

Association FAC HABITAT

Aix-en-Provence (13)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N°2019-087

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-087
FAC HABITAT

Aix-en-Provence (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-087

Association FAC HABITAT – 13

Dans la fiche récapitulative ci-après, ne disposant pas de base de comparaison des structures gérant des logements étudiants, la dernière colonne mentionne les valeurs de référence observées pour les entreprises sociales pour l'habitat gérant 5 000 à 10 000 logements. Ces organismes de logement social apparaissent comme ceux étant le plus proches de l'association FAC HABITAT. L'attention du lecteur est cependant appelée sur le fait que cette association n'est pas directement comparable à cette catégorie d'organismes qui en général est propriétaire du patrimoine géré.

N° SIREN : 344 148 952

Raison sociale : FAC HABITAT

Président : Eric Martinez

Directeur général : Jean-Philippe Trédé

Adresse : Immeuble Tertia II, 5, rue Charles Duchesne, BP 60 Cedex, 13792 Aix-en-Provence

AU 31 DÉCEMBRE 2019					
Nombre de logements gérés (aucun en propriété) :	7 993	Nombre de logements conventionnés gérés :	7 790	Nombre de logements non-conventionnés gérés :	203
Indicateurs	FAC HABITAT	-	France métropolitaine	Source	
PATRIMOINE					
Logements vacants	1,8 %	-	4,7 %	(1)	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	6,1 %	-	1,5 %	(2)	
GESTION LOCATIVE					
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,0 %	-	98,6 %	(3)	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
CAF PCG / chiffre d'affaires	4,6%	-	41,1%	(3)	
FRNG en mois de dépenses de fonctionnement	2,1	-	9,6	(3)	
Trésorerie en mois de dépense de fonctionnement	4,0	-	10,1	(3)	

(1) RPLS au 1/1/2018

(2) médiane 2018 observée dans le logement social

(3) Exercice comptable 2018 et médianes selon données Harmonia des ESH disposant de 5 000 à 10 000 logements

POINTS FORTS :

- ▶ Dynamisme et capacité à s'associer avec divers bailleurs sociaux pour produire des opérations
- ▶ Concentration de son activité sur la sous-location de logements conventionnés
- ▶ Implantation nationale au niveau des métropoles les plus en manque de logements étudiant
- ▶ Qualité du service apporté aux locataires
- ▶ Maîtrise des impayés de loyer et de la vacance
- ▶ Structure financière correcte
- ▶ Exploitation bénéficiaire

POINTS FAIBLES :

- ▶ Coûts de gestion et de maintenance en augmentation sur le période 2014-2018
- ▶ Absence d'étude financière prévisionnelle

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Adhésion à l'association obligatoire pour avoir un logement social
- ▶ Dépassements de loyers principaux maximums autorisés par les conventions de financement

Inspecteur-auditeur ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites :
Précédent rapport de contrôle : néant
Contrôle effectué du 3 février 2020 au 2 avril 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: Août 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-087

Association FAC HABITAT – 13

SYNTHESE	6
1. PREAMBULE.....	8
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ASSOCIATION.....	9
2.1 Contexte socio-économique relatif au monde étudiant	9
2.1.1 Le besoin en logements étudiants	9
2.1.2 Les principaux acteurs du logement étudiant en France	9
2.1.3 Les principales spécificités du secteur logement étudiant.....	10
2.2 Présentation de l'association et du patrimoine géré.....	10
2.3 Gouvernance de l'association.....	11
2.4 Une association non soumise aux règles de la commande publique.....	12
2.5 Organisation et management.....	13
2.6 Niveau salarial et train de vie de l'organisme.....	13
3. GESTION DU PATRIMOINE.....	14
3.1 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3.2 Loyers.....	14
3.3 Charges locatives	15
4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	17
4.1 Accès au logement	17
4.1.1 Connaissance de la demande	17
4.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme et respect de la réglementation.....	17
4.1.3 Gestion des attributions et conditions de maintien.....	18
4.2 Qualité du service rendu aux locataires.....	19
4.3 Traitement des impayés	19
5. STRATEGIE PATRIMONIALE.....	21
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	21
5.2 Évolution du patrimoine.....	21
5.3 Maintenance et sécurité de l'exploitation du parc	21
5.3.1 Entretien du patrimoine	21
5.3.2 Sécurité d'exploitation du parc.....	22
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	23

6.1	Tenue de la comptabilité	23
6.2	Analyse financière	24
6.2.1	Analyse de l'exploitation	24
6.2.2	Résultats comptables.....	25
6.2.3	Structure financière	25
6.3	Analyse prévisionnelle.....	27
7.	ANNEXES	28
7.1	Informations générales sur l'association	28
7.2	Organisation de l'association	29
7.3	Charges récupérables – analyse du provisionnement 2018	30
7.4	Charges récupérables – analyse du forfait.....	31
7.5	Liste des patrimoines visités	32
7.6	Sigles utilisés.....	33

SYNTHESE

Créée en 1985, FAC HABITAT est une association à but non lucratif régie par la loi du 1er juillet 1901. Sa mission principale est le logement temporaire d'étudiants, dans des résidences essentiellement conventionnées. Ces statuts lui permettent aussi de loger des jeunes de moins de 30 ans et des travailleurs saisonniers, sous conditions de ressources. Accessoirement, l'association a la possibilité d'héberger des enseignants ou des chercheurs et peut pratiquer l'hébergement de courte et moyenne durée au sein de résidences dédiées aux jeunes et au tourisme social. C'est la première fois qu'elle est soumise à un contrôle de l'ANCOLS.

FAC HABITAT ne dispose pas d'agrément de maîtrise d'ouvrage. L'association prend à bail, par le biais de conventions de location, des résidences dédiées au logement des étudiants et appartenant à des bailleurs sociaux. L'association n'est ainsi pas propriétaire du patrimoine immobilier qu'elle sous-loue et qui est principalement implanté dans les secteurs en demande de logements étudiants. Sur la période étudiée, le patrimoine géré est en nette progression, il est passé de 5 792 logements fin 2014 à 7 993 logements fin 2019 (*dont 7 790 logements conventionnés*).

Le secteur des résidences pour étudiants est né à la fin des années 1980 et a construit, en près de 30 ans, environ 120 000 logements. Il vient en complément de l'offre d'hébergement des CROUS ou des logements qui peuvent être trouvés dans le diffus. En France, la capacité d'accueil des étudiants de 400 000 logements, est insuffisante au regard des besoins croissants dans l'enseignement supérieur (*2,7 millions lors de la rentrée 2018*). Dans ce contexte, le Gouvernement a présenté fin 2017 un plan qui a pour objectif de créer 60 000 nouveaux logements étudiants d'ici 2022. En investissant cinq millions d'euros dans la société Stud'Habitat Services, société créée fin 2019 ayant pour objectif de construire des résidences étudiantes, FAC HABITAT a décidé de participer à la réalisation de ce plan.

Malgré une implantation nationale pouvant générer des difficultés d'intervention, l'association remplit ses missions de façon globalement satisfaisante. Elle s'appuie sur un siège situé à Aix-en-Provence et sur trois directions régionales basées à Lognes en région parisienne, Nantes et Toulon. Dans un contexte de forte progression de l'activité, la vacance et les impayés de loyer sont maîtrisés, et le niveau de service apporté est de qualité satisfaisante. FAC HABITAT doit cependant corriger quelques situations de dépassements des loyers maximums autorisés par les conventions de financement et ne plus rendre obligatoire l'adhésion à l'association pour avoir droit à un logement étudiant.

Un entretien des résidences est régulièrement réalisé par FAC HABITAT afin d'assurer des conditions d'habitation de bon niveau. En fin de convention, FAC HABITAT doit rendre les lieux en état d'usage. À cette fin, FAC HABITAT constitue progressivement une provision comptable qui atteint près de 5,2 millions d'euros fin 2018 (*702 euros par logement géré*). À la date du contrôle, cette provision, disponible en trésorerie, paraît être constituée à un rythme suffisant.

FAC HABITAT dispose de résultats comptables globalement positifs. Son exploitation est bénéficiaire et sa structure financière s'est renforcée entre 2014 et 2018. L'association ne présente pas de risque particulier à la date du contrôle.

Cependant, au regard de l'évolution défavorable des ratios du coût de gestion et des coûts d'entretien rapportés au logement, FAC HABITAT doit rationaliser ses interventions pour continuer d'avoir une efficacité d'exploitation correcte. Le rapprochement stratégique avec une association qui lui est comparable, tel que décidé par le CA fin 2019, pourrait permettre la rationalisation attendue.

Enfin, vu l'importance grandissante du parc géré et la mobilisation de la trésorerie à hauteur de cinq millions d'euros décidée fin 2019 (*cf. ci-avant*), un business plan à trois ans, actualisé annuellement, participerait à la sécurisation du fonctionnement de l'association.

