

**Rapport définitif de contrôle n°2015-217 Décembre 2016**

**Société anonyme d'HLM La Roseraie**

**Chartres (28)**

## FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-217

**La Roseraie – SA HLM (28)**

Président : Monsieur Michel DEY

Directeur général : Monsieur Philippe REAU

Adresse : 57 bis, rue du Docteur Maunoury - BP 60 128 - 28 003 CHARTRES CEDEX

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	1 525
	nombre de logements familiaux en propriété :	1 525
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	132

Indicateurs	Organisme 2014	Référence région	France métropolitaine	Source
<b>Patrimoine</b>				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,9%	5,1%	3,1%	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1%	3,2%	1,6%	(2)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	11,7%	12%	9,6%	(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	+3%			
Âge moyen du parc (en années)	21 ans			
<b>Populations logées</b>				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	12%	20,5%	19,3%	(1)
< 60 % des plafonds (%)	43%	62,1%	59,9%	(1)
> 100% des plafonds (%)	1,4%	8,5%	10,4%	(1)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46,4%	48,4%	50,6%	(1)
Familles monoparentales (%)	Nc	19,4%	20%	(1)
Personnes isolées (%)	Nc	39,8%	37,4%	(1)
<b>Gestion locative</b>				
Médiane des loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5,43€	4,91€	5,4€	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,15%		13,1%	(3)
<b>Structure financière et rentabilité</b>				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,1%		3,7%	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,79%		3,7%	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9,02%		11,5%	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Boléro 2013 : ensemble des ESH

- Points forts**
- Qualité du service apporté au locataire.
  - Patrimoine globalement attractif et récent.
  - Gouvernance équilibrée.
  - Bon niveau de maîtrise des impayés et des risques locatifs.
  - Pilotage financier performant.
- Points faibles**
- Faible qualité énergétique du parc.
  - Marges de manœuvre financières limitées.
  - Absence de vision stratégique patrimoniale et financière à moyen terme.
  - Gestion insuffisante des réclamations.
  - Rôle social modéré.
  - Gestion des charges perfectible.
  - Accessibilité limitée pour les ménages à faibles ressources.
- Irrégularités**
- Réglementation en matière de location d'annexes (parking, garage) mal appliquée.
  - Non-respect des règles de la commande publique (contrats d'exploitation).
  - Diverses anomalies comptables.
  - Non-respect des dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs (correctif engagé).
  - Absence de diagnostics relatifs aux risques amiante et plomb.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Délégué territorial de Paris :

Précédent rapport de contrôle : 2010-038 de novembre 2010

Contrôle effectué du 30 novembre 2015 au 29 avril 2016

Diffusion du rapport définitif : Décembre 2016



## RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-217

### La Roseraie – SA HLM (28)

---

## 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 Conclusion.....	8
3. Patrimoine .....	8
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	8
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
3.3 Conclusion.....	15
4. Politique sociale et gestion locative.....	15
4.1 Caractéristiques des populations logées .....	15
4.2 Accès au logement .....	16
4.3 Qualité du service rendu aux locataires .....	19
4.4 Traitement des impayés.....	20
4.5 Conclusion.....	21
5. Stratégie patrimoniale .....	21
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	21
5.2 Évolution du patrimoine.....	22
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage .....	23
5.4 Maintenance du parc.....	23
5.5 Conclusion.....	25
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière .....	25
6.1 Tenue de la comptabilité.....	25

6.2	Analyse de l'exploitation.....	26
6.3	Structure financière.....	30
6.4	Analyse prévisionnelle .....	33
6.5	Conclusion.....	34
7.	Annexes .....	35
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme .....	35
7.3	Calcul du montant de l'annuité locative.....	37
7.4	Calcul du coût de gestion .....	38
7.5	Sigles .....	39

## SYNTHÈSE

La société HLM La Roseraie, propriétaire de 1 563 logements fin 2015, (dont 41% sont des logements individuels) exerce son activité dans le département d'Eure-et-Loir. Les trois collectivités (villes de Dreux, de Vernouillet et Département d'Eure et Loir) sont réunies au sein d'un pacte d'actionnaires.

Ces dernières années l'activité de la société s'est principalement axée vers le développement de son patrimoine qui s'est accru de 18 % (50 logements par an), tout en gardant une rentabilité convenable et une structure financière acceptable. Néanmoins sa situation financière lui offre des marges de manœuvre limitées, d'autant que La Roseraie n'a pas atteint une taille critique lui permettant d'optimiser ses coûts de gestion et que sa capacité d'investissement est réduite.

Les constructions sont de bonne qualité, et le parc est globalement en bon état d'entretien. Le développement du patrimoine a cependant conduit la société à reporter des réhabilitations en fin de période. La programmation de travaux de rénovation énergétique devient donc un enjeu important pour la société, alors que l'effort de maintenance consenti jusqu'à lors apparaît relativement modeste.

La société ne s'est pour l'heure pas dotée d'une stratégie patrimoniale à moyen terme permettant de clarifier ses orientations et leur soutenabilité financière, ce qui apparaît indispensable. Compte tenu du niveau d'endettement et de la surface financière limitée de la société, il est hautement vraisemblable que des arbitrages devront être réalisés à l'avenir entre le calibrage du développement, la rénovation énergétique du patrimoine et la montée en charge des travaux de maintenance.

L'organisation de la société est assez satisfaisante, vu sa taille réduite, mais certaines missions et le contrôle interne méritent d'être renforcés. C'est le cas de la gestion des réclamations, du suivi des travaux réalisés par les entreprises et des contrats de maintenance, dont la plupart doivent être renégociés. La réglementation en matière de sécurité doit être par ailleurs rigoureusement appliquée, en particulier s'agissant des obligations en matière de repérage d'amiante.

Moyennant ces réserves, la qualité du service apporté au locataire est relativement satisfaisante, comme le traduisent les très bons résultats de l'enquête de satisfaction. La gestion des loyers et des charges appellent pour autant de multiples critiques. Ainsi, la gestion des loyers annexes présentent de multiples anomalies et irrégularités, qui devront être rectifiées, se traduisant par un coût plus élevé quittance au locataire. Les charges apparaissent dans certains cas élevées, en raison du faible niveau de performance énergétique du parc, et du sur-provisionnement excessif souvent constaté.

Au final, ces manquements contribuent à limiter l'accessibilité économique du parc pour les ménages les plus modestes. Enfin, et même si le contrôle n'a pas relevé d'irrégularités en matière d'attributions, un effort particulier de la société est attendu dans le relogement des ménages issus du dispositif DALO.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

# 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme La Roseraie – SA HLM 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 (...). »

## 2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

Le précédent contrôle de la société a été réalisé en 2010 (rapport n° 2010-038).

Il faisait le constat que sur la période contrôlée, La Roseraie bénéficiait d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Cependant, de nombreuses insuffisances ponctuelles subsistaient et nécessitaient la mise en place des correctifs appropriés, notamment en matière de gestion des charges et des réclamations.

La société logeait dans l'ensemble une population moins sociale que la moyenne des organismes régionaux et sa contribution au logement des populations les plus défavorisées pouvait être améliorée.

La société prévoyait dans son plan stratégique la poursuite d'une politique ambitieuse de développement. Cependant, la faible taille de la société et un financement de son développement très dépendant des aides publiques et de l'emprunt fragilisaient son avenir.

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La société HLM La Roseraie, propriétaire de 1 563 logements fin 2015, exerce son activité dans le département d'Eure et Loir qui comprend 31 000 logements sociaux. La plupart d'entre eux se trouvent dans l'agglomération de Chartres, qui comprend environ 13 000 logements sociaux, et celle de Dreux, avec 7 000 logements sociaux.

Sur le territoire de Dreux, avec 800 logements, elle est le second bailleur social après l'office qui en détient 5 100.

Les logements sociaux de l'agglomération de Chartres sont détenus principalement par l'office départemental avec 5 500 logements qui se situent autour de Chartres, et l'office de Chartres avec 5 500 logements dans Chartres. Viennent ensuite la société HLM Eure et Loir Habitat, et la Roseraie avec 500 logements dans Chartres et son agglomération.

Le patrimoine de la Roseraie comprend 41% de logements individuels et 59% de logements collectifs. Il est réparti sur 25 communes, mais principalement sur les agglomérations de Dreux et de Chartres. 97 logements sont situés en ZUS, dans les communes de Dreux et de Vernouillet. La totalité du patrimoine de la société se situe en zone II.

Le marché locatif du département d'Eure-et-Loir est globalement détendu. La demande de logements sociaux est cependant plus forte pour les communes et les agglomérations de Chartres et de Dreux, qui concentrent les trois quarts des demandes de logements sociaux du département. Les demandeurs sont majoritairement des personnes isolées (44 % au niveau de la région et 36 % dans le département d'Eure-et-Loir).

Le Plan local de l'habitat (PLH) réalisé en novembre 2012 par Chartres Métropole pour la période 2013-2018 concerne 47 communes et l'agglomération. Il prévoit 20 % de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations ZAC.

Plus de 85 % du patrimoine de la société est analysé (dans le PSP) comme attractif ou très attractif. Le PSP indiquait que les logements les moins attractifs se situent surtout à Dreux, Vernouillet agglomération de Dreux) et Bonneval, situé à 25 km au sud de Chartres. Cette situation est en train d'évoluer, rendant Dreux plus attractif.

## **2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT**

### **2.2.1 Actionnariat**

Le capital de 247 000€ est composé de 6 500 actions de 38 € chacune. Il est réparti entre 35 actionnaires, dont cinq actionnaires principaux. Les deux plus importants sont la ville de Dreux et le Département d'Eure-et-Loir, avec respectivement 24,77 % et 24,15 % des actions. La SCI des jardins ouvriers de Chartres détient 19,61% du capital, et la Ville de Vernouillet et PROCIVIS détiennent respectivement 9,9 % et 9,15 % du capital.

Les trois collectivités (villes de Dreux, de Vernouillet et Département d'Eure-et-Loir) sont réunies au sein d'un pacte d'actionnaires. Celui-ci constitue l'actionnariat de référence, majoritaire avec 58,85 % des actions, et détenant 50 % des voix plus une.

Les actionnaires de catégorie 2 sont l'agglomération du Pays de Dreux et Chartres Métropole qui détiennent 22 % des voix.

### **2.2.2 Participations détenues**

La société détient 41,2 % du capital variable de 145 008€ de la SCIC HLM Le foyer d'Eure-et-Loir, soit 66 000€. Elle participe par ailleurs à hauteur de 61 000€, soit 0,7% au capital de la SA d'HLM Vallogis.

### **2.2.3 Direction Générale**

Jusque fin 2014, la société était dirigée par, M. Dey, Président Directeur Général depuis septembre 2005, et M. Réau était directeur adjoint salarié de la société depuis 2003, agissant par délégation du Président.

Lors de sa séance du 11 décembre 2014, le Conseil d'administration a modifié le mode de Direction Générale, afin que la société soit dirigée par un Président, M. Dey, et un Directeur Général.

Le conseil d'administration du 29 janvier 2015 a nommé le Directeur général, M. Réau (né en février 1949) pour une période de 6 ans, l'a investi des pouvoirs (légaux) les plus étendus, et a fixé le montant de sa rémunération. Son contrat de travail est suspendu pendant la durée de son mandat.

Une assemblée générale extraordinaire s'est réunie le 29 janvier 2015 afin de porter la limite d'âge du Directeur Général à 75 ans, et de décider la modification des statuts (article 16-9) en conséquence.

Puis, l'assemblée générale mixte du 11 juin 2015 a porté la limite d'âge du Président à 78 ans, et a décidé de modifier l'article 13-6 des statuts en conséquence.

#### **2.2.4 Conseil d'administration**

À la date du contrôle, le conseil d'administration comprend, outre le Président, 14 membres :

- ⇒ 3 membres représentant la catégorie 1 de l'actionnaire de référence, c'est-à-dire le Département d'Eure-et-Loir, la ville de Dreux et la ville de Vernouillet ;
- ⇒ L'agglomération du Pays de Dreux, et Chartres Métropole, actionnaires de catégorie 2 en tant que collectivités locales, ne sont pas représentées au conseil d'administration ;
- ⇒ 3 membres représentant la catégorie 3 en tant que représentants des locataires ;
- ⇒ 8 membres représentant la catégorie 4 des personnes morales ou physiques (la communauté de communes du Bonnevalais, et les communes de Bonneval et de Laons, sont actionnaires de catégorie 4 mais ne sont pas représentées au conseil d'administration).

Il se réunit environ 6 fois par an, et les comptes rendus sont détaillés ; les administrateurs bénéficient en général d'une bonne information concernant la gestion et à l'activité de l'organisme.

Le conseil d'administration se prononce chaque année sur la composition de la commission d'attribution des logements, de la commission d'appel d'offres, et du conseil de concertation locative.

#### **2.2.5 Le suivi de la convention d'utilité sociale**

Le PSP, adopté le 30 juillet 2009 couvre 10 années et a été intégré dans la convention d'utilité sociale (CUS) du 18 juin 2010, à laquelle le conseil général d'Eure-et-Loir et les communautés d'agglomération de Dreux et de Chartres ont été associés ; elle porte sur la période 2011-2016.

