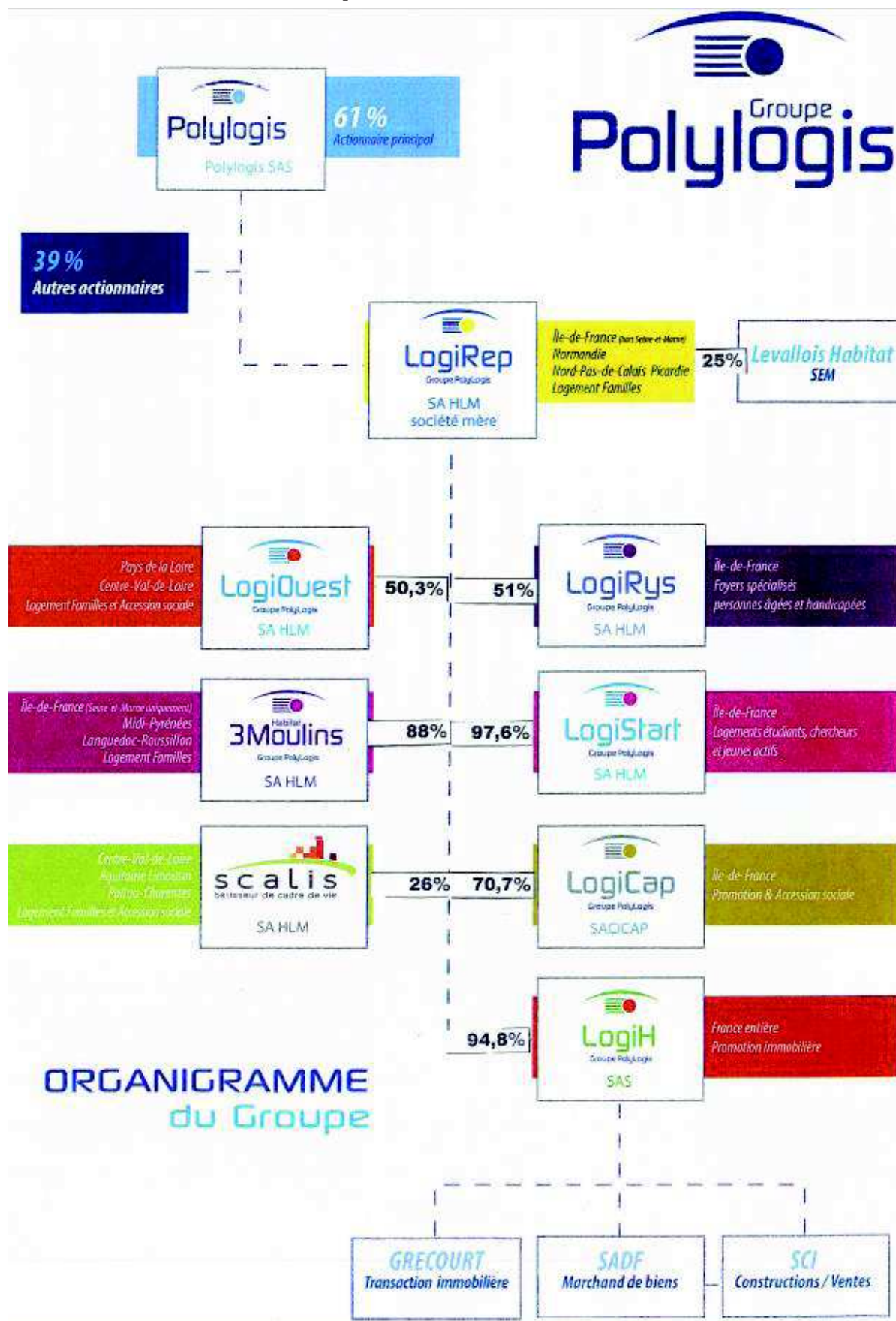
7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