Le directeur général par intérim



Serge BOSSINI

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'association FAC HABITAT en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Pour le contrôle de ce type d'organisme, il convient de retenir les éléments suivants de cet article :

- ▶ II - 4 : l'agence exerce ses missions sur toute autre personne morale, quel qu'en soit le statut, ou personne physique exerçant une activité de construction ou de gestion d'un ou plusieurs logements locatifs sociaux (...)
- ▶ I -1° e) : l'agence a pour missions de contrôler, de manière individuelle et thématique, conformément à l'article L. 353-11, pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, l'application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement mentionnées à l'article L. 831-1, y compris les conventions en cours, notamment le respect des règles d'accès des locataires sous condition de ressources et de plafonnement des loyers auxquelles demeurent soumis ces logements ainsi que les conditions d'application de ces règles (...)
- ▶ I -2° d) : l'agence a pour missions d'évaluer pour les personnes morales et physiques mentionnées au 4° du II du présent article, la capacité technique et financière à assurer l'entretien de leur patrimoine locatif et, le cas échéant, le montage d'opérations nouvelles et leur capacité de gestion locative lorsqu'elles gèrent elles-mêmes les logements.

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément,

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

C'est la première fois que l'association FAC HABITAT est soumise à un contrôle de l'ANCOLS.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ASSOCIATION

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE RELATIF AU MONDE ETUDIANT

2.1.1 Le besoin en logements étudiants

Le logement étudiant est spécialement dévolu à la catégorie de la population qui poursuit des études supérieures et englobe principalement les résidences ou cités universitaires et les résidences privées louées, par leurs propriétaires ou gérants, exclusivement à des étudiants.

Selon le ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, les effectifs étudiants ont progressé de 2,1 % à la rentrée de 2018, soit plus 56 300 étudiants par rapport à l'année précédente. Le nombre d'étudiants inscrits en enseignement supérieur atteint désormais 2,7 millions. Dans le même temps, la capacité d'accueil des étudiants en France est inférieure à 400 000 logements. Cette vive progression est en particulier due à l'afflux des bacheliers de 2018, lié au boom démographique de l'an 2000. En cinq ans, à dispositif équivalent, l'enseignement supérieur a accueilli 219 800 étudiants supplémentaires. L'augmentation des effectifs par rapport au cycle 2017-2018 concerne toutes les formations à l'exception des classes préparatoires aux grandes écoles (-1,6 %) et toutes les académies sauf Poitiers. Les femmes représentent 55 % des étudiants.

Dans ce contexte, le besoin en nouveaux logements étudiants est particulièrement important. Pour y répondre, le Gouvernement a présenté le 30 octobre 2017 un « plan logements étudiants » qui a pour objectif de créer 60 000 nouveaux logements d'ici 2022, venant compléter les 40 000 réalisés les cinq dernières années passées.

2.1.2 Les principaux acteurs du logement étudiant en France

Le centre national des œuvres universitaires et scolaires (*CNOUS*) est un établissement public à caractère administratif, placé sous la tutelle directe du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation, qui regroupe et anime les différents centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (*CROUS*) de France. Il est régi par les articles L. 822-1 et R. 822-1 à R. 822-13 du code de l'éducation.

Les CROUS sont des établissements publics à caractère administratif chargés principalement de l'aide sociale, de l'accueil des étudiants internationaux, du logement pour étudiants, de la restauration universitaire et de la vie culturelle étudiante. Ils sont répartis par académie et comptent 170 000 logements à la rentrée 2016 (*source : www.etudiant.gouv.fr*).

Le secteur des résidences pour étudiants est né à la fin des années 1980 et a construit, en près de 30 ans, environ 120 000 logements¹. Ce secteur vient en complément de l'offre d'hébergement des CROUS ou des logements qui peuvent être trouvés dans le diffus. L'AIRES est l'association professionnelle des opérateurs et gestionnaires de résidences pour étudiants. FAC HABITAT en est membre.

¹ Source : site internet de l'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiants et Services (*AIRES*)

2.1.3 Les principales spécificités du secteur logement étudiant

Le logement est le premier poste budgétaire des étudiants : à partir de 120 euros, pour ceux qui habitent en résidence universitaire traditionnelle, et de 200 à 500 euros pour ceux qui doivent s'adresser aux propriétaires ou aux agences. Le poste "loyer" représente à lui seul près de 70 % du budget d'un étudiant.

Une résidence étudiante nécessite des modalités de gestion particulières qui vont au-delà de l'administration de biens classiques (*gestion quotidienne des logements, quittancement, etc.*). Ces modalités particulières concernent essentiellement les aspects relatifs à la commercialisation locative et l'animation de la résidence. L'étudiant est un client atypique en termes de gestion locative, avec des besoins spécifiques qui nécessitent une gestion différente de celle d'une famille ou d'un jeune actif. Il s'agit généralement de sa première découverte du monde de l'immobilier. Une véritable équipe de gestion dédiée doit donc être organisée afin d'absorber en particulier un turn-over annuel moyen de l'ordre de 50 %. Le responsable de la résidence, disposant de compétences spécifiques, occupe un rôle important dans la gestion quotidienne et doit avoir un vrai sens humain.

2.2 PRESENTATION DE L'ASSOCIATION ET DU PATRIMOINE GERE

Créée en 1985, FAC HABITAT est une association à but non lucratif régie par la loi du 1^{er} juillet 1901 dont l'objet principal est le logement temporaire, dans des résidences essentiellement conventionnées, d'étudiants, de jeunes de moins de 30 ans ou de travailleurs saisonniers. Accessoirement, l'association a la possibilité d'héberger temporairement des enseignants ou des chercheurs et peut pratiquer l'hébergement de courte et moyenne durée au sein de résidences dédiées aux jeunes et au tourisme social.

Sa mission s'exerce sur l'ensemble du territoire de la République Française et de l'Union Européenne (*l'association n'a cependant pas de logement hors du territoire métropolitain*).

Pour ce faire et dans le cadre de l'article L. 442-8-1 du CCH, FAC HABITAT prend à bail et gère des résidences, dédiées au logement et au tourisme social et appartenant à des bailleurs sociaux. L'association n'est propriétaire d'aucun des patrimoines immobiliers qu'elle gère. Le patrimoine est implanté France entière dans les secteurs en demande de logements étudiants.

Les logements sont ensuite sous-loués aux publics ciblés dans les conditions de l'article L. 442-8-4 du CCH.

L'organisation de FAC HABITAT est synthétisée par l'ANCOLS au niveau de l'annexe 7.2 du présent rapport. Cette synthèse résulte d'un document écrit et des explications orales communiqués à l'ANCOLS pendant le contrôle. L'association gagnerait à disposer d'un organigramme clair.

La gestion des logements se fait au sein de trois directions régionales : celle de la région Île-de-France basée à Lognes en région parisienne, celle de la région Grand Sud basée à Toulon et celle de la région Ouest basée à Nantes. Cette gestion fait l'objet d'un développement ci-après dans le présent rapport.

Lors du déménagement de son siège social du 1/3, rue Cinna à Lognes, dans l'Immeuble Tertia II, 5, rue Charles Duchesne à Aix-en-Provence, adresse à laquelle l'association avait l'ensemble de ses services administratifs et financiers, l'association a fait l'objet d'une déclaration modificative à la sous-préfecture d'Aix-en-Provence le 8 novembre 2016.

À fin 2019, FAC HABITAT gère :

- ▶ soixante-dix résidences conventionnées comprenant 7 507 logements ;
- ▶ au sein de la Maison Internationale de Séjour (MIS), deux autres résidences conventionnées composées d'une résidence étudiante regroupant 198 logements, et d'une résidence sociale pour jeunes actifs comprenant 85 logements², auxquelles s'additionnent le Lodge In, résidence hôtelière à vocation sociale (145 chambres), et un centre d'animation implanté au rez-de-chaussée³ ;
- ▶ une résidence non conventionnée à Lyon 7ème comprenant 203 logements et un appartement de fonction (*loués à un bailleur social*).

Deux tiers des logements sont de type PLS ou équivalent. Le dernier tiers, d'abord composé de logements de type PLUS ou équivalent, comprend aussi vingt logements très sociaux de type PLAI.

Les directions régionales, Île-de-France, Grand Sud et Ouest, gèrent respectivement 5 224, 1 711 et 855 logements conventionnés. Les logements sont systématiquement loués meublés. Les locaux communs présentent une laverie avec des machines (*lave-linges et sèche-linges*) exploitées par une société tierce, des salles spécifiques (*espaces de travail, de détente, salle de sport régulièrement*), ou encore des garages à vélos.

L'activité de l'association est en nette progression sur la période 2015-2019 (*cf. § 5.2*). En prenant en considération les dates de prise en gestion (*1994 pour la plus ancienne à la date du contrôle*), quelques-unes concernant des opérations d'acquisition-amélioration, la durée moyenne de gestion des résidences est de neuf ans début 2020. Le patrimoine locatif géré apparaît ainsi globalement jeune.