La CUS prévoit notamment :

- La mise en service de 40 logements par an, dont 10 PLAI.
- En matière d'attribution, la fluidification du parcours résidentiel, avec, de 2011 à 2016, 14 % de mutations internes, 56 % au moins de ménages (dans les zones hors Zus) dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds, et de 2 à 3 % de ménages attributaires prioritaires DALO et 1 % pour des ménages prioritaires pour l'attribution d'un logement en urgence.
- La mobilisation de son patrimoine pour reloger les ménages dont les logements ont été démolis (la CUS mentionnait que 383 logements doivent être démolis dans l'agglomération de Dreux), de façon prioritaire dans ses nouveaux logements, et avec la procédure habituelle pour le reste du parc.
- Un bilan d'étape, dans l'ensemble positif, portant sur les deux premières années a été réalisé le 6 novembre 2013.
- Un second bilan d'étape portant sur les années 2013-2014 a été réalisé fin 2015. Il montre que les objectifs inscrits dans la CUS ont été, pour la plupart, réalisés ou dépassés.

Les objectifs non réalisés sont :

- Le programme de rénovation thermique du patrimoine, car près de la moitié du parc (710 logements) est énergivore, c'est à dire que le classement établi lors des diagnostics de performance énergétique les place en catégories E, F, et G.
- Le traitement informatisé des réclamations n'a pas été réalisé (voir ci-dessous 4.4 & 9).
- Les objectifs Dalos n'ont pas été satisfaits car la société ne dispose que de peu de logements adaptés dans l'agglomération de Chartres.

#### **2.2.6 Évaluation de l'organisation et du management**

Au 31 décembre 2015, l'effectif de la société comprend 17 personnes, dont une sous contrat d'apprentissage en alternance (CAE), placées sous l'autorité du Directeur Général. Il existe des fiches de poste détaillées.

La société est organisée en trois services, Gestion locative, Gestion du patrimoine (y compris le développement du patrimoine), et Gestion administrative et comptable (y compris la gestion des charges récupérables).

En plus des services supports se trouvant au siège, à Chartres, la société a deux agences chargées des attributions, du suivi social et du contentieux. Celles-ci sont situées à Chartres et à Dreux, et les agents sont polyvalents pour certains. Deux ouvriers basés à Dreux sont chargés de la petite maintenance et des états des lieux ; ils interviennent surtout sur le territoire de Dreux.

La société n'emploie pas de gardiens. Les deux employés d'immeubles affectés au patrimoine situé à Chartres et à Bonneval (situé à 35 km au sud de Chartres) ont fait l'objet d'une rupture conventionnelle de contrat en octobre et novembre 2015, et sont remplacés par une entreprise de ménage. Pour maintenir une nécessaire gestion de proximité, une permanence d'une demi-journée trois fois par semaine a été organisée sur ce site où la société est propriétaire de 112 logements sociaux.

La SA possède une flotte de 4 véhicules de service mis à disposition des agents du service gestion du patrimoine.

L'organisation des travaux de maintenance est effectuée par le personnel de l'agence de Dreux, et par un agent pour le secteur de Chartres. Pour la réalisation de ces travaux, la société recourt à des entreprises. De plus, deux ouvriers basés à Dreux sont affectés à la petite maintenance du patrimoine géré par l'agence de Dreux, et exceptionnellement sur le secteur de Chartres. L'organisation de proximité apparaît faiblement armée pour suivre le contrôle de l'exécution des prestations de maintenance réalisées par les entreprises (cf. infra).

Lors de sa séance du 12 mars 2012, la société indiquait que son système d'information commence à atteindre ses limites, compte tenu du développement et des nouveaux besoins métiers, et confiait à une mission de diagnostic et d'assistance. Une modernisation de son système informatique a donc été réalisée en 2013. Cette démarche n'est cependant pas encore complète. En effet, la société ne s'est pas dotée de moyens informatiques permettant de suivre les interventions effectuées sur le patrimoine, comme par exemple celles faisant suite à des réclamations de locataires.

La société est partenaire du dispositif mis en place par l'USH Centre et bénéficie, pour le choix du prestataire, de l'appel d'offre passé au niveau de la région.

L'absence de procédures écrites peut constituer un risque, notamment si un des agents quitte son poste. Ce risque est un peu atténué par une certaine polyvalence, et, au niveau de l'encadrement par des réunions hebdomadaires qui permettent une information partagée.

La société a décidé d'établir des procédures écrites adaptées à son organisation pour le suivi des réclamations et des travaux sur le patrimoine. Elle ne prend toutefois aucun engagement en termes de délai.

La société adhère aux dispositifs de mutualisation mis en place dans la région, pour les organismes d'HLM, ce qui lui permet d'accéder à des prestations négociées à des tarifs intéressants. Par exemple, la mise en conformité des pratiques de la Roseraie avec les exigences de la commission informatique et libertés (CIL) a été validée par le conseil d'administration d'octobre 2015. Pour cela, la société est partenaire du dispositif mis en place par l'USH Centre et bénéficie, pour le choix du prestataire, de l'appel d'offre passé au niveau de la région.

## 2.3 CONCLUSION

La gouvernance de la société est satisfaisante, et le Conseil d'administration bénéficie d'informations détaillées.

La société dispose d'un personnel compétent et adhère aux dispositifs de mutualisation mis en place dans la région, pour les organismes d'HLM, ce qui lui permet d'accéder à des prestations négociées. Cette organisation lui permet de mener à bien ses missions.

La Roseraie doit cependant mettre en place des moyens informatiques suffisants pour mieux appréhender son activité (comme des tableaux prévisionnels d'activité, ou des reports d'actions réalisées) et des procédures plus formalisées, et ce d'autant que son patrimoine a augmenté de près de 20 % sur la période 2010-2016 : cela concerne principalement le suivi des réclamations (déjà mentionné dans le dernier rapport Miilos, et faisant partie des engagements de la CUS), ainsi que la connaissance et le contrôle des travaux effectués sur son patrimoine.

La plupart des engagements de la CUS ont été tenus.

# 3. PATRIMOINE

## 3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Patrimoine au 31/12/2015	Logements familiaux	Chambres en foyer
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	1 563	132

Le patrimoine de la Roseraie comprend, fin 2015, 1 563 logements dont 644 logements individuels (41,6 % du parc) et 919 logements collectifs. Il se situe dans le Département d'Eure-et-Loir, principalement autour et dans les agglomérations de Chartres et de Dreux, et, dans une moindre mesure à Bonneval, situé à 35 km au sud de Chartres.

93 % du parc est conventionné. Sur les 1 447 logements conventionnés, 6% ont fait l'objet de financements très sociaux, et 5% ont été financés en PLS. 68% du parc est financé en PLA ou Plus, et les anciens financements représentent 12 % du parc de l'organisme.

Les logements non conventionnés (46 collectifs et 73 individuels) ont été financés en PLI ou sur fonds propres.

- 165 logements (97 collectifs et 68 individuels) sont situés en ZUS, dont 132 à Dreux, et 33 à Vernouillet (commune située dans l'agglomération de Dreux). Ils représentent 11% du parc, et 44 logements de l'opération « Croix Tienac » ont été cédés mi-2015 à l'office HLM de Dreux.

-La société est propriétaire de 1 273 places de parking et garages, ainsi que de 7 locaux commerciaux.

La Société possède également :

- Un foyer d'accueil médicalisé de 27 chambres situé à Marsauceux, qui a été mis en service en 2012.

- Un EPADH de 105 chambres, situé à Vernouillet, mis en service en 2011.

Le patrimoine est plutôt récent : son âge moyen est de 21 ans. Sa typologie se présente ainsi :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre	7%	40%	33%	15%	4,5%	0,5%

### 3.1.1 Classification du patrimoine

Le patrimoine peut être classé en quatre grandes familles si on se réfère au diagnostic établi dans le cadre du PSP (réalisé en 2009) : les bons produits bien situés (74 % du parc et 80 % des résidences), les bons produits mal situés (8 %), les produits fragiles bien situés (14 %) et les produits fragiles mal situés (4 %).

Une partie du patrimoine a des performances énergétiques insuffisantes et nécessite la mise en place d'une politique particulière.

Ainsi, 464 logements chauffés au gaz, et seulement 8 chauffés à l'électricité ont de très bonnes performances énergétiques (A ou B).

A contrario, 61 logements sur les 1 038 logements chauffés au gaz (dont 46 individuels), et 361 logements sur les 594 logements chauffés à l'électricité (dont 119 individuels), présentent des diagnostics F ou G. Cela représente un quart du patrimoine de la société. Parmi ces derniers, 19 logements avaient été achetés en 2005-2006.

La société indique vouloir programmer prioritairement l'amélioration de son patrimoine collectif énergétivore à compter de 2017, dans le cadre de l'élaboration du plan stratégique de patrimoine et de la Cus.

### 3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

	2011	2012	2013	2014	Régional 2014
Taux de vacance moyenne	2,4%	3%	3,8%	2%	<b>7</b>
Taux de vacance supérieure à 3 mois	2,2%	1,9%	2,4%	1,1%	<b>3,2</b>
Taux de plus de 3 mois hors technique	1%	0,1%	1%	1%	<b>1,2</b>
Dont taux de vacance technique	1,2%	1,7%	1,4%	0,1%	<b>2</b>
Taux de vacance financière	2,7%	2%	3,2%	3,3%	<b>5,7</b>
<b>Taux de rotation</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,8%</b>	<b>13,2%</b>	<b>11,7%</b>	<b>12</b>

*Les données reportées ci-dessus sont issues du dossier individuel de situation (DIS). Les taux régionaux et départementaux sont issus des données RPLS.*

Le taux de vacance est faible. La société effectue très rapidement les relocations, quitte, parfois, à réaliser des travaux après l'attribution du logement à un nouveau locataire.

La vacance technique concerne essentiellement des logements à démolir.

La vacance de plus de trois mois hors vacance technique est faible en 2012, son taux est passé de 1 % en 2011 à 0,1 % en 2012. En 2013 et 2014, elle concerne essentiellement le secteur de Bonneval, cette commune étant assez excentrée.

En général, il n'y a pas de vacance sur les 1 273 garages et parkings. Début 2016, une centaine d'entre eux étaient vacants.

Il s'agit principalement des 84 parkings du groupe Clos Maillard à Dreux, des 21 parkings situés au 22, boulevard Condorcet à Vernouillet, et des 28 parkings situés rue Hubert Latham à Châteauneuf où un parking sur deux est vacant. 15 parkings sur 33, situés au 2, chemin de Comteville à Dreux sont aussi vacants, ainsi que 14 parkings sur 22 situés route de Paris à Chérisy.

Le taux de rotation se trouve dans la moyenne régionale ; il inclue un pourcentage de 10 % de mutations internes, conforme à l'objectif inscrit dans la CUS.

## 3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

### 3.2.1 Loyers

Augmentation au 01/01	Politique des loyers				
	2012	2013	2014	2015	2016
La Roseraie	1%	1,8%	0,9%	0,47%	0,02%
IRL 3 <sup>e</sup> trimestre	1%	1,8%	0,9%	0,47%	0,02%

Les loyers pratiqués par la société sont inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL.

Le contrôle des loyers au premier janvier 2015, montre que l'organisme applique rarement un taux maximum de loyer pour ses anciens logements. Les logements situés en zone sensibles ont des taux de loyer allant jusqu'à 40 % et même 60 % en dessous des taux maximum autorisés. En revanche, les taux de loyer des logements nouvellement mis en service sont proches des taux maximum autorisés.

Globalement, le loyer moyen est de 5,4€ le m<sup>2</sup> de surface habitable, ce qui est légèrement au-dessus du loyer moyen de 4,91€, calculé début 2015 pour le département d'Eure-et-Loir.

La marge globale d'augmentation des loyers par rapport aux loyers plafonds des logements conventionnés est, fin 2014 de l'ordre de 7,5 %.

Les logements de l'immeuble « la Brèche » à Chartres, racheté en septembre 2014 ont des taux de loyers au m<sup>2</sup> de surface habitable très différents les uns des autres allant de 5,47 € au m<sup>2</sup> à 6,53 € au m<sup>2</sup>. Sur ce groupe, un seul logement a un taux de loyer de 7,08 € au m<sup>2</sup> de surface habitable, ce qui entraîne un dépassement de 1,27 % (soit 4,30 € par mois). Ces loyers devraient être harmonisés par la société lors d'un prochain conseil d'administration.

Il a été relevé des erreurs concernant des calculs de surface corrigée:

- Les 81 logements du groupe Maison Blanche à Vernouillet, dont la surface corrigée comprend 3m<sup>2</sup> pour le parking. Il est rappelé à la société que les places de parking n'entrent pas dans le calcul de la surface corrigée (décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948).
- Une erreur de multiplication, puis de report de chiffres dans le calcul de la surface corrigée du logement 1/20 rue d'Allainville à Vernouillet.

La société prend l'engagement de corriger ces erreurs.

### 3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La société applique un supplément de loyer de solidarité à tous les locataires des logements conventionnés dépassant de 20% les plafonds de ressources. Il a concerné 22 locataires sur 1 400 en 2014, contre 20 en 2013, soit un très faible pourcentage.