SA à directoire et conseil de surveillance

RAISON SOCIALE : LogiRep		
SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège : 127, rue Gambetta		Tél : 01 40 99 45 00
Code postal : 92 154		Fax : 01 47 28 79 93
Ville : SURESNES		
CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : 31/12/2015		
	Membres (personnes morales)	Représentants permanents pour les personnes morales
Président :	M. Pélissier	Logirep
	M. Quatre	idem
	J. Chartagnac	idem
	P. Graff	idem
	F. Soulas	idem
	C. Goujon	idem
	C. Bedin	idem
	A. De Fleurieu	idem
	JF. Dupuis	idem
	F. Massé	idem
	D. Claudius-Petit	idem
	H. Durlawanger	Crédit coopératif
	P. Chabot	Caisse d'épargne ÎdF
	G. Bayol	Crédit mutuel Arkéa
	R. Gilaber	Val-d'Oise Habitat
Représentants des locataires (SA) :	B. Mollière	Élu des locataires
	M. Da Mota Lenard	idem
	M. Mendy	idem
DIRECTOIRE AU : 31/12/2015		
	Membres représentants permanents pour les personnes morales	
Président :	Daniel Biard	
	Patrice Vitteaux, directeur général adjoint	
	Didier Poussou, secrétaire général	
ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 786 080 €	Polylogis SAS : 61,2 %
	Nombre d'actions : 49 130 de 16 €	Astria : 15,3 %
	Nombre d'actionnaires : 5	Caisse d'épargne ÎdF : 9,5 %
COMMISSAIRE AUX COMPTES : FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS - GRANT THORNTON		
EFFECTIFS AU :	Cadres : 119	Total administratif et technique : 199
	Maîtrise : 57	
31/12/2015	Employés : 18	Effectif total : 612
	Gardiens : 257	
	Employés d'immeuble : 162	
	Ouvriers régie : 0	
AUTRES INFORMATIONS :		
Actionnaire de référence :	Polylogis SAS	
Participations (majoritaires) :	LogiOuest, LogiRys, 3 Moulins Habitat, LogiStart, LogiCap	

7.2 ORGANIGRAMME JURIDIQUE



7.3 PRINCIPALES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE ET THERMIQUE

Résidence	Nbre de logts	Prix de revient en k€		Part des emprunts en %	Nature des travaux de réhabilitation	Date de livraison	Commentaires
		Global	Au logt				
Saussaie (Vitry-sur-Seine)	231	10 304	44	86 %	Rénovation énergétique	Mars 2013	Contrat de performance énergétique (CPE)
Les Doucettes (Garges-lès-Gonesse)	494	10 031	20	64 %	Rénovation énergétique	Sept 2011	Résidentialisation (4 934 k€) menée en parallèle
Les Érables (Sevran)	190	7 583	40	76 %	Installation de panneaux solaires	Travaux en cours	Financement ANRU - problèmes de sécurisation du chantier au départ
Auguste Renoir (Trappes)	85	5 000	58	nc	Isolation thermique par l'extérieur – Remplacement du mode de chauffage	OS à lancer en 2016	Financements ANRU, Ademe et Feder - CPE
Colbert (Colombes)	70	4 400	60	nc	Isolation thermique par l'extérieur	OS à lancer en 2016	CPE