Les logements sont constitués presque exclusivement de T1 adaptés aux publics ciblés. Quelques logements plus grands peuvent être loués par des couples ou à plusieurs colocataires (*37 logements au total pour ce dernier type de location*).

2.3 GOUVERNANCE DE L'ASSOCIATION

M. Martinez, fondateur de l'association FAC HABITAT en 1985, en assure la présidence depuis l'origine. Selon les statuts de l'association, il en est le seul représentant légal.

Michel Beurnier a assumé la fonction de directeur général de FAC Habitat à compter de l'année 2001 jusqu'à son décès brutal fin 2019. Jean-Philippe Trédé, directeur régional à Toulon, a d'abord assuré l'intérim à partir du 9 octobre 2019 puis est devenu directeur général le 6 décembre 2019, cette évolution étant entérinée par le CA du 14 janvier 2020. Un contrat de travail le subordonne directement au président de l'association (*idem pour son prédécesseur*).

La composition, la fréquence des réunions et les décisions de l'assemblée générale sont conformes aux statuts de l'association. Il en est de même pour le conseil d'administration (CA). L'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 5 décembre 2019 a entériné une modification de l'article 14 des statuts qui porte le nombre des administrateurs de six à dix (*quatre nouveaux administrateurs ont été effectivement désignés, cf. annexe 7.1*).

² Pour la gestion de cette résidence, FAC HABITAT dispose d'un agrément spécifique, qui lui a été attribué par le préfet le 1er septembre 2015, pour le seul périmètre du département de Paris.

³ Réalisée par le Groupe Gambetta et inaugurée en mars 2016, la MIS, sise Paris 13^{ème}, comporte, en plus du patrimoine géré par FAC HABITAT, 426 autres logements sociaux.

Le CA n'est pas suffisamment informé quant au public effectivement attributaire d'un logement au cours d'une année donnée (cf. 4.1.2).

Si les modifications statutaires sont systématiquement et dûment communiquées à la préfecture des Bouches-du-Rhône, ceci n'est pas le cas pour la préfecture de Paris. L'article quatre de l'agrément préfectoral du 1er septembre 2015 n'est ainsi pas complètement satisfait (*l'association ne transmet au préfet de Paris qu'un compte rendu de l'activité relative à la résidence sociale destinée aux jeunes actifs*). Sur ce point, FAC HABITAT a précisé avoir pris des mesures afin que cette omission ne se reproduise plus et a apporté la preuve de la correction de la situation vis-à-vis de la préfecture de Paris lors du contrôle.

Lors de sa séance du 24 octobre 2019, conformément aux statuts, le CA de FAC HABITAT a validé le placement financier de cinq millions d'euros en souscrivant des obligations convertibles émises par la SAS Stud'Habitat Services. Pour disposer d'un droit de regard, l'association a décidé, en plus, de prendre une participation de 10 % (1 000 euros) dans cette structure qui a été créée le 29 octobre 2019 pour investir directement dans le développement du logement des étudiants permettant de concourir à la réalisation du « plan 60 000 logements étudiants », engagé par le Gouvernement en 2017. Cette décision est clairement explicitée dans le procès-verbal du CA.

L'objet social de Stud'Habitat Service est le suivant :

« La société a pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- ▶ la prise de participations dans des sociétés et en particulier lorsque ces sociétés ont vocation à développer le logement d'étudiants, de jeunes en formation, de jeunes actifs et jeunes en difficulté, d'enseignants ou de chercheurs ;
- ▶ l'offre de services dans tous les domaines touchant aux conditions de vie et proposée à ce même public ;
- ▶ la complémentarité des opérations visées aux deux points précédents... ».

Cet objet social apparaît donc effectivement conforme aux statuts de FAC HABITAT. L'ANCOLS n'a cependant pas investigué le risque d'un tel investissement.

Enfin, lors de ce même CA du 24 octobre 2019, il a été décidé que FAC HABITAT allait unir ses moyens et ressources dans le cadre d'un partenariat stratégique avec une autre association membre de l'AIRES gérant près de 4 000 logements étudiants, pour mieux répondre aux enjeux futurs du logement des étudiants en faisant des économies d'échelle. L'association précise qu'elle compte ensuite essayer d'étendre ce partenariat aux quelques autres acteurs associatifs importants du logement conventionnés et adhérents de l'AIRES. L'ANCOLS constate que cette démarche, qui suit la logique de regroupement des bailleurs sociaux inscrite dans la loi Elan (*qui ne s'applique pas à FAC HABITAT*), est de nature à renforcer la pérennité de l'action de l'association.

2.4 UNE ASSOCIATION NON SOUMISE AUX REGLES DE LA COMMANDE PUBLIQUE

L'association FAC HABITAT, dotée de la personnalité morale, a été créée pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial, mais n'est pas sous la dépendance d'un pouvoir adjudicateur car :

- ▶ son CA n'est pas composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par un pouvoir adjudicateur ;
- ▶ son activité n'est pas majoritairement financée par un pouvoir adjudicateur ;
- ▶ sa gestion n'est pas soumise à un contrôle par un pouvoir adjudicateur.

Sur la période sous-revue, l'association ne satisfaisait ainsi aucun des critères mentionnés par l'article 10 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015, nécessaires pour être considérée comme un pouvoir adjudicateur et être soumise aux règles de la commande publique.

2.5 ORGANISATION ET MANAGEMENT

Le siège de l'association situé à Aix-en-Provence (*cf. annexe 7.2*) comprend la direction générale et les services supports constitués :

- ▶ de la direction comptable et financière qui héberge la gestion locative ;
- ▶ du service contentieux
- ▶ du responsable informatique ;
- ▶ de la responsable des ressources humaines ;
- ▶ de la cellule communication.

Il assure la gestion des contrats de location auprès des propriétaires des résidences et les contrats de sous-location au profit d'étudiants essentiellement. La direction générale assume toute la partie développement et montage des opérations en lien avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales.

Les trois directions régionales gèrent les résidences au quotidien. Elles intègrent des conseillers chargés de la commercialisation des logements, des chargés d'entretien et de maintenance (*un par résidence dans la plupart des cas*) pour l'animation, le gardiennage, l'entretien et les menues réparations nécessaires ou des chargés d'entretien (*employés d'immeuble n'assurant que des tâches ménagères*). Les responsables de site gèrent les résidences les plus petites qui ne disposent pas d'un chargé d'entretien et de maintenance.

2.6 NIVEAU SALARIAL ET TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Le niveau salarial, les notes de frais présentées par les salariés et les membres du CA, et d'une manière générale le train de vie de l'association, n'appellent aucun commentaire.

3. GESTION DU PATRIMOINE

3.1 DONNEES SUR LA VACANCE ET LA ROTATION

La vacance globale est en diminution sur la période 2015-2019. Elle passe de 2,3 % en 2015 à 1,8 % en 2018 et 2019. Ce résultat favorable à l'exploitation de l'association est lié à l'amélioration de la commercialisation. Pour sa part, la vacance technique passe de 0,1 % à 0,3 %.

Comme dans toutes les résidences étudiantes, la rotation est très importante. Le temps de location est en moyenne de 18 mois. Près de 3 800 logements par an ont été libérés chaque année depuis 2017.

3.2 LOYERS

Le quittancement pratiqué par FAC HABITAT comprend :

- ▶ un loyer principal qui doit se conformer aux conventions conclues entre les bailleurs sociaux propriétaires et l'Etat en application de l'article L. 351-2 du CCH ;
- ▶ un forfait charges ou des provisions pour charges ;
- ▶ un montant couvrant les prestations et équipements spécifiques aux résidences concernées, ceci en application de l'article L. 442-8-3-1 du CCH en particulier ;
- ▶ un montant de dix euros couvrant les frais d'abonnement à internet ;
- ▶ une cotisation mensuelle statutaire de 27 euros (*adhésion à l'association FAC HABITAT*).

Obs 1 : L'adhésion obligatoire à l'association pour avoir accès aux logements conventionnés gérés est irrégulière (non conforme aux dispositions de l'article L. 442-6-2 du CCH).

Globalement, il est relevé que les éléments de facturation, autres que le loyer principal, représentent une part importante du quittancement (*cf. § 6.2.1 et il est rappelé ici que FAC Habitat gère quasiment exclusivement des logements conventionnés*). FAC HABITAT a récemment modifié l'article 6 de ses statuts, désormais rédigé comme suit :

« 1 - Membres adhérents locataires

Ce sont les locataires d'un appartement géré par l'association qui auront obligatoirement signé préalablement un acte d'adhésion à cette dernière. Ils constituent le collège des membres adhérents locataires. »

Cette nouvelle disposition est contraire aux dispositions de l'article L. 442-6-2 du CCH qui précisent : « *Lors de la demande d'attribution d'un logement social ou de la signature du bail, le bailleur ne peut réclamer au demandeur ou preneur le paiement de frais à quelque titre que ce soit.* ». En conséquence, l'association doit cesser sa pratique de rendre obligatoire l'adhésion préalablement à la prise en location d'un logement conventionné qu'elle gère.