### 3.2.3 Les garages, parkings et autres locaux annexes

La réglementation, en matière de location de garages et parkings n'est pas appliquée.

Ces multiples irrégularités recouvrent des cas de figure différents et exposent la société à un risque de contentieux avec les locataires.

- Location groupée du logement et d'une annexe.

Il est relevé qu'au moment de la signature du bail avec le nouveau locataire, la société attribue le logement plus le parking et, le cas échéant, tout autre annexe, proposant ainsi un « produit groupé », ce qui est contraire à la réglementation (décret n° 96-656 du 22 juillet 1996 articles 15 et 16).

L'article R. 353-16, dernier alinéa du 2° indique la liste des annexes susceptibles de donner lieu à perception d'un loyer accessoire : « Ce sont les annexes ou parties d'annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile, soit : les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses, cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive. Au cas où ces annexes ne trouveraient pas preneur auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui, le bailleur peut louer l'annexe à toute autre personne. Dans ce cas, le loyer maximum fixé par la convention ne lui est pas opposable. Cette faculté n'est utilisable que pour autant qu'aucun locataire du patrimoine appartenant ou géré par le bailleur ne manifeste sa volonté de louer les annexes en cause. »

La société ne conteste pas l'irrégularité et indique que dorénavant elle mettra en œuvre un bail séparé pour les annexes (boxes, garages, parkings) des logements collectifs. 20 programmes concernés ont été mis en exergue, concernant 474 places de stationnement.

- La Roseraie a défini irrégulièrement un loyer accessoire pour des garages alors que le loyer maximum de ce dernier n'apparaît pas dans la convention APL.

Par exemple, les garages des logements situés rue Gaston Bonheur à Vernouillet sont facturés aux locataires 52 € par mois, alors qu'aucun loyer maximum de garage ne figure dans la convention.

Il résulte des dispositions de l'article 15 du décret n° 96-656 du 22 juillet 1996 que les emplacements réservés aux véhicules ne peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire qu'à la condition que le montant maximum de ce dernier apparaisse dans la convention.

La société projette de signer des avenants aux conventions APL concernées afin de régulariser cette situation. Il convient de rappeler que les loyers accessoires des annexes qui ne sont pas mentionnés dans les conventions, restent irréguliers tant que des avenants à ces conventions, n'ont pas été signés.

- Les loyers des annexes définis par les conventions ne sont pas toujours respectés.

L'examen des conventions relatives aux logements de l'opération -1069- située à Vernouillet (rues Pierre Loti, Gustave Flaubert et Romain Rolland) montre qu'un seul loyer maximum doit être appliqué pour les garages et jardins. La société en applique un pour les garages et un pour les jardins.

Certaines conventions fixent un prix des annexes pour les logements très sociaux, inférieur à celui des logements sociaux. Or, la société facture au même prix tous les -garages et jardins- aux locataires d'une même opération (exemple : les 4 logements PLATS de l'opération Romain Rolland). La société n'a pas apporté de précision sur ce point.

- L'augmentation des loyers des garages et des autres locaux annexes ne respecte pas les dispositions réglementaires en vigueur, qui stipulent que l'augmentation des loyers annexes est la même que celle des logements.

L'article R. 442-1 du CCH indique que : « Le loyer applicable aux logements construits en application de la législation sur les habitations à loyer modéré est calculé conformément aux dispositions des articles 28, 29, 32, 32 bis et 36 de la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948, modifiée. »

L'article 36 de la loi n° 48-1360 mentionne : « Les dispositions des articles qui précèdent (concernant les loyers des logements) ne sont pas applicables à la détermination du loyer des cours, jardins ou terrains loués ou occupés accessoirement aux locaux visés à la présente loi. Ce loyer fera l'objet d'une évaluation séparée. À défaut d'accord amiable, il sera procédé à l'évaluation du loyer par justice. Le juge devra tenir compte de tous éléments d'appréciation, notamment de la proximité de l'habitation, des possibilités de culture et des plantations existant au moment de la location.

Il sera procédé de même pour l'évaluation du loyer des locaux, tels que remises et garages, loués ou occupés accessoirement aux locaux visés par la présente loi et n'ayant aucune affectation commerciale ou industrielle. Ce loyer est augmenté chaque année du taux de majoration applicable au loyer du local principal».

Ainsi, les décisions des conseils d'administration sur les augmentations annuelles des garages, parkings et jardins sont irrégulières. Sur la période 2012-2015, une seule revalorisation a eu lieu, décidée par le conseil du 17 octobre 2013, pour l'année 2014 : elle est de 1 € pour tous les garages et parkings du patrimoine, et de 2 % pour les terrains privés. Pour les années 2013, 2015, et 2016, le conseil a décidé de ne pas augmenter ces loyers annexes.

La société ne conteste pas ce constat, mais précise que les augmentations décidées en conseil d'administration auront été finalement plus favorables aux locataires (4,55 %, contre une revalorisation des loyers de 5,19 % sur la période 2010-2015). À l'avenir, il est demandé à la société de s'en tenir à la stricte application de la réglementation.

- Des places de stationnement ou de parking définis par la société comme « locaux annexes » sont louées à des tarifs largement excessifs sur deux opérations :

L'opération Bois le roi comprend 20 logements pavillonnaires situés rue d'Allainville à Vernouillet. Chaque pavillon est pourvu d'un cellier de 5,4 m<sup>2</sup>, dont la surface est prise en compte en totalité (au lieu des 50 % réglementaires) dans le montant de la surface corrigée qui se trouve dans la convention signée en 1989) et d'une place de stationnement.

La société facture aux locataires une somme de 77 € correspondant à des « loyers annexes » dans le décompte du prix du loyer joint au bail. Cette somme de 77 € correspond en fait au prix d'une place de stationnement. L'examen de la convention montre de plus qu'aucun loyer maximum pour une place de stationnement n'y figure, et que donc dans ces conditions la société n'aurait jamais dû quittance les places de stationnement aux locataires de cette opération.

Cette pratique qui inscrit des « locaux annexes » dans les décomptes de prix du loyer (et à la dernière page du bail de location) au lieu de « place de parking », se retrouve également pour les places de parkings des 20 logements situés 52 rue Saint-Denis à Dreux. Pour ces locataires, les tarifs sont de 91 €, 109 € ou de 119 €, selon le cas ; ils ont été décidés de façon arbitraire avant le rachat de l'immeuble par la Roseraie en 1980, et maintenus par la suite.

Il convient d'ajouter que ces « loyers annexes » ne sont pas présentés annuellement au conseil d'administration lors de la séance sur le vote sur l'augmentation des loyers.

Au cours de la séance du 3 mars 2016, le conseil d'administration a délibéré sur le montant des loyers des 20 parkings situés 52 rue Saint-Denis à Dreux. Il a approuvé à l'unanimité la proposition ainsi rédigée : « afin d'harmoniser le tarif des garages au titre des loyers annexes appelés, il est proposé de fixer à 23 € le loyer du garage en sous-sol, appelé auprès des locataires avec une mise en application au 1<sup>er</sup> juillet 2016 ». Il convient de noter que la proposition mentionne des « garages » alors qu'il s'agit de places de parking.

S'agissant du programme Bois Le Roi à Vernouillet, la société s'engage à apporter des correctifs au 01 janvier 2017, sans préciser les mesures envisagées.

- Des jardins sont loués contrairement aux termes de la convention.

Pour les trois logements de l'opération Citadines située à Dreux, la société facture aux locataires un loyer pour leur jardin (de 15 à 20 € mensuels), contrairement aux engagements pris dans la convention qui indique précisément que les jardins ne sont pas facturés aux locataires.

Pour cette petite opération, le loyer du garage plus jardin peut atteindre 85 € mensuel.

En tout état de cause, la société ne fait état d'aucune action corrective en la matière.

Ces diverses pratiques irrégulières conduisent à rendre le patrimoine beaucoup moins accessible aux ménages modestes et constituent un risque de contentieux avec les locataires. Il convient de noter que certains locataires cumulent parfois la location d'un garage avec celle d'un jardin ou d'un auvent, ce qui peut conduire à un loyer annexe important ; cela concerne, par exemple, avec des tarifs différents, tous les logements avenue Pierre Corneille et rue Romain Rolland, à Vernouillet où la location d'un garage plus jardin peut atteindre 100 € par mois.

Ajoutons que rue Romain Rolland, par exemple, les logements sont classés F, c'est à dire qu'ils génèrent, pour les locataires qui se chauffent, une charge de chauffage très élevée.

Enfin, les charges sont quittancées, non en fonction de la surface habitable, mais en fonction de la surface corrigée. Cette pratique favorise les grands logements par rapport aux petits.

Les locataires des 20 pavillons de l'opération Bois le roi à Vernouillet cumulent un calcul de surface corrigée majoré, des tarifs excessifs pour les loyers annexes et une très mauvaise isolation (logements classés G et chauffage électrique, de plus).

Le contrôle a par ailleurs révélé que certaines conventions, très anciennes, sont illisibles.

L'organisme indique vouloir se rapprocher des services de l'État pour remédier à cette situation, car il y a obligation de les tenir à disposition des locataires et elles servent de base au contrôle des loyers.

### **3.2.4 Supplément de loyer de solidarité**

La société applique le supplément de loyer. Ce produit est cependant marginal : 9 943 € en 2012, 6 708 € en 2013, et 12 206 € en 2014 où il a concerné 22 locataires.

### **3.2.5 Charges locatives**

La gestion budgétaire des charges locatives est assurée par le progiciel PREM. La SA pratique une régularisation annuelle de l'ensemble des charges au cours du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année suivante. Comme chaque année en mai, les charges 2014 ont été régularisées en mai 2015 pour l'ensemble des 108 programmes totalisant 1 525 logements familiaux (622 individuels et 903 collectifs).

On ne compte que 4 ascenseurs sur l'ensemble du patrimoine, et 525 logements sur 783 logements collectifs sont équipés de chauffage collectif.

Une grande partie des logements est équipée de compteurs d'eau individuels avec télé-relevés. La facturation selon la consommation réelle est établie par le prestataire qui facture les locataires. Il reste encore environ 250 logements collectifs pour lesquels les techniciens de la SA procèdent aux relevés de consommation sur le palier (1 journée de travail) suivis d'une facturation de la SA par le prestataire.

En revanche le prestataire ENGIE de chauffage au gaz facture directement les locataires des programmes Lussay Prévert et Lussay République sur la base de télé-relevés.

En 2014, le montant moyen de charges locatives annuelles au m<sup>2</sup> de surface habitable pour les logements collectifs hors charges d'eau, de chauffage et d'ascenseur est assez élevé : il ressort à 10,14 € pour une moyenne 2013 calculée par l'observatoire des charges de l'USH de 8,0 €<sup>1</sup>. La récupération à 100 % du service apporté par un prestataire pour l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, en lieu et place d'un gardien dont le salaire chargé peut être récupéré à 75 % ou 40 %, explique en partie ce niveau de charge. La facturation de ces charges est répartie en fonction de la surface corrigée, ce qui favorise les grands logements par rapport aux petits.

La SA pratique régulièrement une politique de sur provisionnement des charges locatives dont le contenu est souvent assez éloigné de la réalité des charges supportées. En 2014 ce sur provisionnement atteint en moyenne 22,8 %.

Pour mémoire, 10 programmes d'au moins 7 logements sur 108 au total, soit 106 logements présentent en 2014 un écart de provisionnement supérieur ou égal à 50 % comme le montre le tableau ci-dessous :

Groupe	Programme	Commune	Nbre de logts	Provision de charges en €	Charges réelles constatées en €	Sur (+) ou sous (-) provisionnement en %
0053	Senonches	Senonches	11	3 358	1 649	103,64
0049	Condorcet	Vernouillet	16	21 291	10 959	94,28
0066	Vernouillet Chapitre II	Vernouillet	12	10 702	6 164	73,62
0067	Voves	Voves	12	9 085	5 358	69,56
1063	Flaubert II	Vernouillet	7	2 183	1 336	63,40
1061	Flaubert I	Vernouillet	10	3 165	1 966	60,99
1005	Laons	Laons	11	2 666	1 663	60,31
4007	Bonneval, Rue de la Dime	Bonneval	10	1 415	919	53,97
1018	Gaston Bonheur	Vernouillet	10	2 416	1 600	51,00
1007	Coty – Les Corvées	Vernouillet	17	6 182	4 111	50,38
<b>Total</b>			<b>106</b>			

Il est recommandé que ce réajustement ne prenne pas la forme d'une revalorisation uniforme des appels de provisions, comme cela est approuvé chaque année en conseil d'administration, mais qu'il soit individualisé par programme en fonction de l'historique de consommation. Enfin l'engagement pris par la société de limiter l'exercice aux seuls 3 programmes affichant les écarts les plus importants à compter de janvier 2017 apparaît insuffisant.

### 3.2.6 Contrats d'exploitation

Le contrat d'entretien ménager a fait l'objet d'une renégociation récente avec mise en concurrence. Ce contrat a été conclu le 1<sup>er</sup> octobre 2015 pour une durée de 4 ans et porte sur 733 logements pour un montant annuel d'environ 142 k€.