7.4 COÛT DE GESTION

En k€	Postes de charges non récupérables	2010	2011	2012	2013	2014
	FRAIS GÉNÉRAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	11	1	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	1 101	1 039	1 021	968	1 104
612	Crédit-bail mobilier et immobilier	325	329	341	345	299
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	235	371	386	365	394
616	Primes d'assurances	817	872	854	1 172	1 231
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	3 480	4 177	3 890	4 327	4 002
623	Publicité, publications, relations publiques	359	231	189	282	534
625	Déplacements, missions et réceptions	373	332	372	411	465
6285	Redevances	641	555	593	648	766
Autres 61-62	Autres services extérieurs	5 753	7 028	6 828	7 092	8 426
651-658	Redevances et charges de gestion courante	3 722	3 708	7 036	4 421	2 745
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	- 2 093	- 2 628	- 1 891	- 2 367
Écart de récupération	Écart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	- 1 452	- 1 365	- 1 604	- 1 503	- 1 581
	TOTAL FRAIS GÉNÉRAUX	15 353	15 197	17 276	16 637	16 019
	IMPÔTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	104	141	140	107	133
	TOTAL IMPÔTS TAXES (hors TFPB et Taxes sur salaires)	104	141	140	107	133
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	3 870	4 231	3 216	3 340	3 520
7086	Moins récupération de charges imputées à d'autres organismes HLM	- 78	- 86	- 19	- 18	- 21
641-648-6481	Rémunérations	10 560	10 425	11 677	11 795	12 450
645-647-6485	Charges sociales	5 336	5 588	6 560	6 835	6 831
631-633	Sur rémunérations	1 488	1 533	1 659	1 749	1 853
69	Participation des salariés	965	997	1 053	1 134	1 237
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	22 141	22 688	24 145	24 834	25 869
	Coûts de gestion hors entretien (FRAIS GÉNÉRAUX + IMPÔTS + PERSONNEL)	37 598	38 026	41 562	41 578	42 021

7.5 COÛT DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF EN K€

I) COÛT RÉGIE	2010	2011	2012	2013	2014
Total général Régie	0	0	0	0	0
II) TOTAL CHARGES MAINTENANCE	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014
<i>Entretien courant</i>					
C/6151 NR Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	9 935	10 036	9 599	9 939	11 157
C/611 partiel NR (part assimilable à de l'entretien courant) (SA)	1 282	1 502	1 671	2 168	2 465
Total Entretien courant	11 217	11 539	11 270	12 107	13 622
<i>C/6152 NR Gros entretien sur biens immobiliers</i>					
	15 700	17 634	16 989	18 795	19 731
Total Gros entretien	15 700	17 634	16 989	18 795	19 731
Total général des charges de maintenance, y compris de régie	26 917	29 172	28 259	30 902	33 353

7.6 IMPACT FINANCIER TOTAL DES CONTRATS DE SWAPS, PÉRIODE 2010-2015

Montants en €	Banque	N° de contrat	Termes du swap		Impacts financiers		Total
			Taux variable payés par la banque	Taux fixe payé par LogiRep	Impact financier 2010-2014	Impact financier Anticipation 2015	
	CALYON	341029C	Livret A calculé	2,62 % ou Euribor 6 M	1 850 809	0	1 850 809
	NATEXIS	30415	Livret A calculé	2,57 % ou livret A calculé	1 255 718	28 660	1 284 378
	BCME	38702	Euribor 3 M	1,6375 %	829 851	309 682	1 139 533
	Société Générale	0ne-4311002	Euribor 3 M	1,6615 %	762 364	281 105	1 043 469
	BCME	KTP 1154163	Euribor 3 M	1,6590 %	714 127	269 169	983 296
	BCME	KTP 1154159	Euribor 3 M	1,6280 %	658 467	236 096	894 563
	BNP PARIBAS	MD 6564678	Euribor 3 M	1,6525 %	626 484	214 486	840 970
	BCME	KTP 1154167	Euribor 3 M	1,6175 %	530 104	183 500	713 604
	Société Générale	0ne-4311009	Euribor 3 M	1,645 %	485 152	171 637	656 789
	CALYON	364359 C	Livret A calculé	2,62 % ou Euribor 6 M	604 198	0	604 198
	IXIS	364505 M	Livret A calculé	2,50 % ou 3,76 %	533 505	12 999	546 504
Total 2010-2015					8 850 779	707 334	10 558 113

7.7 SIGLES UTILISÉS

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		