Obs 2 : Les loyers principaux pratiqués ne respectent pas systématiquement les maximums autorisés par les conventions de financement.

Au regard des maximums autorisés par les conventions de financement, l'ANCOLS a procédé à la vérification des loyers principaux pratiqués au mois de janvier 2019 sur un total de 1 530 logements répartis sur douze résidences. Cette vérification amène les constats suivants :

- ▶ la résidence WE1007 présente des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximums autorisés, ceci du fait de surfaces facturées légèrement plus importantes que les surfaces initialement prévues et mentionnées dans la convention de financement. L'association précise ici qu'un avenant rectificatif prenant en considération les surfaces réelles des logements loués n'a pas été initié, il convient donc de corriger cette situation en prenant l'attache du bailleur propriétaire ce qui a été fait par mèl du 18 mars 2020 avec un rappel par courrier en RAR le 4 janvier 2021. Dès réception du rapport définitif, FAC HABITAT compte de nouveau appuyer sa demande avec un extrait de ce dernier, afin que le bailleur (*AIGUILLON CONSTRUCTIONS*) puisse, à son tour, rentrer efficacement en contact avec les services de l'Etat ;
- ▶ la résidence RP1018 présente un dépassement du loyer mensuel maximum autorisé de quelques dizaines de centimes d'euro sur la totalité des logements (*dépassement pour un total de 93,8 euros répartis sur 231 logements*), vraisemblablement du fait d'une erreur d'indice.

FAC HABITAT devra rembourser les locataires concernés, corriger ces situations dans les meilleurs délais et vérifier qu'elles ne se reproduisent pas sur d'autres résidences. FAC HABITAT explique avoir remboursé le trop-perçu des seuls locataires de la résidence RP1018 en date du 31 mars 2020.

Par ailleurs, les étudiants sous-locataires de l'association sont assimilés à des locataires pour bénéficier de l'APL (*cf. article L. 442-8-4 du CCH*). Au mois de décembre 2019, 5 585 locataires (72 % du parc conventionné) percevait l'APL pour un montant global de 1,2 million d'euros, soit près de la moitié de leur quittance (*loyer principal et charges*).

3.3 CHARGES LOCATIVES

En application de de l'article 25-10 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, FAC HABITAT applique systématiquement un forfait de charges locatives à ses nouveaux locataires depuis début 2017. L'association étant concernée par un taux de rotation particulièrement élevé, cette disposition permet de simplifier la gestion locative. Le passage au forfait concernant l'eau et l'électricité peut cependant s'avérer problématique car les consommations sous-jacentes sont soumises à des variations importantes.

Ensuite, si sur la période 2014-2018, et comme les documents comptables le laissent apparaître, le montant global des charges facturées (*au forfait et sous forme de provisions régularisées*) n'est que de 3 % environ au-dessus des charges récupérables. Cependant, pour certaines résidences, un effort d'ajustement doit être fait.

En effet, pour les locataires encore concernés par des provisions de charges, l'annexe 7.3 présente les 26 résidences qui voient, pour l'exercice 2018, des régularisations de charges trop importantes (*écart de plus de 20 % entre provisions et charges récupérables*). Sur ces résidences, FAC HABITAT doit mieux ajuster le montant des provisions. L'association précise ici avoir initié cette démarche d'ajustement à partir l'exercice 2019. Elle précise aussi être confrontée à des copropriétés dont l'approbation des comptes parfois tardive l'empêche d'avoir une vision précise du budget à mettre en œuvre.

L'analyse de l'exercice 2018 laisse apparaître 33 résidences présentant des différences significatives entre les charges récupérables et le forfait de charges appliqué (cf. annexe 7.4). Pour ces résidences, il peut être considéré que le montant du forfait de charges est manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté (*non-respect de l'article 25-10 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989*). FAC HABITAT doit corriger cette situation dans les meilleurs délais. Dans ces échanges avec l'ANCOLS, l'association déclare avoir la volonté de le faire en ajustant le forfait de charges de l'ensemble des nouveaux locataires ce qu'elle a fait pour les exercices suivants au regard du tableau de suivi communiqué à l'ANCOLS dans le cadre de la réponse au rapport provisoire. L'ANCOLS appelle cependant l'attention de l'association en lui précisant que les locataires qui font l'objet de provisions et d'une régularisation payent *in fine* le montant réel des charges ce qui n'est pas le cas des locataires qui sont au forfait. La performance de l'association n'est donc à évaluer que sur ces derniers locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 ACCES AU LOGEMENT

4.1.1 Connaissance de la demande

La demande de logement concernant FAC HABITAT est exclusivement renseignée via le site internet de l'association (*système RESAFAC*). Les années 2017 et 2018 ont vu respectivement 65 356 demandes dont 29 499 recevables, et 90 439 demandes dont 31 617 recevables. Au regard des attributions (*3 579 en 2017 et 3 829 en 2018, hors mises en service, selon les données fournies par l'association*), il est constaté que la visibilité de l'association en tant que gestionnaire de logements étudiants est satisfaisante.

4.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme et respect de la réglementation

Pour l'attribution des logements, FAC HABITAT doit respecter le décret n°2016-1020 du 26 juillet 2016 qui fixe les critères d'attribution des logements destinés aux étudiants. Dans le cadre de ce décret, l'association a en particulier créé un comité d'orientation dont la composition a été validée par le CA du 9 mars 2018. À la date du contrôle, le comité d'orientation était composé du président, d'un autre membre du CA, du DG et d'un employé de l'association. Aucun membre des CROUS n'y était représenté en dépit des sollicitations de FAC HABITAT pour qu'un membre soit désigné. La composition du comité d'orientation ne respectait donc pas l'article R. 822-33 du code de l'éducation. Lors du CA du 14 janvier 2020, il a été acté une nouvelle composition conforme de ce comité et décidé de contacter le CNOUS afin d'organiser une réunion et résoudre la problématique de sa représentation.

L'article R. 822-33 du code de l'éducation précise aussi que le comité d'orientation fixe son règlement intérieur, qui est soumis ensuite à l'approbation de l'organe délibérant. Ceci n'avait pas été encore fait au moment du contrôle et l'association devait se mettre en conformité. Dans sa réponse, FAC HABITAT précise que le conseil d'administration du 23 avril 2020 a validé le règlement intérieur du comité d'orientation des attributions.

Les logements sont attribués en fonction de la situation personnelle des candidats, en intégrant les préconisations dans l'ordre suivant :

- ▶ prioriser les étudiants boursiers, notamment ceux n'ayant pas eu de place dans les CROUS, sous condition qu'ils justifient leur statut ;
- ▶ favoriser la mixité sociale au sein de chaque résidence ;
- ▶ proposer et solliciter la garantie VISALE (*gratuite*) pour les candidats n'ayant pas de garant physique ou les étudiants boursiers ;
- ▶ prioriser les candidats éloignés de leur lieu d'études ;
- ▶ analyser les demandes en logements des écoles et autres organismes afin d'établir des conventions de réservations avec ces établissements ;
- ▶ favoriser la mobilité des locataires dans d'autres résidences gérées par FAC HABITAT (*stage, formation, spécialisation au sein d'un autre établissement...*) ;
- ▶ privilégier les dossiers ayant les dates de dépôt anciennes ;
- ▶ pour la colocation (*partage des espaces communs et des sanitaires*), privilégier des occupants du même sexe et de même statut (*étudiant, chercheur, jeunes actifs...*) afin de faciliter leur bonne cohabitation. À cet effet, une charte « Bien cohabiter dans un logement partagé » doit être signée par chacun des colocataires.

Les orientations d'attribution sont ainsi correctement définies et respectent le décret n°2016-1020.

Enfin, si dans le cadre de son rapport d'activité, l'association communique sur la vacance locative, le nombre des demandes recevables ou non-recevables, le nombre des attributions par trimestre, l'organisation particulière à mettre en place pour satisfaire le pic important observé sur la période juillet-septembre précédent la rentrée universitaire, ou encore sur la population logée (*à titre d'exemple, en 2018, 11,4 % des locataires ne sont pas des étudiants, mais salariés, apprentis ou en service civique, 20,11 % ont moins de 20 ans, 23,2 % ont plus de 25 ans, 50,45 % sont des femmes et 15,25 % sont boursiers*), le CA de l'association ne dispose pas d'un bilan annuel des attributions des logements (*bilan qui doit être communiqué aussi au comité d'orientation*). FAC HABITAT ne respectait donc pas l'article R. 822-34 du code de l'éducation et devait compléter son rapport d'activité en conséquence. FAC HABITAT a corrigé cette situation en communiquant au premier trimestre 2021, au CA et au comité d'orientation, le bilan 2020 des attributions.