<sup>1</sup> Entretien ménager : 3,76 €  
Autre entretien immobilier : 0,94 €  
Electricité usage communs : 1,01  
Eau usage commun (fourniture et entretien) : 0,39  
Taxes récupérables : 1,90 €

Ce contrat a fait suite au CA du 11 décembre 2014, qui annonçait la préparation avec l'aide d'un consultant d'un appel d'offre pour l'entretien et la sortie des déchets ménagers des logements collectifs.

Fin 2015, le contrat de maintenance, chauffage ECS et VMC conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour une durée de 5 ans suite à un appel d'offre, est désormais caduc. La société se doit de renégocier également les contrats de maintenance des ascenseurs, d'assainissement, et de désinsectisation.

S'agissant de l'entretien des espaces verts, l'organisme a réalisé une mise en concurrence et retenu plusieurs prestataires, mais n'a pas contractualisé avec ces derniers. La société fait actuellement appel à 2 prestataires, répartis géographiquement, qui soumettent à la SA leurs propres devis pour validation. Le contrôle des prestations et des facturations est de plus rendu délicat par leur grand éparpillement et l'absence de suivi de proximité par la société (cf. supra).

L'irrégularité des contrats d'exploitation avait déjà été relevée lors du précédent contrôle de la Miiolos. La société s'engage à remettre en concurrence les contrats d'exploitation avant le 31 décembre 2016 afin de se conformer aux règles de la commande publique.

### **3.3 CONCLUSION**

Le patrimoine de la société comporte 41 % de logements individuels. Il est majoritairement situé dans les agglomérations de Dreux et de Chartres. 85 % du patrimoine est considéré comme attractif. Le taux de vacance est faible.

Le contrôle des loyers en principal montre une réglementation respectée, et des prix différenciés, avec pour certains loyers, une marge d'augmentation importante. La société doit cependant vérifier l'ensemble de ses calculs de surface corrigée, certains d'entre eux présentant des erreurs.

L'examen de la location des annexes révèle en revanche de nombreuses irrégularités, toujours au bénéfice de la société. Le montant élevé de ces loyers conduit à diminuer l'accessibilité du parc, d'autant plus que ces loyers annexes ne sont pas couverts par l'APL, et que les locataires du patrimoine concerné ne sont pas informés par la société du caractère non obligatoire de leur location. Cette situation se cumule parfois avec des charges élevées qui augmentent le taux d'effort au logement des ménages.

La société prend des engagements de ce point de vue pour faire évoluer les conventions et leurs conditions d'application. De même il lui appartient de vérifier l'ensemble des surfaces corrigées. Le cas échéant, des corrections doivent impérativement être portées sur les contrats de location et les quittances. Dans l'état actuel, la société s'expose à un risque de contentieux avec les locataires.

Les charges générales locatives sont élevées et la politique de provisionnement des charges locatives doit être réexaminée, car l'excès de charges perçues mensuellement (au-delà de 10 %), peut constituer un frein supplémentaire à l'accessibilité du parc.

La plupart des contrats d'exploitation doivent être remis en concurrence.

## **4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE**

### **4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES**

Les enquêtes sur l'occupation des logements sociaux sont effectuées régulièrement. Elles ne donnent lieu à aucune synthèse ni exploitation particulière par l'organisme.

Les enquêtes OPS 2014 portent sur deux agglomérations : les communes de Dreux et de Vernouillet soit 590 logements, et les agglomérations de Chartres, Lucé, et Mainvilliers soit 297 logements, avec 276 ménages ayant répondu à l'enquête. Elles ont été analysées par le cabinet EOHS début 2015.

Les enquêtes sont incomplètes et ne paraissent pas fiables, particulièrement sur le secteur de Chartres.

Leur analyse a montré des données manifestement erronées ou inexistantes concernant le nombre de ménages isolés, de familles monoparentales et de ménages avec enfants sur les agglomérations de Chartres et de Dreux, d'où la mention « nc » dans le tableau ci-dessous. Le nombre de bénéficiaires d'APL, de 25% sur le territoire de Chartres semble également erroné.

Le tableau ci-dessous présente les principales données issues de l'enquête réalisée en 2014 :

En %	Pers. isolées	Ménages avec enfants	Familles monoparentales	Revenu < 20%*	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014 Dreux	nc	nc	nc	14%	59%**	46,4%	3,7%
Enquête OPS 2014 Chartres	nc	nc	nc	9%	36%**	25%	6%
Département	39%	24%	21%	17%	57%	47%	nc
Région	41%	22%	21%	21%	61%	52%	nc

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

\*\* y compris les 14 % et les 9 %.

Selon le tableau ci-dessus, la société loge une proportion de personnes défavorisées moindre dans son patrimoine se situant dans l'agglomération et autour de Chartres, que dans l'ensemble du département.

Lors du précédent rapport de la Miilos en 2010, qui avait soulevé cette question, la société avait répondu que le projet de la Cus prévoyait le développement d'une offre de logements très sociaux. Celle-ci a en effet eu lieu, mais uniquement sur le territoire de Dreux.

Si la connaissance de la population logée, au travers de l'enquête OPS n'est pas satisfaisante, les bilans détaillés sur les attributions de logements permettent aux administrateurs d'être informés de l'évolution du profil de la population logée.

## 4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

### 4.2.1 Connaissance de la demande

La société fait partie de L'Afidem, et les données statistiques pour 2015, en provenance du Service National d'Enregistrement font apparaître que :

- 48 756 demandes dans la région Centre-Val de Loire, dont 8 206 pour le département d'Eure-et-Loir, ont été effectuées. Cette demande est considérée comme faible et l'ancienneté des dossiers est de 11 mois au même niveau que les trois années précédentes.
- 30 % des demandeurs ont un emploi stable (36 % en Eure-et-Loir), et 72 % d'entre eux ont des ressources inférieures ou égales aux plafonds de ressources PLAI (69 % en Eure-et-Loir). 41 % des demandeurs sont déjà logés dans le parc social (44 % en Eure-et-Loir).
- Les ménages isolés représentent 44 % des demandeurs (36 % en Eure-et-Loir).

La Roseraie est service enregistreur du numéro unique, et a enregistré 463 demandes en 2014 (421 en 2013, 214 en 2012 et 107 en 2011).

Elle étudie chaque année le flux de demandes, dans sa totalité, quelle que soit la provenance des dossiers.

Au cours de l'année 2014, la société a réceptionné et étudié 1 919 dossiers de demandes de logements (y compris celles enregistrées par ses propres services), soit une augmentation de +10 % par rapport à 2013 (1 755).

Le patrimoine situé dans l'agglomération de Chartres est majoritairement composé de logements collectifs T1, T2, T3. La demande de ce type de logements est gérée en flux par l'organisme, ce qui n'est pas le cas pour les demandes de logements pavillonnaires, de grands logements ou de logements très sociaux.

La demande du secteur de Dreux est mieux couverte car la société dispose d'un patrimoine plus diversifié.

#### **4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme**

La politique d'attribution a été définie par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 mars 2006.

Les critères mis en place sont, la solvabilité au regard du logement, l'adéquation du lieu de travail au regard de la commune, l'urgence par rapport à la situation du demandeur, et la préservation de la tranquillité du voisinage.

Ces critères datent de 2006, et l'analyse des attributions montre que la plupart des refus le sont pour ressources insuffisantes, et que certains refus pourraient être plus motivés.

La politique d'attribution conduite par l'organisme ne peut se résumer à ces quelques critères et nécessite d'être actualisée. La société indique que le prochain conseil d'administration va délibérer à nouveau conformément à l'article R. 441-9 du CCH pour définir les orientations en matière d'attribution de logements, sans apporter de précision.

Il devra tenir compte dans cette démarche notamment des critères généraux de priorité fixés par l'article L. 441-1 du CCH, et des engagements souscrits en faveur des ménages en difficulté (accords collectifs et DALO). Il est rappelé, de plus, que le code de la construction et de l'habitation ne subordonne l'attribution de logements sociaux à aucune condition de ressources minimales.

Le Conseil d'administration a mis en place deux commissions d'attribution, l'une couvrant l'agglomération et le territoire autour de Chartres, et l'autre autour de Dreux. Elles se réunissent chacune une fois par mois. Le règlement intérieur de ces commissions a été actualisé, afin de respecter l'article R. 449-9 du CCH qui prévoit que le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité.

Chaque année le Conseil d'Administration dispose du rapport de la commission d'attribution. Celui-ci est largement détaillé.

#### **4.2.3 Gestion des attributions**

##### **4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions**

Les commissions d'attribution examinent toutes les nouvelles demandes (dont les dossiers sont complets) enregistrées par la société elle-même, ainsi que celles proposées par ses différents partenaires (villes, département, préfecture, collecteur...).

Les dossiers non retenus le sont généralement au motif de l'insuffisance de ressources ; ils peuvent aussi correspondre à des demandes que la société ne peut satisfaire, faute de logement adéquat.

Au cours de l'année 2014, les commissions d'attribution ont examiné les 1 697 dossiers complets sur les 1 919 dossiers réceptionnés. Environ un tiers des demandes est mis de côté du fait de ressources insuffisantes. Parmi les deux tiers restants, la société a désigné 600 attributaires potentiels : 374 attributions ont été refusées par les demandeurs, et 226 logements ont été attribués, dont 143 par la commission d'attribution de Chartres, et 83 par celle de Dreux.

En 2014, les attributaires sont pour 43 % des personnes seules (33 % en 2013), 17% des ménages sans enfant, 19 % des familles monoparentales, et 20% des ménages avec enfant (30 % en 2013).

56 % des attributaires de la zone de Dreux ont des ressources inférieures à 60% des plafonds, ce pourcentage est de 44 % pour la zone de Chartres.

Les autres attributaires de l'année 2015 ont des ressources qui n'excèdent pas les plafonds fixés par la réglementation.

#### **4.2.3.2 Le droit au logement opposable**

La société ne dispose que de peu de logements très sociaux dans l'agglomération de Chartres, ce qui la conduit à refuser des demandes DALO, ou provenant d'un public très social. Cette configuration patrimoniale n'a pas évolué sur la période 2010-2015, durant laquelle seuls 2 PLAI ont été construits à Belleville le comte, situé à 20 km de Chartres.

L'offre nouvelle de logements très sociaux, (en moyenne 10 logements par an sur la période étudiée) se trouve essentiellement autour de Dreux.

Une liste des demandeurs de logements « DALO » est envoyée à la société tous les deux mois par la préfecture, suite à la réunion de la commission DALO.

Les engagements pris dans la Cus concernaient 2 à 3 % d'attributaires Dalos par an, soit 4 à 5 attributions par an. L'analyse des données fournies par la société montre que, si les objectifs ont été largement tenus en 2010, 2011, et 2012, avec 22 attributions prononcées (et 13 demandeurs ayant accepté), la période 2013-2015 montre un recul dans ces attributions : 2 en 2013, 6 en 2014 et 3 en 2015, soit 11 au total.

La politique d'attribution mise en œuvre par l'organisme devrait tenir davantage compte des critères de priorité prévus à l'article L. 441-1-1 du CCH notamment en faveur des ménages en difficulté et DALO.

#### **4.2.3.3 Gestion des contingents**

La société n'a pas de logements identifiés par réservataire ; il n'existe donc pas de contingent préfectoral.

En 2009, et au vu de cette situation qui concerne l'ensemble des bailleurs sociaux du département, le préfet d'Eure-et-Loir avait signé en 2009 un protocole portant sur «la mobilisation du contingent préfectoral en Eure-et-Loir pour le logement des ménages prioritaires » qui devait lui assurer un quota de réservation, et qui devait conduire à l'identification des logements réservés lors de la signature des nouvelles conventions APL, en application de l'article R. 441-5 du CCH. Au moment du contrôle, ce protocole n'avait pas été présenté aux organismes concernés, et il n'existe pas de plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

### **4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

La société a fait réaliser en 2013 une enquête de satisfaction par le cabinet « Règle de trois », en association avec 18 bailleurs de la région Centre. Le rapport a été analysé par les services de l'USH de la région Centre. Cette enquête a été réalisée sur un échantillon de 400 locataires, sélectionnés de façon aléatoire, dont 160 logés dans un logement individuel, et 240 (dont 34 en ZUS), logés en collectif.

L'enquête relève, qu'en comparaison avec les autres bailleurs de la région, la société se positionne globalement dans la moyenne. Elle est, par contre, mieux notée que la moyenne des bailleurs de l'agglomération de Dreux.

Globalement l'indice de satisfaction des locataires est de 7,6, contre 7,2 en 2010, ce qui montre une meilleure appréciation des locataires eu égard aux services rendus par la société.

De cette enquête il ressort comme points forts l'accueil, la qualité des informations transmises aux nouveaux entrants, et la communication en général. Il ressort également une progression positive de la satisfaction des locataires pour la propreté des parties communes, les conditions d'entrée des nouveaux locataires, les interventions techniques et la qualité de vie dans les quartiers. Parmi les axes de progrès, il faut noter les revêtements de sol, le coût du chauffage, et les contrôles d'accès (compte tenu d'un plus fort sentiment d'insécurité).

