

SA d'HLM Espacil Habitat

Rennes (Ille-et-Vilaine)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-048

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-048
SA d'HLM Espacil Habitat
Rennes (Ille-et-Vilaine)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-048

SA d'HLM Espacil Habitat – (Ille-et-Vilaine)

N° SIREN : 302494398

Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Espacil Habitat

Président : M. RAME

Directeur général : M. RAULT

Adresse : 1 rue du Scorff CS 54221 35 042 Rennes

Actionnaire principal : Action Logement Immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés	15371	Nombre de logements familiaux en propriété:	15371	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	7099
Indicateurs	Organisme	Référence région Bretagne	France métropolitaine	Source	
PATRIMOINE (logements familiaux et résidences gérées en direct)					(1)
Logements vacants	1,94%	2,51%	3,16%		
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,49%	0,98%	1,55%		
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,61%	12,32%	9,73%		
Evolution du parc géré depuis 3 ans (% annuel)	2,20%	1,56%	1,38%		
Âge moyen du parc (en années)	27 (*)	31	38		
POPULATIONS LOGÉES					(2)
Locataires dont les ressources sont :					
- < 20 % des plafonds	23,10%		21,63%		
- < 60 % des plafonds	62,50%		59,73%		
- > 100 % des plafonds	8,04%		11,19%		
Bénéficiaires d'aide au logement	50,82%		47,74%		
Familles monoparentales	20,83%		20,91%		
Personnes isolées	49,25%		38,31%		
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,6 €	5,3 €	5,5 €		(3)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,1	13	14		(4)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE					
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,1				
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	3,2	3,8	3,6		
Autofinancement net / chiffre d'affaires	12,6	11,7	11		

(1) Données RPLS, traitements ANCOLS

(2) Enquête OPS 2016 pour le parc breton et francilien

(3) RPLS des logements familiaux au 1/1/2016

(4) Bolero 2015 : ensemble des SA

(*) : logements familiaux

POINTS FORTS :

- ▶ Mission sociale bien remplie
- ▶ Soutien financier important de l'actionnaire de référence
- ▶ Organisation et fonctionnement solides et structurés
- ▶ Stratégie patrimoniale équilibrée entre développement et maintenance du parc existant, qui présente un bon niveau d'entretien
- ▶ Développement très actif sur des territoires présentant des besoins (Île-de-France, Rennes Métropole), avec une offre de logements diversifiés pour des publics spécifiques (étudiants, jeunes, personnes âgées)
- ▶ Bonne maîtrise globale de l'ensemble des activités conduites

POINTS FAIBLES :

- ▶ Processus d'attribution des logements familiaux à revoir (forte délégation aux communes de la sélection des candidats, présentation d'un nombre insuffisant de candidats à l'attribution d'un logement)
- ▶ Accessibilité économique des logements limitée
- ▶ Gestion locative perfectible en matière de calibrage des provisions de charges et de traitement homogène des états des lieux de logements
- ▶ Préservation des intérêts de la société non démontrée à l'occasion du départ de l'ancien directeur général

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Récupération irrégulière de coûts salariaux des gestionnaires de résidences étudiantes au travers des charges locatives
- ▶ 18 attributions de logements irrégulières (sur 13 491)
- ▶ Détention de parts sociales du GIE Espace Accession contraire aux dispositions de l'article R 423-75-1 du CCH

Précédent rapport de contrôle : rapport Miilos n°2011-030 de décembre 2011

Contrôle effectué du 5/7/2017 au 20/12/2017

RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-048

SA d'HLM Espacil Habitat – Ille-et-Vilaine

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	10
2.2.2 Relations intra-groupes	10
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.4 Conditions de départ de l'ancien directeur général	12
2.2.5 Gouvernance financière.....	13
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	15
3.2 Accessibilité économique du parc.....	16
3.2.1 Loyers.....	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	18
3.2.3 Charges locatives	19
4. Politique sociale et gestion locative	20
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	20
4.2 Accès au logement	20
4.2.1 Connaissance de la demande	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	21
4.2.3 Gestion des attributions	21
4.2.4 Rapports locatifs.....	25
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	26
4.4 Traitement des impayés	27
4.4.1 Prévention et traitement des impayés locatifs.....	27
4.4.2 L'évolution des impayés locatifs	28
5. Stratégie patrimoniale.....	29

5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	29
5.1.1	Regard rétrospectif.....	29
5.1.2	Regard prospectif	29
5.2	Évolution du patrimoine.....	29
5.2.1	Offre nouvelle.....	29
5.2.2	Réhabilitations.....	30
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	31
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	31
5.3.2	Analyse d'opérations	32
5.4	Maintenance du parc.....	33
5.4.1	Entretien du patrimoine	33
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	33
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	34
5.6	promotion immobilière.....	35
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	37
6.1	Tenue de la comptabilité	37
6.2	Analyse financière	38
6.2.1	Analyse de l'exploitation	38
6.2.2	Gestion de la dette	42
6.2.3	Gestion de la trésorerie	43
6.2.4	Résultats comptables	43
6.2.5	Structure financière	43
6.3	Analyse prévisionnelle.....	46
7.	Annexes.....	48
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	48
7.2	Organigramme du groupe d'appartenance	49
7.3	État des frais d'occupation des résidences universitaires (hors location de mobilier interne au logement).....	50
7.4	État des attributions irrégulières.....	51
7.5	Coût de fonctionnement.....	52
7.6	Étude prévisionnelle.....	53
7.7	Sigles	54