4.1.3 Gestion des attributions et conditions de maintien

Dans le respect des statuts et de la politique de l'association, les attributions sont décidées par des conseillers présents dans les trois directions territoriales sous la responsabilité de la cheffe du service des adhérents basée à Lognes (*cf. 7.2, statutairement, « adhérent » équivaut à « locataire du parc géré par FAC HABITAT et ayant signé un acte d'adhésion »*).

Lors de la libération d'un logement, si celui-ci fait l'objet d'une réservation, le réservataire est interrogé et dispose d'un délai de dix jours pour proposer au moins un candidat recevable (*étudiant ou actifs de moins de 30 ans sous condition de ressource principalement*). Si ce délai n'est pas respecté, l'association reprend le logement pour un tour.

Pour les autres cas de figure, résidence par résidence, FAC HABITAT s'appuie sur son système (*RESAFAC*, cf. § 4.1.1) où les candidatures sont toutes répertoriées.

L'étude de quarante-cinq dossiers, dont seize ciblés sur une résidence très bien située dans le centre de Paris, n'a pas permis de constater de non-respect de ces préconisations.

Chaque locataire entrant dispose d'un contrat de sous-location d'une durée d'un an conclu conformément aux dispositions de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Ce contrat est reconductible si le locataire respecte toujours les conditions d'accès au logement. FAC HABITAT procède chaque année à l'examen du respect de ces conditions de maintien en place. Ceci a effectivement été vérifié sur les quarante-cinq dossiers précités (*pour les locataires présents depuis plus d'un an*).

4.2 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Quatorze résidences (*1 680 logements*, cf. annexe 7.5) situées à Marseille, Toulon et en Île-de-France, ont été visitées par l'ANCOLS. Les chargés d'entretien et de maintenance de chacune des résidences ont à chaque fois été rencontrés. Ils apparaissent compétents et motivés. Au regard de ce patrimoine visité, y compris les logements vacants le cas échéant, le service apporté aux locataires apparaît de bonne qualité (*propreté des parties communes intérieures et extérieures, qualité du bâti, accessibilité aux transports en commun, qualité des logements et de leurs équipements, espaces et équipements communs, accueil et information des nouveaux locataires, etc...*).

4.3 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le paiement du loyer se fait à terme échu et le prélèvement automatique est le moyen choisi par près de 90 % des locataires pour s'en acquitter (*ce prélèvement est fait le dernier jour du mois*).

La phase précontentieuse du traitement des impayés de loyer est gérée par le service de la gestion locative au sein de la direction administrative et financière. La phase contentieuse était externalisée jusqu'en 2018. Elle est depuis reprise en charge par les deux personnes du service contentieux.

Les locataires de la résidence sociale située au niveau de la MIS sont d'abord gérés par le responsable présent sur site et qui dispose de compétences adaptées. Ce responsable travaille aussi avec le pôle social de la mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris.

L'association ne dispose pas de conseiller en éducation sociale et familiale.

Une attention particulière devra être portée à l'information de la caisse des allocations familiales (CAF) concernée lorsqu'une situation d'impayé se concrétise pour un locataire bénéficiant de l'aide personnalisée au logement. En effet, l'article R. 351-30 du CCH impose que lorsque l'allocataire ne règle pas la part de dépense de logement restant à sa charge, sa situation est soumise à l'organisme payeur par le bailleur ou l'établissement habilité percevant l'aide personnalisée pour son compte, dans un délai de deux mois après la constitution de l'impayé (*lorsque le locataire est débiteur d'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel net du loyer hors charges*). Ce n'est pas ce qui a été observé lors de l'examen de quelques dossiers de locataires présentant une dette locative (*locataire n° GS 1014 01 475 10 à titre d'exemple*). En accompagnement de sa réponse au rapport provisoire de l'ANCOLS, FAC HABITAT présente la nouvelle procédure mise en œuvre qui intègre l'information de la CAF dès la mise en demeure aux locataires, soit dans le délai de deux mois à partir de la constitution de l'impayé.

Au-delà de cette problématique, les dossiers étudiés montrent la maîtrise de l'association de l'ensemble des procédures.

Les propositions de passage en pertes sont examinées pour les dossiers avec un certificat d'huissier d'irrécouvrabilité ou après une recherche infructueuse (*l'association a recours à un cabinet spécialisé*). Elles sont validées par le CA lors de l'approbation des comptes annuels.

Le Tableau 1 ci-après permet de constater que l'association n'est pas particulièrement impactée par les impayés de loyer. Son taux de recouvrement, en moyenne de 98,8 % sur la période 2014-2018 est comparable à celui habituellement observé dans le domaine du logement social.

Tableau 1 : évolution du taux de recouvrement sur la période 2014-2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients N-1 (1)	1 479	1 779	2 403	2 614
Total des loyers (2)	22 564	27 830	30 202	33 027
Cotisations des adhérents (3)	1 967	2 167	2 279	2 378
Récupération de charges locatives (4)	5 935	6 920	7 719	8 218
Quittancement N (5) = (2)+(3)+(4)	30 466	36 917	40 200	43 623
Créances clients N (6)	1 779	2 403	2 614	2 868
Pertes sur créances irrécouvrables (7)	51	86	83	179
Total encaissement N (8) = (1)+(5)-(6)-(7)	30 116	36 207	39 906	43 190
Taux de recouvrement (8) / (5)	98,8%	98,1%	99,3%	99,0%

Source : documents comptables de FAC HABITAT

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Une opération de résidence étudiante est en général lancée à l'initiative d'une collectivité locale. En partenariat avec un bailleur social, FAC HABITAT se positionne dès sa genèse. Les opérations au niveau des grandes métropoles sont privilégiées, la région Île-de-France en particulier qui concentre 5 224 logements gérés par l'association à fin 2019. Pour les projets de résidence, le DG prend à sa charge les études amonts avec l'assistance d'une société extérieure. Ces études comprennent en particulier une analyse :

- ▶ du positionnement du projet au sein d'une commune (proximité des transports en commun, des commerces, des centres de loisirs, ...);
- ▶ de la proximité des établissements d'enseignement supérieur,
- ▶ de la présence ou non de la concurrence avec coûts de location ;
- ▶ des éventuelles synergies internes à l'association.

Les prises à bail sont autorisées *in fine* par le CA après présentation de l'opération par le président.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Comme le montre le Tableau 2 ci-après, FAC HABITAT gère près de huit mille logements à fin 2019 (5 792 logements fin 2014). Près de 40 % du parc géré a été mis en service sur la période 2014-2019 (30 résidences neuves pour 3 280 logements). Dans le même temps, quelques résidences devenues trop délicates à gérer faute de demandeurs ont vu leur bail non reconduit à l'initiative de FAC HABITAT.

Tableau 2 : évolution du patrimoine géré en fin d'exercice depuis 2014

Rubriques	En nombre					
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Logements conventionnés	5 589	6 553	6 699	7 157	7 157	7 790
Logements non conventionnés	203	203	203	203	203	203
Boxes ou parkings	nc	1 214	1 214	1 296	1 296	1 376

Source : données transmises par FAC HABITAT

5.3 MAINTENANCE ET SECURITE DE L'EXPLOITATION DU PARC

5.3.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine est partagé entre les propriétaires et FAC HABITAT. Pour chacune des résidences, les responsabilités sont plus ou moins explicitées et détaillées dans la convention de location propriétaire-gestionnaire. D'une manière générale, ces conventions ont une durée de neuf à douze ans. Elles sont renouvelables par tacite reconduction, éventuellement en ramenant la durée du renouvellement à trois ans. Le CA se prononce régulièrement sur leur reconduction en fin de période.

Les quatorze résidences visitées (cf. § 4.2) ont permis de constater que l'entretien qui est à la charge de FAC HABITAT est régulièrement fait. Les résidences permettent d'assurer des conditions d'habitation de bon niveau.

L'entretien qui est à charge des propriétaires ne pose pas de difficulté à la date de contrôle (*FAC HABITAT développe des contacts globalement clairs et constructifs avec les propriétaires*).

Les dépenses annuelles d'entretien sur la période 2014-2018 sont précisées au paragraphe 6.2.1 du présent rapport. Elles sont en augmentation en lien avec l'augmentation ou la diversification du patrimoine géré, mais aussi avec les besoins des résidences les plus anciennes.

En fin de convention, contractuellement, FAC HABITAT doit rendre les lieux en état d'usage. Pour se prémunir et par mesure de prudence, l'association constitue une provision. De 3 172 milliers d'euros fin 2015 (*470 euros par logement géré*), elle a été progressivement portée à 5 168 milliers d'euros fin 2018 (*702 euros par logement géré*), ceci en fonction du vieillissement du parc et des travaux d'entretien réalisés par l'association.