Enfin, elle est moins bien notée pour ce qui concerne les interventions techniques dans les logements et les parties communes, et le fonctionnement des équipements du logement, et ce malgré l'amélioration constatée en comparaison des résultats de la précédente enquête de satisfaction.

#### **4.3.1 Organisation en matière de gestion de proximité**

Le patrimoine de la société est constitué à près de 41 % de logements individuels et il n'y a pas d'immeuble collectif de plus de 100 logements. L'organisme n'est donc pas soumis aux obligations réglementaires de gardiennage.

De fait, il n'a pas de gardiens. Il n'existe pas de personnel dédié formellement à la gestion de proximité. Celle-ci s'effectue grâce au personnel des antennes qui a une bonne connaissance des locataires.

À Dreux, en plus du personnel de l'antenne, soit 3 agents dont pour la gestion locative, et une personne pour le suivi social, il y a deux ouvriers chargés d'effectuer des interventions techniques sur le patrimoine.

Pour le secteur de Chartres, le patrimoine est suivi par un salarié chargé de la maintenance.

Il existe, de plus, un point d'accueil à Bonneval où une permanence est assurée trois demi-journées par semaine.

Les réclamations sont reçues et traitées par le personnel des deux agences qui organisent au jour le jour les interventions des entreprises et le planning des deux ouvriers de la régie (agence de Dreux). La réponse de la société aux demandes des locataires est rapide, et celle-ci s'assure que les interventions soient réalisées dans un bref délai.

Cependant, il n'existe pas de traçabilité des réclamations des locataires, et il n'existe pas de procédure permettant une connaissance à posteriori des interventions et des travaux réalisés par les deux ouvriers de la régie, et par les entreprises. Les travaux réalisés dans les logements sont souvent (mais pas systématiquement) intégrés, avec plus ou moins de précision au dossier du locataire concerné.

La réalisation et l'exécution d'une procédure identifiée permettant le suivi des réclamations à partir de 2014 était un objectif inscrit dans la CUS, qui est reporté à 2017.

Le contrôle et le suivi des prestations réalisées par les entreprises bénéficiant de contrats pour l'entretien du patrimoine, ou chargées d'effectuer des interventions ponctuelles, ne sont pas formalisés. L'absence de gardiens sur un patrimoine assez dispersé rend plus difficile le suivi des interventions ponctuelles, ou des prestations réalisées conformément aux contrats d'entretien. Lorsqu'il s'agit d'interventions dans les logements, la société compte sur les quitus des locataires.

Pour exemple, les interventions concernant l'entretien des VMC et chaudières sont portées à la connaissance de la société par courrier de l'entreprise concernée, et sont signés par le locataire mais ces courriers ne sont pas ensuite classés.

La connaissance et la formalisation de l'historique des problèmes techniques et des interventions est un appui pour la définition d'une politique de maintenance, et permet de connaître de façon plus approfondie la qualité des interventions effectuées par les entreprises, et de pouvoir y remédier le cas échéant. La société indique vouloir améliorer la traçabilité des interventions des entreprises en 2017.

#### **4.3.2 Concertation locative**

La société a élaboré un plan de concertation locative et a instauré un conseil de concertation qui se réunit au moins une fois dans l'année. Les modalités de fonctionnement de cette instance n'appellent pas de remarque particulière.

L'entretien des appareils de chauffage individuels et des VMC est à la charge du locataire, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-463 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret n° 87-712 du 26 août 1987. Or, les contrats d'entretien souscrits par la Roseraie qui concernent les logements bénéficiant de chaudières à gaz et de VMC sont facturés aux locataires. Cette substitution aux locataires est effectuée sans délégation formelle ou accord collectif spécifique au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 codifié au L. 442-3 du CCH.

La société s'engage à réunir sur ce point le prochain conseil de concertation locative.

#### **4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS**

A défaut de procédure écrite de traitement des impayés, il existe dans les faits une pratique désormais bien rodée qui prévoit une intervention précoce dès la naissance de l'impayé dans un contexte de grande proximité du au nombre réduit de locataires.

Ainsi le non-règlement d'une échéance au 10 du mois N+1 entraîne une lettre de rappel automatique. Puis dès le 15 et jusqu'au 30 du même mois une seconde lettre de rappel est adressée par voie d'huissier. La phase précontentieuse jalonnée d'appels et d'entretiens avec les locataires défaillants vise à obtenir un règlement ou à s'entendre sur le respect d'un échéancier. La fin du mois N+1 marque le terme de cette phase gérée par la responsable de la gestion locative, sa collaboratrice basée à Dreux et leurs équipes respectives.

La phase contentieuse est initiée par l'envoi d'un commandement de payer par voie d'huissier.

Les efforts déployés par la SA pour maîtriser de façon très opérationnelle l'évolution de la dette locataire dès l'origine ont pour conséquence un bon taux de recouvrement, une augmentation contenue du stock et du poids des impayés en période de développement du parc comme le montre le tableau ci-dessous :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	7 165	7 731	8 412	8 786	9 119
Montant des créances douteuses (c/416)	140	140	174	219	233
Montant des admissions en non-valeurs (c/654)	51	74	70	59	68
Déduction des recouvrements sur admissions en non-valeurs (c/7714)	8	13	6	9	11
Créances douteuses corrigées des admissions en non-valeurs	183	201	238	269	291
Montant des créances locataires simples (c/411)	412	475	542	532	544
Total des impayés (c/411 + 416 + 654 – 7714)	594	675	779	801	834
En jours de quittancement	21,0	22,4	23,5	22,1	21,8
En % des produits (loyers et charges quittancés)	8,30	8,74	9,26	9,12	9,15
<b>Médiane 2013 en %</b>				<b>13,1</b>	

De même, la part de la dette la plus difficile à recouvrer, celle des locataires partis et la dette à plus d'un an, même si elle est en augmentation, se maintient à un niveau relativement bas :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Dette des locataires partis	22	30	52	70	76
Dette des locataires présents supérieure à 1 an	10	0	0	0	0
Ensemble	32	30	52	70	76
<b>En % des créances douteuses</b>	<b>15,5</b>	<b>21,50</b>	<b>30,01</b>	<b>32,02</b>	<b>32,52</b>

Les procédures de rétablissement personnel et les admissions en non valeurs qui en résultent font l'objet de présentations détaillées en conseil d'administration.

## 4.5 CONCLUSION

La SAHLM la Roseraie procède chaque année à l'examen de la totalité des demandes de logement social qui lui parviennent directement ou non. Les attributions sont conformes à la réglementation. Les objectifs inscrits dans la Cus concernant le relogement de ménages Dalo n'ont en revanche pas été respectés.

La gestion de proximité est performante grâce à la bonne connaissance des locataires par le personnel des agences : cela conduit notamment à une enquête de satisfaction (réalisée en 2014) positive, et à une très bonne gestion des impayés.

Les difficultés se concentrent en revanche sur le suivi des réclamations, et la gestion des travaux de maintenance. La plupart des contrats de maintenance doivent être renégociés.

# 5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

## 5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société a réalisé les investissements et travaux définis par le plan stratégique de patrimoine 2009-2017, soit la réhabilitation de 146 logements, la construction neuve de 62 logements, la vente de 41 logements, et la démolition de 56 logements fragiles ou mal situés.

Pour les années 2016-2018, la société a procédé à certaines décisions d'investissement ; elles portent sur la démolition de deux programmes, sur la poursuite de la construction neuve réalisée en accord avec les collectivités locales en fonction des besoins sur le territoire, et sur la rénovation énergétique d'opérations, car 20 % de ses logements sont classés F et G (cf. supra).

Elle ne dispose en revanche d'aucun document formalisé validé par le conseil d'administration redéfinissant les orientations à moyen terme, alors que le précédent plan stratégique de patrimoine arrive prochainement à son terme (cf. infra, analyse financière prévisionnelle).

## 5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 5.2.1 Offre nouvelle

	Parc au 1 <sup>er</sup> janvier	Constructions livrées	Dont ind.	Acquisitions VEFA	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2010	1 317	14	14		9		1 322	
2011	1 322	54	22		13		1 363	
2012	1 363	56	20		5		1 414	
2013	1 414	57	36		9		1 462	
2014	1 462	76	27		3	10	1 525	
2015	1 525	41	25		3		1563	
<b>Total</b>		<b>298</b>	<b>144</b>		<b>42</b>	<b>10</b>		

De 2010 à 2015, le patrimoine de la société s'est accru de 18 % : 298 logements ont été mis en service (dont 52 PLAI), soit une moyenne de 50 logements par an.

Début 2016, 156 logements répartis dans 7 opérations ont fait l'objet d'une décision de financement, ce qui montre la politique très dynamique de développement de la société. 147 logements sont en chantier fin 2015.

La société peut procéder par le biais de rachat d'immeubles en fonction des opportunités : (en 2014, elle a acheté 15 logements à Chartres). Elle a réalisé en 2013 une opération de 52 logements BBC en VEFA.

### 5.2.2 Démolitions

La société a démolit 10 logements à Châteaudun en 2014. Le coût définitif de cette opération aurait dû faire l'objet d'une communication en conseil d'administration dans le cadre de l'information relative aux clôtures d'opérations.

Il est prévu de démolir en 2016 les 36 logements du groupe Leclerc, situé à Dreux, et pour lesquels une provision de 1 100 k€ a été réalisée sur l'exercice 2015. Toutefois cette démolition, bien qu'ayant reçu un avis favorable de la préfecture en janvier 2015, est reportée compte-tenu des présentes difficultés de relogement.

Enfin, la démolition de 10 logements PLAI de l'opération « La Dîme » à Bonneval devrait être réalisée à très court terme. Cette démolition sera suivie par une opération de reconstruction de 10 logements individuels PLAI.

### 5.2.3 Réhabilitations

En 2010 un groupe de 84 logements situés à Vernouillet a fait l'objet d'une rénovation thermique pour un montant global de 1 257 k€, soit 15 000€ par logement.

La société n'a pas réalisé de réhabilitation depuis.

Elle a lancé, en 2015, la rénovation thermique et le désamiantage de 17 logements rue Coty à Vernouillet (60 k€ par logement avec une participation envisagée des locataires). Elle a programmé la rénovation thermique, d'ici 2018, des opérations de St Michel à Bonneval (28 logements PLA), de

« Jacques Prévert » à Lucé (85 PLA) et de « Maisons blanches » à Vernouillet (80 logements) pour un montant moyen de 10 k€ par logement.

Une programmation de travaux et interventions lourdes apparaît nécessaire pour maintenir le patrimoine en bon état, notamment du point de vue de ses performances énergétiques. Le PSP devra être mis à jour pour tenir compte des nouveaux arbitrages patrimoniaux, puis présenté pour approbation au conseil d'administration.

### **5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE**

C'est le directeur du service « gestion du patrimoine et maîtrise d'ouvrage » qui assure, en liaison avec le Directeur général, le développement de la société. La prospection est effectuée par le Directeur général.

#### **5.3.1 Engagement et suivi des opérations**

Dans la CUS 2011-2016, la société s'était engagée à développer son patrimoine à hauteur de 40 constructions neuves par an, ce qui a été largement réalisé.

La société peut aussi procéder à des acquisitions. Elle a notamment acheté en 2013-2014 sur la commune de Vernouillet, 52 logements BBC en VEFA à la société Nexity, au prix de 150k€ par logement. Elle a aussi acquis en 2014, 15 logements de « la Brèche » situés dans la commune de Chartres, construits en 1990, au prix de 650k€ soit 43k€ par logement.

La société utilise généralement la procédure d'appel d'offre en corps d'État séparés, mais pour les plus grosses opérations, elle choisit une entreprise générale.

Le maître d'œuvre est choisi après consultation, les entreprises sont choisies après mise en concurrence et examen des offres par la commission d'appel d'offres ; les procédures imposées par la réglementation sont respectées.

#### **5.3.2 Analyse d'opérations**

L'analyse des opérations réalisées de 2011 à 2014 montre une durée de chantier qui se situe entre 18 mois et deux ans à un coût maîtrisé, le prix de revient final étant souvent en dessous du prix de revient prévisionnel.

Le prix moyen d'un logement neuf construit par la Roseraie est de 135 k€ ; il est financé par en moyenne 11 % de fonds propres, et 80 % par emprunt, soit environ 15 k€ de fonds propres par logement. La société veille à ce que l'exploitation des nouvelles opérations soit équilibrée.

### **5.4 MAINTENANCE DU PARC**

#### **5.4.1 Entretien du patrimoine**

La visite du patrimoine a montré un patrimoine globalement bien entretenu.

Cependant, l'organisation de la société, qui ne dispose pas de gardiens, et dont le patrimoine est assez dispersé, ne permet pas un suivi des travaux et une gestion des réclamations satisfaisants (cf. ci-dessus & 4.3.1). Aucune action n'a été réalisée au cours de la période étudiée.

Une réorganisation est en cours, ayant pour objet de rationaliser les dépenses de maintenance. Pour faire suite à une décision du conseil d'administration du 15 mars 2015 (mais qui n'a pas encore été présentée en conseil de concertation locative). La SA prévoit de contractualiser un « pack remise en

état des logements » et un « pack travaux de 1<sup>er</sup> niveau », auprès d'entreprises tous corps d'état par le biais de marchés à bons de commande.

Des décisions doivent également être prises afin de mettre en place les moyens humains, et informatiques nécessaires.

#### 5.4.2 Sécurité dans le parc

À la date du contrôle, la société possède 4 ascenseurs. Ceux-ci sont régulièrement entretenus. Par contre, les délais relatifs à la sécurisation des ascenseurs, dans le cadre des échéances 2010 et 2014 posés dans la loi modifiée « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui organise la mise en sécurité du parc d'appareils existants, ne sont pas respectés. La société a engagé les procédures de mise en sécurité au moment du contrôle.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés et sont fournis aux locataires entrants, mais il n'en est pas de même pour les diagnostics de risque d'exposition au plomb (quelques logements acquis construits avant 1949), et les diagnostics amiante, pourtant prévus par la réglementation. Il est rappelé à l'organisme que le dossier technique amiante doit être tenu à la disposition des locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Les dispositions applicables depuis le 1<sup>er</sup> avril 2013, qui découlent de deux arrêtés du 12 décembre 2012 et sont prévues par les articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du Code de santé publique, prévoient le repérage des matériaux classés en liste A et B dans les parties communes (DTA).

Les diagnostics amiante pour les parties privatives (DAPP) n'ont pas été étendus à l'ensemble du patrimoine (articles R. 1334-16 et 1334-29-5 du code de la santé publique). Pourtant la constitution des DAPP immédiate et généralisée pour les matériaux de la liste A est une obligation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères de d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu des rapports de repérage).

La société s'engage à procéder à ces diagnostics sans préciser l'échéance de cette mise en conformité.

La société a réalisé la mise en place des détecteurs de fumée, conformément à la réglementation.

Enfin la société s'engage à afficher les consignes de sécurité dans les halls.

#### 5.4.3 Ventes de patrimoine

Le conseil d'administration délibère chaque année sur la politique de vente. Celle-ci concerne exclusivement des logements individuels, soit pour répondre à la demande du locataire occupant, soit lorsque le logement est vacant et situé en secteur détendu, au profit d'un ménage extérieur.

L'estimation des domaines est systématiquement demandée, et l'examen réglementaire des conditions de vente n'appelle pas de remarque.

- Le détail des ventes à l'unité et des plus-values concomitantes est le suivant :

Année	Total des logements vendus	Dont à des locataires occupants	Dont à des ménages extérieurs	Produit des ventes	Plus-values réalisées en k€
2010	9	5	4	873k€	525k€
2011	13	10	3	1 094k€	823k€
2012	5	1	4	488k€	415k€
2013	9	1	8*	1 077k€	1 003k€
2014	3	0	3	462k€	321k€
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	<b>3 994k€</b>	<b>3 087k€</b>

\*dont un locataire de la société.

Par ailleurs, 44 logements collectifs de « la Croix Tienac » situés en ZUS à Dreux ont été vendus en 2015 à l'office HLM l'Habitat Drouais pour un montant global de 2 M€, en application de la décision du conseil d'administration du 16 décembre 2014.

Pour les prochaines années, la société prévoit de ne vendre qu'environ 3 logements par an, sur demande de locataire. En effet, la réglementation sur les conditions de vente ne lui permettra plus de vendre des logements aux faibles performances énergétiques.

## **5.5 CONCLUSION**

Durant la période étudiée, la société s'est surtout axée vers le développement de son patrimoine et son activité de maîtrise d'ouvrage est satisfaisante. 39 logements ont été vendus, et 10 ont été démolis.

Aucune opération de réhabilitation n'a été réalisée depuis 2010. Les besoins de travaux, notamment de rénovation thermique, sont assez importants car 368 logements ont été classés F ou G. La société a programmé la réhabilitation de 200 logements environ d'ici 2018. Toutes les obligations liées à la sécurité et à la réalisation des diagnostics réglementaires ne sont pour l'heure pas satisfaites.

La société doit actualiser son plan de patrimoine pour définir ses besoins prioritaires et réaliser les arbitrages en fonction des besoins de son patrimoine, de la poursuite de son développement, et de ses possibilités financières.

# **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 doit veiller à la conformité réglementaire de certaines pratiques comptables et financières.

- L'avenant modificatif du 18 décembre 2007 à l'instruction comptable N° 92-10 applicable aux SA HLM2 rappelle que le règlement N° 99-03 et les dispositions prévues par les articles R. 423-69 et R. 423-72 du C.C.H. précisent que le coût auquel est comptabilisé l'actif immobilisé acquis ou produit comprend notamment les coûts internes (tels que définis au compte 21311) et les intérêts de préfinancement courus jusqu'à la date d'achèvement des immobilisations. L'instruction comptable 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 production. Contrairement à ces dispositions, la SA procède - selon l'annexe réglementaire (annexe II fiche 10) - à l'immobilisation forfaitaire des seuls coûts internes relatifs aux investissements réalisés en vue d'une gestion par tiers. De plus cette imputation est calculée en pourcentage du coût des opérations, Comme le rappelle l'annexe réglementaire, la non-imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

---

<sup>2</sup> Modifié par l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée).

Ainsi à titre d'exemple la somme forfaitisée de 96 833 € enregistrée en 2010 au titre de la production immobilisée pour la construction de l'EHPAD de l'Épinay et du FAM de Mezières en Drouais ne respecte pas le principe de l'imputation rationnelle des coûts internes ».

Sur l'ensemble de la période observée, la SA n'immobilise pas les intérêts de préfinancement courus pendant la phase de construction.

- La SA ne dispose pas de plan pluriannuel de travaux (PPT), ce qui est contraire au principe de suivi rigoureux des dépenses d'entretien. De plus la comptabilisation d'une provision pour gros entretien (PGE) au bilan 2010 pour 169 133 €, n'est pas fondée sur un PPT élaboré selon les modalités précisées dans l'avis N° 2004-11 du CNC repris dans l'avenant modificatif à l'instruction comptable N° 92-10 applicable aux SA HLM<sup>3</sup>. (La société indique qu'il s'agit en réalité du solde de la provision antérieurement constituée en 2009).
- Le calcul de l'autofinancement net 2014<sup>4</sup> doit prendre en compte le nouveau mode de calcul réglementaire. Pour 2014 l'autofinancement net de 727 982 € présente une différence de 22 882 € par rapport au montant inscrit dans l'annexe réglementaire 2014 (750 864 €). Cette différence correspond au remboursement annuel des emprunts locatifs 2.22. (Immeubles démolis ou cédés). La prise en compte des postes 2.22 et 2.23 est en effet rendue obligatoire par le décret du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014 pour l'ensemble des organismes HLM.

Les ratios de l'organisme sont - sur la période observée – comparés aux référents Boléro (valeur 2013) des ESH 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 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 prêts	1				
Loyers	6 286	6 791	7 409	7 722	8 031
Coût de gestion hors entretien	-1 387	-1 540	-1 754	-1 991	-1 971
Entretien courant	-360	-359	-409	-497	-539
GE	-219	-123	-75	-131	-217
TFPB	-460	-544	-637	-673	-704
Flux financier	-201	-129	-374	-80	5
Flux exceptionnel	-30	282	40	-2	16
Autres produits d'exploitation	185	101	303	22	10
Pertes créances irrécouvrables	-51	-74	-70	-59	-68
Intérêts opérations locatives	-1 181	-1 428	-1 808	-1 660	-1 447
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 854	-2 040	-1 887	-1 958	-2 389

<sup>3</sup> L'avis N° 2004-11 précise : Les provisions pour dépenses de gros entretien, engagées en application de lois, règlements ou pratiques courantes de l'organisme, doivent donc être justifiées par un plan pluriannuel d'entretien. Le Conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien (P.G.E.) correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux.

<sup>4</sup> On note également un ajustement mineur de 100 € en 2012. En effet les remboursements d'emprunts locatifs sont de 1 886 831 €.

<b>Autofinancement net<sup>5</sup></b>	<b>728</b>	<b>937</b>	<b>738</b>	<b>693</b>	<b>728</b>
% du chiffre d'affaires	11,25	13,61	9,58	8,95	9,02
Médiane en %				11,5	

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

### 6.2.1 Analyse des produits

Le loyer au logement familial, vacance comprise, passe de 4 261 € à 4 343 €, soit une hausse de 1,92 %<sup>6</sup> sur la période. En 2013, le niveau de loyer au logement (4 275 €) est très voisin de la médiane (4 297 €). En revanche le loyer moyen au m<sup>2</sup> de surface habitable (5,43 € par mois)<sup>7</sup> est sensiblement supérieur à la valeur moyenne tirée du RPLS 2014<sup>8</sup> pour le département de l'Eure-et-Loir où est concentré l'ensemble du patrimoine de la SA et qui ressort à 4,91 € au m<sup>2</sup> de surface habitable par mois. Le taux de vacance moyen en nombre de logements se maintient à un niveau assez faible d'environ 2,9 % sur la période 2012-2014 comparée à une moyenne régionale de 6,1 %.

Le coût de la vacance cumulée sur logements et garages/parking, en progression sur la période, reste contenu à moins de 4 % des loyers quittancés en 2014 comme le montre le tableau ci-dessous :

<b>En k€</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Loyers non quittancés (logements)	123	212	229
Charges récupérables non récupérées (logements)	18	34	38
Loyers non quittancés (garages et parking)	45	55	80
Total	186	301	327
Loyers et charges totaux quittancés	8 412	8 786	9 119
<b>En %</b>	<b>2,21</b>	<b>3,43</b>	<b>3,59</b>

Source : DIS.

Les autres produits d'exploitation concernent principalement des refacturations d'intérêt de préfinancement à l'EHPAD et au FAM<sup>9</sup> de 2010 à 2012 et se limitent en 2014 aux redevances du foyer d'Eure-et-Loir.

Le déficit du flux financier jusqu'en 2013 est principalement dû au poids des intérêts de préfinancement passés en charge et marginalement aux indemnités de rachat anticipé. Ce déficit est entièrement résorbé en 2014 du fait de la forte diminution des intérêts de préfinancement.

Le flux exceptionnel, négatif en 2010 en raison de diverses charges exceptionnelles, se redresse dès 2011 et termine légèrement positif en 2014.

### 6.2.2 Analyse des charges

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

<sup>5</sup> 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).

<sup>6</sup> Ce niveau de hausse sur 4 ans peut paraître très faible. Si l'on prend en compte le patrimoine de logements familiaux pondéré de chaque année, il ressort à 3,38 %, soit une hausse annuelle moyenne de 0,84 %.

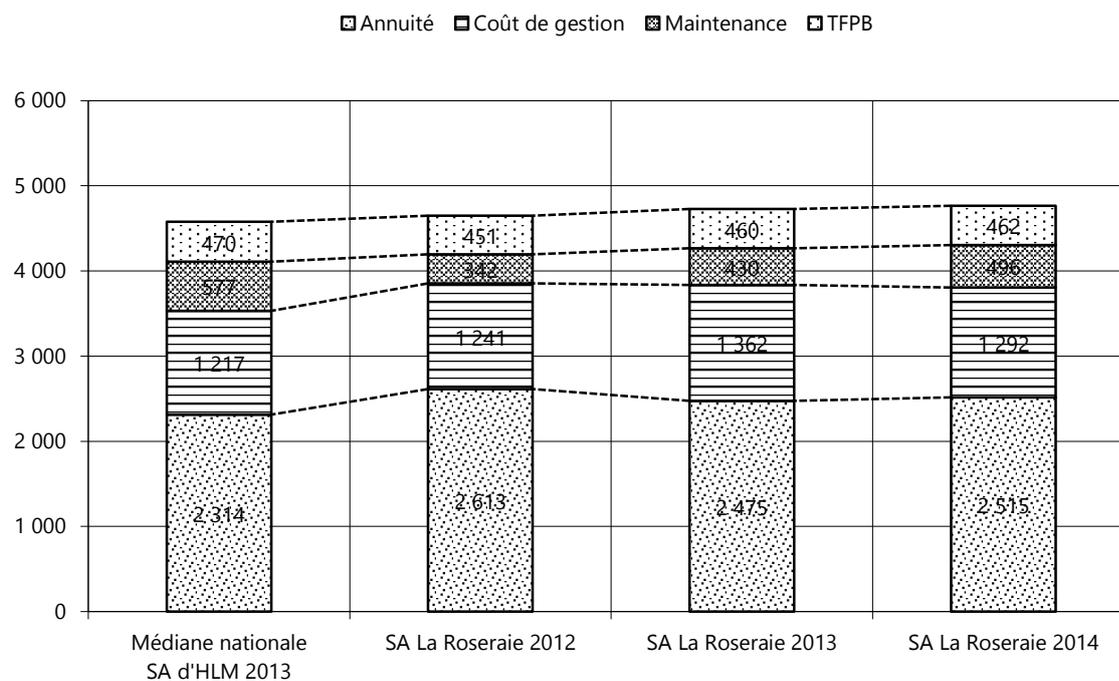
<sup>7</sup> Produit des loyers C+NC+SLS = 6 623 804 €, soit 551 984 € par mois pour une surface habitable de 101 542 m<sup>2</sup> (104 488 m<sup>2</sup> - 2 946 m<sup>2</sup> correspondant à 43 logements vacants).