5.3.2 Sécurité d'exploitation du parc

5.3.2.1 Sécurisation des ascenseurs

Pour la gestion des ascenseurs de ses résidences, FAC HABITAT a recours depuis 2018 à l'assistance d'un prestataire spécialisé. Ce prestataire a d'abord réalisé un audit dans le but de vérifier l'état du parc et donner des directives de remise en état ou d'amélioration (*à la charge du gérant ou du propriétaire*). Ensuite, il suit l'avancement, la légitimité, et la nécessité de chacune des interventions des différents titulaires des contrats d'entretien des ascenseurs, qu'elles fassent ou non l'objet d'une facturation complémentaire. Les différentes sociétés titulaires des contrats de maintenance mettent à disposition de FAC HABITAT des rapports d'intervention permettant de vérifier la fréquence des visites réglementaires.

Les contrôles quinquennaux des ascenseurs sont sous la responsabilité des propriétaires, mais l'association déclare ici avoir prévu d'effectuer cette prestation dans le cas où les bailleurs ne le feraient pas. Un programme exhaustif est en cours d'établissement à cette fin au moment du contrôle de l'ANCOLS.

Pour ce qui concerne les visites de maintenance toutes les six semaines, quelques contrôles de l'ANCOLS ont permis de constater que la prestation n'est pas toujours faite régulièrement (*résidences RP1010, RP1013 ou RP1021 par exemple*), et qu'il est nécessaire de suivre au plus près ce type de contrat.

FAC HABITAT déclare avoir l'objectif de mettre en place un suivi global de ses contrats de maintenance des ascenseurs, afin de s'assurer de leur bon suivi, ceci avant la rentrée scolaire de septembre 2020.

5.3.2.2 Diagnostics plomb

L'association ne gérant pas d'immeuble construit avant 1949 (*ou si tel est le cas, la résidence en question est en cours de réhabilitation par le propriétaire*), il peut être considéré qu'elle n'est pas concernée par le risque d'exposition au plomb.

5.3.2.3 Diagnostics amiante

FAC HABITAT n'étant pas propriétaire du patrimoine géré, elle n'est pas directement soumise aux obligations réglementaires relatives à la constitution des dossiers techniques amiante ou des dossiers amiante – parties privatives. Pour les résidences ayant reçu un permis de construire avant juillet 1997, et au moment du contrôle, l'association fait cependant le constat qu'elle ne dispose que très partiellement de ces dossiers pourtant essentiels pour l'information des occupants et de certaines entreprises intervenantes. FAC HABITAT doit tout mettre en œuvre avec les bailleurs concernés pour que cette situation soit corrigée dans les meilleurs délais.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

En application de l'article L. 342-2 du CCH, et au-delà de quelques éléments d'information, la présente partie a pour objectif d'évaluer la capacité financière de FAC HABITAT à assurer la continuité de son exploitation et l'entretien du patrimoine locatif géré.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'association FAC HABITAT établit des comptes annuels conformément au plan comptable général et au règlement n° 99-01 du 16 février 1999 du comité de la réglementation comptable relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations.

Une partie de l'activité de l'association est imposable. Les comptes y afférant sont particularisés (*activité hôtelière au niveau de la MIS, location de logements non-conventionnés en particulier*), et l'association est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Ses comptes annuels, systématiquement certifiés sans observation par le commissaire aux comptes, sont présentés en assemblée générale, qui les adopte. Cette adoption est de plus en plus tardive pour les comptes de la période 2014-2018 (cf. *Tableau 3 ci-après*). Or, l'article neuf des statuts précise que les comptes doivent être établis dans un délai de six mois. Il conviendrait donc que l'AG adopte les comptes de l'exercice N avant la fin du mois de juin de l'année N+1.

Tableau 3 : établissement des comptes annuels sur la période 2014-2018

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Certification du CAC	03/07/2015	22/09/2016	08/12/2017	03/12/2018	02/12/2019
Affectation du compte de résultat par le CA	03/07/2015	07/10/2016	08/12/2017	30/11/2018	21/11/2019
Adoption par l'AG	17/07/2015	21/10/2016	22/12/2017	14/12/2018	05/12/2019

Par ailleurs, les annexes littéraires pourraient être améliorées, par exemple :

- ▶ le paragraphe relatif aux faits caractéristiques de l'exercice comptable mériterait d'être complété par les mises en services de l'année, par les résidences dont le bail auprès du propriétaire n'est pas reconduit, ou encore par le changement de méthode relative à la dépréciation des créances locatives observé en 2018 ;
- ▶ les charges constatées d'avances apparaissent significatives au regard du résultat comptable : au-delà de leur montant, des informations les concernant devraient être mentionnées (*en 2014, charges constatées d'avance de 898 811 euros pour un résultat comptable de 409 861 euros, la problématique est moindre sur les exercices comptables suivants*).

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Le Tableau 4 ci-après permet de constater que sur la période 2014-2018, FAC HABITAT génère un chiffre d'affaires qui lui permet de satisfaire ses principaux engagements financiers, le paiement des loyers des résidences aux propriétaires en premier lieu. Au-delà, l'association dispose de façon continue d'une capacité d'autofinancement (CAF) positive. Cette CAF, en progression de 38 % entre 2014 et 2018 (+ 32 % pour ce qui concerne le patrimoine géré), lui permet en particulier d'honorer ses remboursements d'emprunts sur la période.

Rapportée au chiffre d'affaires principalement constitué des loyers des logements gérés, des forfaits venant en contrepartie des prestations et équipement spécifiques et des cotisations des adhérents, la CAF est en moyenne de 5 % sur la période 2014-2018. Dans ces conditions, la continuité de l'exploitation de l'association ne devrait pas être affectée.

Les coûts de gestion augmentent en masse significativement sur la période 2014-2018. Leur progression, plus rapide que celle du patrimoine géré, peut être expliquée en partie par la mise en service de la résidence hôtelière en 2015. Il en est de même des coûts d'entretien. Ces deux sujets doivent retenir l'attention des instances dirigeantes (cf. ci-après l'analyse de ces coûts rapportés au logement géré).

Tableau 4 : capacité d'autofinancement de FAC HABITAT sur la période 2014-2018

Rubriques	En milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Résidence hôtelière Lodge In (nuitées)	0	35	1 575	1 876	2 507
Loyers des logements (conventionnés ou non)	15 692	19 090	22 407	23 368	24 586
Prestations et équipements spécifiques	2 837	3 273	3 624	4 681	5 575
Autres (parkings et autres locations diverses)	142	166	224	277	359
TOTAL LOYERS ET NUITÉES	18 672	22 564	27 830	30 202	33 027
Cotisations des adhérents	1 674	1 967	2 167	2 279	2 378
Prestations hôtelières, produits de gestion, internet, services extérieurs	638	906	1 328	911	1 219
Autres produits d'exploitation	291	393	475	555	621
CHIFFRE D'AFFAIRES (1)	21 275	25 831	31 801	33 946	37 245
Coût de location des résidences appartenant aux bailleurs sociaux	-15 218	-18 390	-21 899	-22 991	-24 825
Coût de gestion hors entretien	-3 835	-5 552	-6 961	-7 375	-8 207
Coût d'entretien du patrimoine locatif (3)	-966	-911	-1 390	-1 494	-2 317
Flux financiers	80	99	49	41	21
Flux exceptionnels	-38	-1	-37	-28	-29
Pertes sur créances irrécouvrables	-63	-51	-86	-83	-179
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PCG (2)	1 235	1 025	1 476	2 016	1 709
% DU CHIFFRE D'AFFAIRES (2)/(1)	5,8%	4,0%	4,6%	5,9%	4,6%

Source : documents comptables de FAC HABITAT

Au regard de l'évolution défavorable des ratios du coût de gestion et des coûts d'entretien rapportés au logement (cf. Tableau 5, les coûts de gestion et d'entretien de la résidence hôtelière à partir de 2015 défavorisent le ratio), FAC HABITAT a tout intérêt à rationaliser ses interventions afin de rassembler les conditions qui lui permettront à l'avenir de conserver une efficacité d'exploitation comparable à celle observée depuis 2014. Le rapprochement évoqué au paragraphe 2.3 pourrait permettre la rationalisation attendue (économies d'échelle, mutualisation des pratiques efficaces, etc.).

Tableau 5 : analyse du coût de gestion et du coût d'entretien sur la période 2015-2018

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Logements gérés (1)	5 589	6 756	6 902	7 360	7 360
Coût de gestion hors entretien (2)	3 835	5 552	6 961	7 375	8 207
Coût de gestion hors entretien en euros par logement (2)/(1)	686	822	1 009	1 002	1 115
Coût d'entretien et d'intervention sur le patrimoine locatif (3)	966	911	1 390	1 494	2 317
Coût d'entretien et d'intervention en euros par logement (3)/(1)	173	135	201	203	315

Source : documents comptables et données de FAC HABITAT

6.2.2 Résultats comptables

Le Tableau 6 ci-après permet d'appréhender la formation du compte de résultat de l'association après impôt. Il est globalement positif sur la période malgré un résultat fortement déficitaire en 2015. Ce dernier s'explique par des charges ayant augmenté plus vite que les produits dans un contexte de nombreuses mises en service : dix résidences pour 1 167 logements et la résidence hôtelière au niveau de la MIS.