<sup>8</sup> « Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux » créée par le service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable.

<sup>9</sup> Foyer d'aide médicalisé.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2013	SA La Roseraie 2012	SA la Roseraie 2013	SA La Roseraie 2014
Annuité	2 314	2 613	2 475	2 515
Coût de gestion	1 217	1 241	1 362	1 292
Maintenance	577	342	430	496
TFPB	470	451	460	462
<b>Total</b>	<b>4 578</b>	<b>4 647</b>	<b>4 727</b>	<b>4 765</b>

La somme des 4 principaux postes de charges (4 727 € au logement) est légèrement supérieure à la médiane (4 578 € au logement) en raison du poids de l'annuité et du coût de gestion.



### 6.2.2.1 L'annuité

Alors que l'endettement net est en hausse de 48,9 % sur la période, l'augmentation de l'annuité se limite - dans un contexte de baisse des taux - à 26,3 %.

Rapportée au logement, l'annuité<sup>10</sup> n'augmente que de 9,50 % sur la période. En 2013, à 2 475 € au logement, elle reste toutefois sensiblement supérieure à la valeur médiane 2013 (2 314 €).

Rapportée aux loyers, elle est en très légère baisse sur la période. En 2013, à 46,85 % des loyers, elle est comparable à la médiane (46,50 %)<sup>11</sup> :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Annuité	3 036	3 468	3 695	3 618	3 836
Total des loyers	6 287	6 791	7 409	7 722	8 031
Annuité rapportée aux loyers en %	48,30	51,06	49,87	46,85	47,76
<b>Médiane en %</b>				<b>46,50</b>	

Les intérêts locatifs au logement sont en moyenne (1 061 €) légèrement supérieurs à la médiane :

<sup>10</sup> Les écarts constatés par rapport au montant de l'annuité calculé par la SA sont présentés en annexe 7.3.

<sup>11</sup> Après une année 2012 record due à un niveau élevé d'intérêts de préfinancement (431 599 €) et de dotation aux amortissements des intérêts compensateurs (c/6863 pour 192 304 €).

En €	2010	2011	2012	2013	2014
Intérêts locatifs au logement	894	1 047	1 279	1 135	949
<b>Médiane nationale ESH 2013</b>				<b>981</b>	

Le montant relativement élevé de l'annuité au logement (hors année 2013) est dû en priorité à la présence d'un patrimoine récent (20 ans en moyenne fin 2013) et dans une moindre mesure à la faible mobilisation de fonds propres (3,97 % fin 2014<sup>12</sup>) qui se traduit par un ratio d'indépendance financière légèrement inférieur à la médiane comme le montre le tableau ci-dessous :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Ressources internes (compris subventions et provisions)	25 425	27 796	28 749	29 695	30 857
Capitaux permanents ( <i>Ress. internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts</i> )	81 913	91 703	97 552	98 892	105 081
Ressources internes/Capitaux permanents en %	31	30,3	29,5	30	29,4
<b>Médiane</b>				<b>32</b>	

À l'inverse, l'affectation croissante d'une partie de la trésorerie au préfinancement des opérations explique en partie la diminution de la charge d'annuité au logement à partir de 2013. Cette tendance s'accroît sous l'effet conjugué de la baisse des taux et de la renégociation de la dette intervenue en juin 2012 mais dont l'impact en année pleine apparaît dès 2013.

### 6.2.2.2 Le coût de gestion

Rapporté au logement le coût de gestion progresse de 23,6 % sur la période, atteignant 1 362 € en 2013 (cf. annexe 7.4), un niveau sensiblement supérieur à la médiane (1 217 €)<sup>13</sup>. En 2013, 70 % des SA HLM présentes sur le territoire français ont un coût de gestion inférieur à celui de la SA La Roseraie.

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

- les frais généraux au logement passent de 316 € en 2010 à 395 € en 2014, soit une progression de 25 % sur la période. Ce phénomène a pour origine une hausse importante du poste « autres services extérieurs » qui passe de 150 k€ à 246 k€ sous l'effet d'une forte progression des composantes « locations immobilières » et « cotisations ». Il provient également d'un changement de méthode comptable de la société. Ainsi il est constaté l'absence de production immobilisée après 2012 (78,9 k€), la SA ayant opté pour l'imputation des coûts internes en charges d'exploitation ;
- les charges de personnel augmentent sensiblement, passant de 714 € à 878 € au logement sur la période. À 860 € en 2013, elles dépassent nettement la médiane qui s'établit à 710 € au logement ;
- le taux de non-récupération des charges reste légèrement positif sur la période, passant de 20 k€ à 38 k€, ce qui pèse mais de façon plus marginale sur le coût de gestion.

En comptabilisant de manière spécifique les coûts inhérent à la production immobilisée, le niveau du coût de gestion, bien qu'élevé, apparaîtrait à un niveau plus modeste. De façon générale, l'organisme reste toutefois confronté à un problème de taille critique.

### 6.2.2.3 Le coût de maintenance

Le coût de maintenance au logement augmente ainsi de 13,2 % sur la période. Toutefois, à 430 € au logement en 2013, il est très inférieur à la médiane qui s'établit à 577 €. De même, à 8,13 % des loyers, il se situe très en-deçà de la médiane (11,8 %). L'augmentation de l'effort de maintenance constaté en 2014 ne renverse pas la tendance, le coût au logement (496 €) restant toujours inférieur à la

<sup>12</sup> Cf. § 6.3.2.

<sup>13</sup> Le coût de gestion baisse toutefois en 2014 à 1 292 € au logement, soit un niveau très proche de la médiane 2014 des SA toutes régions (1 256 €)

médiane 2013. La jeunesse du patrimoine peut expliquer ce moindre effort, le parc ne révélant pas d'insuffisance d'entretien manifeste. Il n'en demeure pas moins que ce coût de maintenance devra progresser à l'avenir, et que la question de la mise à niveau énergétique du parc reste entière.

Le suivi des dépenses de remise en état des logements avant relocation est pénalisé par une absence d'individualisation au sein du compte 6151 « Dépenses d'entretien courant ». Toutefois, leur identification approximative par les écritures du grand livre met en évidence leur très faible niveau tant en proportion des dépenses d'entretien courant qu'en montant au logement.

	2010	2011	2012	2013	2014
Dépenses de remise en état de logements en k€	68	88	119	129	125
Dépenses d'entretien courant en k€	360	359	409	497	539
Poids des dépenses de remise en état en %	18,9	24,5	29,1	26	23,2
<b>Dépense de remise en état au logement en € (base 150 lgts/an)</b>	<b>453</b>	<b>587</b>	<b>794</b>	<b>860</b>	<b>833</b>

Il est recommandé de suivre comptablement ce type de dépense - de préférence comme subdivision du compte 6151 - qui doit être facturé au locataire dès lors que l'état des lieux de sortie met en évidence des dégradations par rapport à l'état des lieux d'entrée du logement.

La SA a fait le choix de ne plus comptabiliser de provision pour gros entretien à compter de 2011 en raison de la charge de travail que nécessite la réalisation et le suivi du plan pluriannuel d'entretien.

Il est indiqué à tort lors du CA du 10 avril 2015 que l'effort d'entretien autofinancé représente en 2014 une charge de 543,2 k€, ce qui est très faible. En réalité l'effort de maintenance en 2014 inclut également les coûts de la régie et la part d'entretien courant des charges relatives à l'exploitation, ce qui le porte à 756 k€.

#### 6.2.2.4 La TFPB

La TFPB rapportée au logement augmente de 32,7 % sur la période. À 460 € au logement en 2013, elle est au niveau de la médiane (470 €).

### 6.2.3 Résultats comptables

Les résultats comptables évoluent comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	1 595	1 426	1 020	1 175	1 245
Plus-values de cessions d'actifs	525	823	415	1 003	321
<b>Part des plus-values de cessions</b>	<b>32,91</b>	<b>57,71</b>	<b>40,68</b>	<b>85,36</b>	<b>25,78</b>

Les plus-values sur cessions représentent en moyenne 47 % du résultat comptable. Elles complètent ainsi l'autofinancement net dans le financement de l'effort de réhabilitation et de construction.

## 6.3 STRUCTURE FINANCIÈRE

### 6.3.1 Fonds de roulement et besoin en fonds de roulement

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

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	25 129	27 657	28 596	29 406	30 606
Provisions pour risques et charges	296	139	154	288	251
<i>Dont PGE</i>	169	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	23 364	24 469	26 715	29 229	31 441
Dettes financières (y compris dépôts locataires)	56 883	64 221	68 802	69 198	74 224
Actif immobilisé brut	-100 848	-110 620	-121 560	-127 229	-134 080
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>4 824</b>	<b>5 866</b>	<b>2 706</b>	<b>893</b>	<b>2 443</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>14</sup></b>					<b>2 916</b>
Autres actifs d'exploitation	6 419	5 219	3 439	2 097	2 294
Provisions d'actif circulant	-137	-141	-172	-190	-204
Dettes d'exploitation	-2 158	-2 359	-3 082	-2 680	-2 190
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	4 124	2 719	185	-774	-100
Créances diverses (+)	55	42	237	213	148
Dettes diverses (-)	-2 509	-3 081	-3 380	-1 789	-2 124
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>-2 455</b>	<b>-3 039</b>	<b>-3 142</b>	<b>-1 576</b>	<b>-1 976</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>1 670</b>	<b>-320</b>	<b>-2 957</b>	<b>-2 350</b>	<b>-2 076</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 155</b>	<b>6 186</b>	<b>5 664</b>	<b>3 243</b>	<b>4 519</b>

On assiste sur la période observée à la conjugaison d'une réduction de moitié du fonds de roulement (-2 381 k€) et du passage d'un besoin (en 2010) à une ressource (dès 2011) en fonds de roulement (+3 746 k€ sur la période), dû principalement à une forte diminution des subventions à recevoir (4,49 M€), ce qui se traduit par une augmentation du niveau de trésorerie (+1 365 k€).

L'évolution du fonds de roulement et de la trésorerie en termes de mois de dépenses est la suivante :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Fonds de roulement	4 824	5 866	2 706	893	2 443
Trésorerie	3 155	6 186	5 664	3 243	4 519
Dépenses mensuelles moyennes exploitation et investissement	1 651	1 507	1 632	1 211	1 362
<b>Fonds de roulement en mois de dépenses</b>	<b>2,92</b>	<b>3,89</b>	<b>1,66</b>	<b>0,74</b>	<b>1,79</b>
<b>Médiane</b>				<b>3,7</b>	
<b>Trésorerie en mois de dépenses</b>	<b>1,91</b>	<b>4,10</b>	<b>3,47</b>	<b>2,67</b>	<b>3,31</b>
<b>Médiane</b>				<b>3,2</b>	

Le fonds de roulement rapporté aux dépenses mensuelles accuse un net retrait par rapport à la médiane.

Toutefois, à terminaison des opérations engagées fin 2014 y compris les opérations préliminaires et les réserves foncières, compte tenu de 20,66 M€ de dépenses restant à comptabiliser, de 20,701 M€ d'emprunts restant à encaisser, et de 428,5 k€ de subventions restant à notifier, le fonds de roulement progresse légèrement pour atteindre 2,443 M€ + 0,473 M€ soit 2,916 M€, ce qui le fait passer de 1,79 à 2,10 mois de dépenses.

<sup>14</sup> 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.

### 6.3.2 Formation de la trésorerie

La trésorerie fin 2014 s'améliore pour les raisons évoquées ci-dessus. A 3,31 mois de dépenses en 2014, elle est en ligne avec la médiane 2013 (3,2 mois).

En termes de flux, le tableau des emplois-ressources sur la période 2011-2014 ci-dessous montre que les investissements de la période (33,1 M€) sont financés à hauteur de 19,1 M€ par emprunts et quelques subventions, le solde (14 M€) étant couvert par les ressources issues de l'activité (15,4 M€). Le solde, soit 1,4 M€, complète la trésorerie qui passe de 3,1 M€ fin 2010 à 4,5 M€ fin 2014<sup>15</sup> :

	Emplois	Ressources
<b>Trésorerie fin 2010</b>		<b>3 154</b>
Résultat net		4 865
+ Dotations aux amortissements et provisions		12 471
- Reprises amortissements et provisions	-935	
+ Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés		1 038
- Produits de cessions d'actifs	-3 266	
- Subventions d'investissement virées au compte de résultat	-2 528	
= Capacité d'autofinancement		11 645
Subventions à recevoir		4 498
- Créances TVA et autres actifs d'exploitation	-146	
- Autres créances d'exploitation	-160	
+ Dettes d'exploitation		32
- Dettes hors exploitation	-93	
- Créances hors exploitation	-385	
= Ressource en fonds de roulement		3 746
<b>Flux total généré par l'activité</b>		<b>15 391</b>
Emprunts		41 344
Remboursement d'emprunts	-23 687	
Subventions d'investissement		1 839
Dépôts		89
Intérêts compensateurs courus (c/16883)	-395	
Autres	-99	
<b>Flux total de financement</b>		<b>19 091</b>
Immobilisations locatives	-36 141	
Immobilisations administratives	-150	
Immobilisations incorporelles	-92	
Cession immobilisations locatives		3 266
<b>Flux total d'investissement</b>	<b>-33 117</b>	
<b>Trésorerie fin 2014</b>		<b>4 519</b>

La SA mobilise désormais environ 10 % de fonds propres dans le financement des programmes afin d'assurer l'équilibre des opérations et répondre aux exigences du conseil départemental d'Eure-et-Loir qui fixe à au moins 10 % la part de financement sur fonds propres pour délivrer ses garanties d'emprunt<sup>16</sup>.