Il est aussi à noter que l'association constitue une provision pour couvrir les travaux de remise à niveau des résidences qui seront nécessaires en fin de bail. L'impact sur les résultats comptables de la période 2014-2018 de la constitution de cette provision, qui s'établit à 5,2 millions d'euros fin 2018, est de 3,0 millions d'euros.

Tableau 6 : formation du résultat comptable sur la période 2014-2018

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Résultat d'exploitation	370	-583	13	362	390
Résultat financier	80	99	49	41	21
Résultat exceptionnel	9	14	-31	-73	205
Impôts sur les bénéficiaires et assimilés	-48	-15	-9	-10	-29
RESULTAT DE L'EXERCICE	410	-485	22	321	588

Source : documents comptables de FAC HABITAT

6.2.3 Structure financière

Le Tableau 7 présenté ci-après permet de constater le renforcement de la structure financière de FAC HABITAT entre 2014 et 2018. Le fonds de roulement net global (FRNG) passe de 4,0 millions d'euros à 7,7 millions d'euros principalement sous l'impulsion :

- ▶ de la constitution de la provision pour remise en état des résidences (+2,7 millions d'euros sur la période 2015-2018) ;
- ▶ d'une subvention d'investissement (+1,5 million d'euros liés à la MIS) ;
- ▶ de nouveaux emprunts pour les équipements des patrimoines (+ 1,5 million d'euros) ;

le tout étant contrebalancé par une progression moindre des actifs immobilisés nets (+ 2,1 millions d'euros).

Les résultats comptables n'apportent qu'une contribution modeste à cette progression (0,4 million d'euros sur la période 2015-2018). Sur la période 2014-2017, ils ont systématiquement fait l'objet d'un report dans le

compte « Report à nouveau » qui est ainsi passé de 1 047 milliers d'euros fin 2014 à 1 315 milliers d'euros fin 2018.

Le FNRG représentait respectivement 1,9 mois et 2,1 mois de dépenses de fonctionnement fin 2014 et fin 2018.

Principalement du fait de son exploitation, FAC HABITAT bénéficie d'une ressource en fonds de roulement. Celle-ci progresse avec l'activité et s'établit à 7,0 millions d'euros à fin 2018.

Dans ces conditions, la trésorerie de l'association progresse elle aussi en passant de 7,1 millions d'euros fin 2014 à 14,7 millions d'euros fin 2018. Elle représentait respectivement 3,4 mois et 4,0 mois de dépenses de fonctionnement fin 2014 et fin 2018.

Cette trésorerie permet largement de couvrir la provision relative à la remise en état des résidences telle que prévue dans les conventions de location auprès des bailleurs sociaux propriétaires des résidences.

Tableau 7 : bilans fonctionnels sur la période 2014-2018

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Report-à-nouveau	1 047	1 457	972	994	1 315
Résultat de l'exercice	410	-485	22	321	588
Subventions d'investissement	0	1 979	1 812	1 646	1 479
Total capitaux propres (+)	1 457	2 951	2 806	2 960	3 382
Provision pour remise en état des résidences (+)	2 515	3 172	3 708	4 385	5 168
Autres provisions pour risques et charges (+)	513	671	736	675	263
Amortissement et provisions sur actifs immobilisés (+)	1 434	1 849	2 626	3 210	4 023
Dettes financières (+)	1 441	1 894	2 944	3 022	2 949
Actif immobilisé brut (-)	3 407	7 354	7 733	7 930	8 134
Fonds de roulement net global (A)	3 954	3 183	5 086	6 323	7 650
Stock (toutes natures) (+)	0	0	0	4	8
Créances clients et locataires (+)	1 479	1 779	2 403	2 614	2 868
Autres actifs d'exploitation (+)	1 113	1 234	1 052	889	928
Provisions d'actif circulant (-)	616	879	1 106	1 498	1 786
Dettes d'exploitation (-)	4 787	6 101	6 548	7 083	7 956
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. d'Exploitation (B)	-2 811	-3 967	-4 198	-5 074	-5 937
Créances diverses (+)	466	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	753	840	1 264	1 191	1 075
Besoin (+) ou Ressource (-) en F.R. Hors Exploitation (C)	-287	-840	-1 264	-1 191	-1 075
Besoin (+) ou Ressource (-) en Fonds de Roulement (D = B+C)	-3 098	-4 807	-5 463	-6 264	-7 012
Trésorerie nette (A - D)	7 052	7 990	10 549	12 587	14 662

Source : documents comptables et données de FAC HABITAT

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

FAC HABITAT ne dispose pas d'une analyse financière prévisionnelle. Au regard de l'importance grandissante du parc géré mais aussi de la mobilisation de sa trésorerie à hauteur de cinq millions d'euros dans le cadre l'emprunt obligataire relatif à la société Stud'Habitat Services (*cf. § 2.3*), un business plan à trois ans, actualisé annuellement et intégrant les projets de prise en gestion des nouvelles résidences, constituerait une amélioration et une sécurisation du fonctionnement de l'association.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES SUR L'ASSOCIATION

RAISON SOCIALE :	FAC HABITAT
-------------------------	-------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	Immeuble Tertia II, 5, rue Charles Duchesne, BP 60 Cedex	Téléphone : 04 42 37 17 60
Code postal, Ville :	13 792 Aix-en-Provence	Site internet : https://www.fac-habitat.com/fr/

PRÉSIDENT :	Eric Martinez
--------------------	---------------

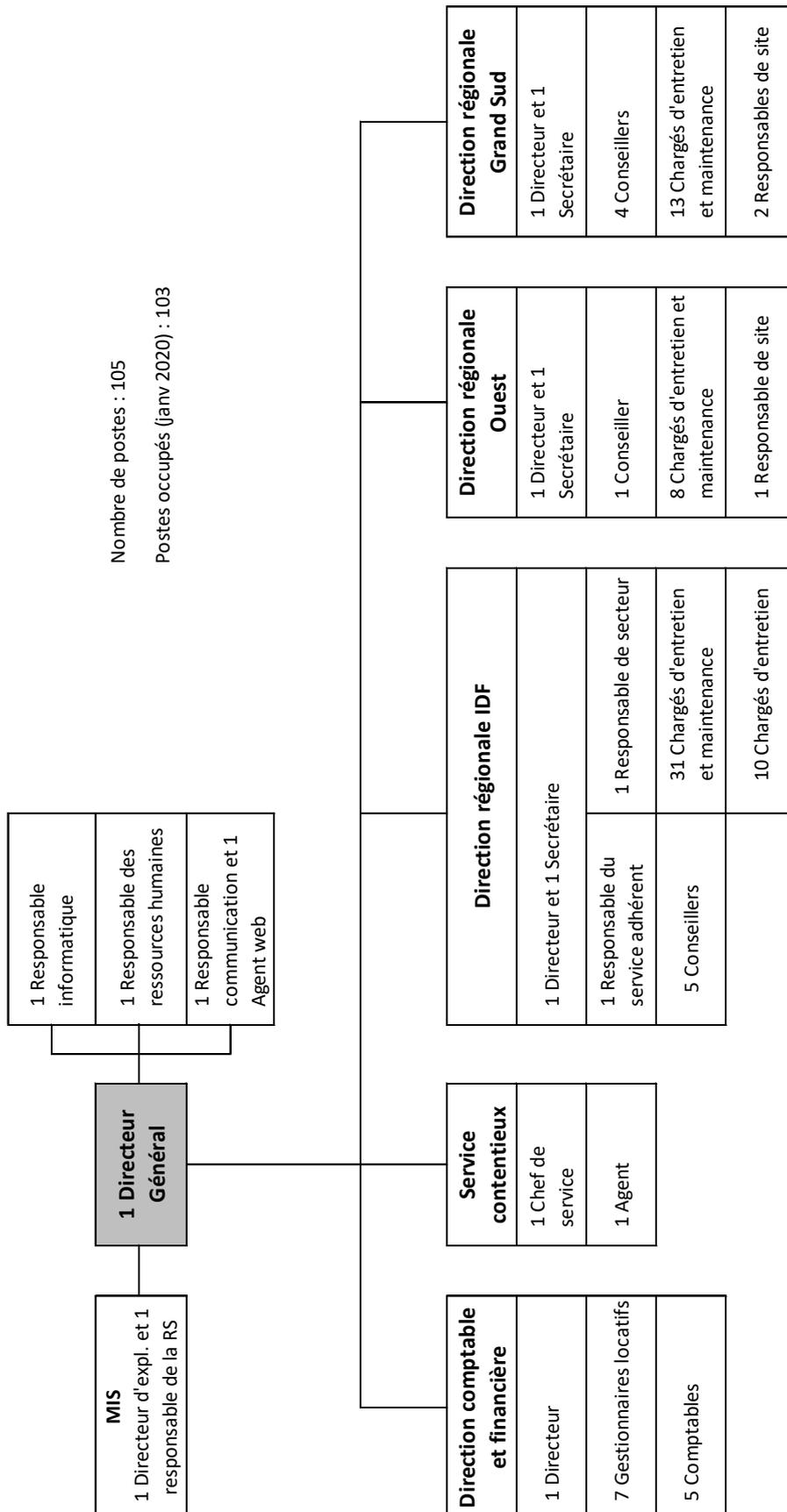
DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Jean Philippe Trédé
----------------------------	---------------------

Commissariat aux comptes :	FITECO
----------------------------	--------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/01/2020		
Membres	Fonction	Professions
MARTINEZ Eric	Président 26 février 2018	Fonctionnaire territorial
ADAM Sylvie	Trésorière 26 février 2018	Retraitée
CAMPOS Rober		Retraité
MOTTE Axel		Commerçant en véhicules d'occasion
RONDEPIERRE Chantal	Secrétaire 26 février 2018	Retraité
HERMITTE Michaël		Dirigeant d'entreprise
UGO Fabienne	(nouvel administrateur)	Retraîtée
PEDINIELLI Laurence	(nouvel administrateur)	Sans profession
ROBBES Valérie	(nouvel administrateur)	Directrice juridique d'un groupe d'édition
GERARD André	(nouvel administrateur)	Enseignant

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2020	Cadres :	10	Total administratif et technique : 38
	Maîtrises / Employés :	28	
	Responsables de sites :	3	Effectif total : 103
	Chargés d'entretien et de maintenance (gardiens) :	52	
	Employés d'immeuble :	10	

7.2 ORGANISATION DE L'ASSOCIATION



7.3 CHARGES RECUPERABLES – ANALYSE DU PROVISIONNEMENT 2018

En euros

Résidence	Nb de logements	Total charges (1)	Total provisions (2)	Total forfait de charges (3)	Régularisation estimée 2018 (4)	(2)+(3)+(4)-(1)	(4)/(2)
CE1004	47	49 993	35 107	34 012	-19 810	-685	-56,4%
GS1004	30	31 888	5 554	23 111	-1 348	-4 572	-24,3%
GS1006	98	103 103	14 347	91 604	-3 696	-849	-25,8%
GS1009	129	130 177	15 328	97 397	-3 776	-21 228	-24,6%
GS1016	137	150 644	38 241	117 384	-11 832	-15 061	-30,9%
GS1017	101	111 535	54 530	78 101	-8 800	12 012	-16,1%
GS1018	119	116 402	46 711	83 982	-10 411	-18 276	-22,3%
GS1019	7	6 045	1 390	7 248	-561	2 033	-40,3%
GS1021	66	61 499	19 308	58 220	-3 933	12 095	-20,4%
GS1022	80	85 793	39 995	77 842	-15 515	16 157	-38,8%
GS1023	29	39 880	16 990	28 140	-4 666	584	-27,5%
RP1009	144	154 803	60 009	79 949	-14 996	-29 841	-25,0%
RP1011	119	122 480	44 071	71 027	-9 591	-16 974	-21,8%
RP1015	98	96 925	66 976	52 251	-11 889	10 412	-17,8%
RP1021	50	56 727	30 019	29 770	-8 185	-5 123	-27,3%
RP1024	83	68 996	46 893	67 383	-17 790	27 490	-37,9%
RP1027	71	88 128	46 844	66 411	-10 734	14 394	-22,9%
RP1029	70	60 679	45 379	36 370	-22 912	-1 842	-50,5%
RP1030	167	130 715	93 489	98 471	-37 841	22 846	-40,5%
RP1032	198	196 704	184 559	132 323	-75 694	44 483	-41,0%
WE1001	233	265 711	46 995	189 419	-15 395	-51 595	-32,8%
WE1002	146	130 881	28 811	96 603	-10 509	-15 975	-36,5%
WE1003	117	109 251	17 614	85 857	-7 555	-14 367	-42,9%
WE1005	103	95 861	22 299	65 104	-7 231	-15 688	-32,4%
WE1006	73	52 639	20 913	52 529	-5 823	14 981	-27,8%
RP1026	46	95 846	28 608	23 734	21 635	-21 870	75,6%

Source FAC HABITAT - traitement ANCOLS

7.4 CHARGES RECUPERABLES – ANALYSE DU FORFAIT

En euros

Résidence	Nb de logements	Total charges (1)	Total provisions (2)	Total forfait de charges (3)	Régularisation estimée 2018 (4)	(5)=(2)+(3)+ (4)-(1)	(5)/(3)
CE1003	131	127 459	56 241	91 764	-7 806	12 740	13,9%
GS1017	101	111 535	54 530	78 101	-8 800	12 012	15,4%
GS1019	7	6 045	1 390	7 248	-561	2 033	28,0%
GS1021	66	61 499	19 308	58 220	-3 933	12 095	20,8%
GS1022	80	85 793	39 995	77 842	-15 515	16 157	20,9%
RN1001	133	117 935		151 497		33 562	22,2%
RP1015	98	96 925	66 976	52 251	-11 889	10 412	19,9%
RP1020	179	197 116	111 366	115 179	-14 779	14 650	12,7%
RP1024	83	68 996	46 893	67 383	-17 790	27 490	40,8%
RP1027	71	88 128	46 844	66 411	-10 734	14 394	21,7%
RP1030	167	130 715	93 489	98 471	-37 841	22 846	23,3%
RP1032	198	196 704	184 559	132 323	-75 694	44 483	33,6%
RP1033	147	139 326	92 732	68 626	-13 316	8 716	12,7%
RP1037	158	166 540		201 268		34 728	17,3%
RP1038	137	135 430		159 674		24 244	15,2%
RP1039	150	129 622		160 070		30 447	19,0%
WE1006	73	52 639	20 913	52 529	-5 823	14 981	28,5%
GS1004	30	31 888	5 554	23 111	-1 348	-4 572	-19,8%
GS1009	129	130 177	15 328	97 397	-3 776	-21 228	-21,8%
GS1016	137	150 644	38 241	117 384	-11 832	-15 061	-13,8%
GS1018	119	116 402	46 711	83 982	-10 411	-18 276	-29,6%
RP1002	125	182 407	85 044	86 158	-823	-12 027	-14,0%
RP1009	144	154 803	60 009	79 949	-14 996	-29 841	-37,3%
RP1010	74	112 758	63 480	37 232	7 558	-4 489	-12,1%
RP1011	119	122 480	44 071	71 027	-9 591	-16 974	-23,9%
RP1019	130	194 065	109 321	53 986	9 308	-21 450	-39,7%
RP1021	50	56 727	30 019	29 770	-8 185	-5 123	-17,2%
RP1026	46	95 855	28 608	23 734	21 635	-21 879	-92,2%
RP1031	155	183 622	99 557	58 185	7 877	-18 003	-30,9%
WE1001	233	265 711	46 995	189 419	-15 395	-51 595	-28,3%
WE1002	146	130 881	28 811	96 603	-10 509	-15 975	-16,5%
WE1003	117	109 251	17 614	85 857	-7 555	-14 367	-16,9%
WE1005	103	95 861	22 299	65 104	-7 231	-15 688	-24,1%

Source FAC HABITAT - traitement ANCOLS

7.5 LISTE DES PATRIMOINES VISITES

Code interne	Nom programme	Financement d'origine	Nbre logts	Nbre de garages	Année mise en service
GS1005	RÉSIDENCE LE VIEUX PORT	PLA	58		1997
GS1018	RÉSIDENCE RENE MAGNAC	PLS	119	39	2010
GS1022	RÉSIDENCE NORBERT SEGARD	PLS	80		2013
GS1026	RÉSIDENCE SENS	PLUS	83		2019
RP1015	RÉSIDENCE GEORGES MATHE	PLS	98	29	2012
RP1020	RÉSIDENCE LEONARD DE VINCI	PLS	179	50	2013
RP1027	RÉSIDENCE A. DUPREUX	PLS	71		2015
RP1030	RÉSIDENCE VAL DE BIEVRE	PLS	167	5	2015
RP1032	RÉSIDENCE M.I.S.	PLS	198		2015
RP1034	RÉSIDENCE MIS POUR JEUNES ACTIFS	PLA	85		2015
RP1038	RÉSIDENCE MAGELLAN	PLS	137	35	2017
RP1040	RÉSIDENCE ERWIN GULDNER (60 PLUS)	PLS/PLUS	150	18	2019
RP1041	RÉSIDENCE JULIE VICTOIRE DAUBIÉ	PLS	138		2019
RP1042	RÉSIDENCE PIERRE RINGENBACH	PLS	117		2019

14 résidences visitées pour un total de 1 680 logements

7.6 SIGLES UTILISES

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

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Établissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