Ainsi selon les FSFC 2014, les opérations terminées et soldées (112,47 M€) présentent une mise de fonds propres négative de 874 k€ en raison notamment de la particularité du parc constitué à l'origine par acquisition du patrimoine du Logis Drouais sous forme de reprise d'emprunts.

En revanche les opérations terminées non soldées et en cours présentent à la même date une mise de fonds propres de 12 %.

<sup>15</sup> La SA a choisi en 2014 de solder les intérêts compensateurs liés aux prêts CDC.

<sup>16</sup> En 2012 le conseil départemental d'Eure et Loir prévoyait de n'apporter sa garantie qu'aux emprunts des opérations ciblées et aux opérations où 20 % de fonds propres seront apportés par les organismes (CA du 8 mars 2012).

Enfin les seules opérations en cours portent sur 197 logements familiaux<sup>17</sup>, un PASA intégré à l'EHPAD de Vernouillet et 1 terrain viabilisé destiné à la vente (terrain d'Aboville). L'investissement total et la part de fonds propres actualisés à cette date se montent respectivement à 25,96 M€ et 3,67 M€ (14 %).

### 6.3.3 Gestion de la dette

La hausse de 24,2 M€ de l'endettement entre fin 2009 et fin 2014 est due essentiellement à l'augmentation du patrimoine qui s'est accru de 208 logements familiaux<sup>18</sup>, soit une hausse de 16 %.

Les 257 nouveaux logements familiaux construits ou acquis sur cette période ont en effet généré une dette supplémentaire de 25,7 M€.

Le tableau ci-dessous décrit l'évolution importante de la dette sur la période observée :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Endettement net début d'année	<b>49 470</b>				
Nouveaux emprunts	10 566	9 454	20 898	3 064	7 927
Remboursements yc remb. anticipés	4 028	2 051	16 022	2 693	2 930
Endettement net fin d'année <sup>19</sup>	56 008	63 411	68 287	68 658	<b>73 655</b>
Évolution 2009-2014 en %					<b>+48,9 %</b>

La SA a mis en œuvre une politique de gestion active de la dette sous la forme d'un réaménagement partiel de la dette livret A. Cette opération, consistant à allonger la maturité d'une partie de la dette livret A afin de réduire le montant de l'annuité et par voie de conséquence améliorer l'autofinancement, a été approuvée lors de la réunion du conseil d'administration du 8 mars 2012.

Elle portait sur un ensemble de 47 prêts<sup>20</sup> pour un capital total restant dû de 13,261 M€ au 1<sup>er</sup> juin 2012 réaménagés en 13 prêts à taux variable livret A compactés. L'objectif consistait à obtenir un allongement de la durée résiduelle moyenne afin d'écarter le montant de l'annuité des années 2014 et 2015 qui selon les projections dépassaient le ratio de 55 % des loyers. Outre l'intérêt de disposer au plan de la gestion administrative d'une réduction du nombre de prêts, la SA a ainsi bénéficié d'un allongement de maturité de la dette qui passe en moyenne pondérée de 14,8 à 17,8 années, assorti d'une quasi-stabilité du taux de marge de la banque qui évolue en moyenne pondérée de 1,179 à 1,183 %. Ce type d'opération renouvelé en 2015 sera dénoué début 2016.

## 6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Les projections contenues dans le PSP 2009-2017 - présenté au conseil d'administration du 30 juillet 2009 - dont les paramètres n'ont pas été actualisés depuis 2009 - ne permettent pas de dégager des perspectives fiables à moyen terme.

Par ailleurs, l'équipe de contrôle ne peut - en l'absence d'analyse prévisionnelle de type Visial sur une période de 5 à 10 ans - porter un jugement argumenté sur la solidité du modèle de développement de la SA. Compte tenu du niveau d'endettement et de la faible surface financière de la société, il est hautement vraisemblable que des arbitrages devront être réalisés entre le calibrage du développement et la rénovation énergétique du patrimoine. En effet les objectifs actuels de production fixés dans la CUS (40 logements par an) apparaissent ambitieux,

<sup>17</sup> Le projet de construction de 5 logements au Colombier à Theuville a été abandonné (dépenses fin 2014 : 5 k€).

<sup>18</sup> 242 constructions neuves, 15 logements acquis, 39 vendus et 10 démolis.

<sup>19</sup> Hors dépôts et cautionnements et intérêts compensateurs.

<sup>20</sup> Le périmètre contractuel est de 56 prêts, mais le prêt concernant le programme Le Clerc a fait l'objet d'un remboursement anticipé. De même, 8 prêts totalisant un CRD de 415 835 € au 1<sup>er</sup> juin 2012 ne sont concernés par l'opération de compactage.

En outre la SA est consciente que la politique de vente sera affectée par le décret n° 2015-1812 du 28 décembre 2015 qui complète - à compter du 1er janvier 2016 pour les logements individuels faisant l'objet d'une vente par un organisme HLM - les dispositions en termes d'exigence de performance énergétique minimale déjà applicables pour la vente de logements en immeubles collectifs.

La société précise que le conseil d'administration a approuvé le 11 juin 2015 une mission de mise à jour du plan stratégique de patrimoine à échéance 6 puis 10 ans. En tout état de cause, les hypothèses à débattre en matière d'orientations ont vocation à être présentées au conseil d'administration avant la fin de l'année 2016. Une analyse prévisionnelle permettant de vérifier la soutenabilité du programme envisagé devra être réalisée en conséquence.

## **6.5 CONCLUSION**

La SA présente au plan de l'activité un niveau d'autofinancement convenable sur la période observée, qui peut encore être amélioré en renouvelant l'opération de lissage de sa dette, en isolant les coûts internes immobilisés ainsi que les intérêts de préfinancement et en contenant l'évolution des charges de personnel.

Du point de vue de sa structure financière, la SA pâtit d'une certaine faiblesse de son haut de bilan, compensée sur la période par un bas de bilan qui a permis une progression du niveau de trésorerie.

Si la situation n'est pas inquiétante, les marges de manœuvre de la société, dont la taille critique n'est pas atteinte, restent limitées. Il est donc particulièrement nécessaire d'actualiser la stratégie patrimoniale à moyen terme et de vérifier sa soutenabilité financière.

## 7.ANNEXES

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

#### SA avec conseil d'administration

**RAISON SOCIALE :** SA HLM La Roseraie

<b>SIÈGE SOCIAL :</b>			
Adresse du siège :	57 bis, rue du Docteur Maunoury, BP 60 128	Téléphone :	02 37 91 73 70
Code postal :	28 003	Télécopie :	02 37 91 73 79
Ville :	CHARTRES CEDEX		

**PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL :** Monsieur Michel DEY

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** Monsieur Philippe REAU

**ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :** Pacte d'actionnaires

<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :</b> 31/12/2015			
	<b>Membres (personnes morales ou physiques)</b>	<b>Représentants permanents pour les personnes morales</b>	<b>Collège d'actionnaire d'appartenance</b>
<b>Président :</b>	Monsieur Michel DEY		
	Monsieur Joël BILLARD		4
	Monsieur Jean Pierre BURTIN		4
	Monsieur Jacques LEMARE		4
	Monsieur Jean PELLEIER		4
	Monsieur Alberic de MONTGOLFIER	Département d'Eure-et-Loir	1
	Monsieur Gérard HAMEL	Ville de DREUX	1
	Monsieur Daniel FRARD	Ville de Vernouillet	1
	Monsieur Alain GABRIELLI		4
	Monsieur Bernard RIVOAL		4
	Madame Françoise BAVANT	SCI les jardins ouvriers de Chartres	4
	Monsieur Elian ROMEZIN		4
<b>Représentants des locataires (SA) :</b>	Madame Hélène DOYEN		3
	Monsieur Joseph OUTIL		3
	Monsieur Daniel PLOT		3

<b>ACTIONNARIAT</b>	Capital social :	247 000€	Actionnaires les plus importants
			Pacte d'actionnaires 58,8% : Département d'Eure-et-Loir (24,1 %) ; Villes de Dreux (24,8 %) et de Vernouillet (9,9 %)
	Nombre d'actions :	6 500	Sci Les jardins ouvriers de Chartres (19,61 %)
	Nombre d'actionnaires :	35	

**COMMISSAIRE AUX COMPTES :** SCC ORCOM - avenue de Paris – 45 056 Orléans Cedex

<b>EFFECTIFS AU :</b> 31/12/2015	Cadres :	5	Total administratif et technique : 15
	Maîtrise :	3	
	Employés :	7	
	Ouvriers régie :	2	Effectif total : 17
	Employés d'immeuble :	0	

### 7.3 CALCUL DU MONTANT DE L'ANNUITÉ LOCATIVE

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Intérêts</b>					
Intérêts locatifs hors EHPAD et FAM et IP* - 1 -	1 006 733	1 347 302	1 619 547	1 657 889	1 446 565
Intérêts locatifs EHPAD et FAM	1 257	16 254	14 839	1 997	1 884
Intérêt locatif non pris en compte	0	0	0	-513	0
Transfert de charges financières (IC) - 2 -	0	0	-3 539	0	0
Intérêts compensateurs - 3 -	174 702	80 437	192 304	1 747	0
Intérêts locatifs calculés par la SA La Roseraie : 1 + 2 + 3	1 181 435	1 427 739	1 808 312	1 659 631	1 446 565
Intérêts locatifs calculés par l'ANCOLS 1 + 2 + 3	1 181 435	1 427 739	1 808 312	1 659 631	1 446 565
<b>Amortissement</b>					
Amortissement calculé par la SA La Roseraie	1 854 336	2 039 911	1 886 931	1 958 103	2 366 062
Amortissement calculé par l'ANCOLS	1 854 336	2 039 911	1 886 831	1 958 103	2 388 945
<b>Annuité totale</b>					
Annuité totale calculée par la SA La Roseraie	3 035 771	3 467 650	3 695 243	3 617 734	3 812 628
Annuité totale calculée par l'ANCOLS	3 035 771	3 467 650	3 695 143	3 617 734	3 835 510
<b>Écart</b>			<b>100</b>		<b>-22 882</b>

IP : Intérêts de préfinancement.

## 7.4 CALCUL DU COÛT DE GESTION

<b>RATIOS AU LOGEMENT</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
P.M. : nombre de logements gérés (hors foyers)	1322	1363	1414	1462	1525
Frais généraux (sans charges personnel)	335	361	441	502	414
Charges de personnel NR (hors personnel régie)	714	769	800	860	878
Coût de gestion hors entretien (Fg+impôts+personnel)	1 049	1 130	1 241	1 362	1 292
Entretien courant (NR) compris régie	272	264	289	340	405
Gros entretien et grosses réparations compris régie	165	90	53	90	91
Taxes foncières NR	348	399	451	460	462
<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB</b>	<b>1 836</b>	<b>1 883</b>	<b>2 034</b>	<b>2 252</b>	<b>2 250</b>
Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	784	846	866	926	918
Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	438	354	342	430	496
Coût Total Régie (NR) par Lgt	90	86	80	92	88
Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	61	62	61	63	61
<b>POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>FRAIS GÉNÉRAUX</b>					
Achats non stockés de matières et fournitures	109	127	121	126	115
Moins consommations de la Régie	-10	-10	-7	-16	-12
Moins amort. et frais généraux Régie	-27	-23	-20	-27	-29
Travaux relatifs à l'exploitation	76	86	52	49	0
Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	33	43	70	53	76
Primes d'assurances	54	59	65	66	55
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	65	92	103	90	63
Publicité, publications, relations publiques	7	5	8	8	10
Déplacements missions et réceptions	38	33	44	39	41
Autres services extérieurs	150	154	214	270	246
Moins Autres productions immobilisées	-97	-108	-79	0	0
Écart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	20	13	18	34	38
<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>417</b>	<b>471</b>	<b>589</b>	<b>693</b>	<b>603</b>
<b>IMPOTS ET TAXES</b>					
Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	26	21	33	41	28
<b>TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>	<b>26</b>	<b>21</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>28</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>					
Personnel extérieur à la société	0	5	1	6	2
Rémunérations	598	653	682	729	773
Charges sociales	308	345	366	421	444
Sur rémunérations	72	81	86	109	122
Participation des salariés	46	49	82	84	91
Moins total charges de personnel de la Régie	-81	-85	-87	-92	-93
<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>944</b>	<b>1 048</b>	<b>1 131</b>	<b>1 257</b>	<b>1 339</b>
<b>COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN (FG + IMPÔTS + PERSONNEL)</b>	<b>1 387</b>	<b>1 540</b>	<b>1 754</b>	<b>1 991</b>	<b>1 971</b>

## 7.5 SIGLES

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		