SYNTHESE

La société anonyme d'habitation à loyer modéré (HLM) Espacil Habitat est adossée au groupe Espacil constitué historiquement sous l'égide du CIL Inicial, groupe désormais sous l'actionnariat de référence d'Action Logement Immobilier (ALI) depuis la réforme entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Espacil Habitat, qui dispose d'une compétence territoriale nationale, est historiquement implantée dans l'Ille-et-Vilaine, le Morbihan et le Finistère. Au 1^{er} janvier 2017, elle est propriétaire d'un parc de près de 15 400 logements familiaux situé majoritairement dans l'Ille-et-Vilaine (71 %), et notamment sur l'agglomération rennaise (42 %), d'un âge moyen de 27 ans. Environ 3 600 logements sont classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Depuis quelques années, la société développe fortement une offre de résidences à destination de publics spécifiques, étudiants et jeunes actifs, qu'elle gère en direct. Ces nouvelles structures sont situées dans les agglomérations de Rennes et Nantes, et majoritairement désormais en Île-de-France. À l'origine, ce développement de structures d'accueil de jeunes actifs provenait d'un besoin relayé par des entreprises bretonnes implantées en région parisienne ; il intervient aujourd'hui en réponse directe aux importants besoins des collectivités franciliennes avec lesquelles la société a noué des partenariats. Au 1^{er} janvier 2017, la société est ainsi propriétaire et gestionnaire de 39 résidences de 4 700 logements étudiants et/ou jeunes actifs, d'une moyenne d'âge de 10 ans. Plus classiquement, elle est propriétaire de 49 établissements d'accueil spécialisés, représentant 2 400 équivalent-logements, gérés par des tiers.

La société assure également une activité de promotion immobilière sociale, représentant environ 20 % de son chiffre d'affaires qui s'élevait à 142,2 M€ en 2016, avec en moyenne 110 logements produits par an en location-accession et VEFA en accession sociale à la propriété sur les territoires d'implantation historique de la société et la Loire Atlantique. Les plafonds de ressources des ménages acquéreurs sont respectés ; les prix de vente sont inférieurs de 40 % aux prix de marché et sont inférieurs aux maxima applicables.

La vente de 171 logements sur la période 2012-2016, majoritairement à destination de locataires du parc HLM (81 %), vient compléter la stratégie de diversification et de développement actifs de la société. La croissance du parc a représenté +17 % en 5 ans ; la société a ainsi livré environ 1 500 logements familiaux et 1 700 logements en résidences étudiantes et jeunes gérés en direct. Les modalités de montage juridique, administratif et technique des opérations analysées à l'occasion du contrôle sont satisfaisantes.

La société assure un bon niveau de maintenance de son parc, dont les besoins sont limités par le caractère relativement récent du patrimoine. Elle est peu confrontée à la nécessité de réhabilitation lourde, à l'exception des travaux de rénovation énergétique. Les visites de patrimoine, menées sur l'ensemble des territoires d'implantation de l'ouest et d'Île-de-France, ont permis de constater la bonne tenue générale des parties communes des immeubles et de leurs abords, au-delà de quelques points de vigilance ponctuellement relevés.

La société dispose d'une implantation multi-site, avec un siège à Rennes, 5 agences territoriales pour les logements familiaux et trois pour les résidences (dont deux en région parisienne), visant à couvrir ses territoires d'implantation. L'organisation et le fonctionnement apparaissent bien structurés. Suite à l'évolution du mode de fonctionnement intra-groupe, la société dispose désormais de l'ensemble de ses moyens en propre, à l'exception de l'activité d'accession sociale à la propriété pour laquelle elle recourt au GIE Espacil Accession. Les coûts de gestion ont connu une augmentation de +43 % sur la période, essentiellement imputables à l'accompagnement de la croissance de la société et à la particularité des résidences spécifiques, dont la gestion nécessite la mobilisation de moyens humains significatifs. En 2015, ils représentent 25 % des loyers encaissés, pour une médiane à 25,5 % pour les organismes comparables en 2015.

Le conseil d'administration assure son rôle de manière satisfaisante. Il est relevé que la société aurait toutefois dû mieux préserver ses intérêts à l'occasion du départ de son ancien directeur général.

La société assure correctement son rôle de bailleur social. Ses processus d'attribution, qui s'inscrivent dans le cadre de modes opératoires avec les collectivités variables selon les secteurs géographiques, nécessitent d'être pour partie revus. D'une manière générale, ils tendent à dessaisir la société d'une partie substantielle de ses prérogatives et, hors Rennes Métropole où le cadre est fortement administré, ne garantissent pas l'homogénéité de traitement des candidats, d'autant que dans 90 % des cas un seul candidat est présenté en commission d'attribution des logements malgré l'existence d'une demande, ce qui contrevient à l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation. Le niveau des charges locatives apparaît globalement maîtrisé ; cependant, le provisionnement, très excédentaire au regard des dépenses constatées pour plus d'un tiers du parc, doit être amélioré. Enfin, si les loyers proposés par la société sont inférieurs de 50 % à ceux du marché rennais, leur niveau apparaît plus élevé que la médiane du parc HLM sur l'ensemble de ses territoires d'intervention. Si l'âge récent du parc explique pour partie ce constat, la société doit engager des réflexions visant à améliorer l'accessibilité financière de son parc pour les ménages les plus modestes.

Le phénomène de vacance apparaît plutôt bien maîtrisé ; il a baissé et atteint 1,75 % du parc début 2017.

S'agissant de la gestion des résidences, la société s'est dotée d'un processus d'attribution globalement transparent permettant une homogénéité de traitement et s'appuyant sur des critères sociaux. L'organisation apparaît efficace et produit de bons résultats en termes de réactivité aux problèmes de gestion. Le contrôle a toutefois relevé la récupération induite auprès des résidents, des frais salariaux des gestionnaires immobiliers au travers des charges locatives.

La société inscrit sa stratégie dans la logique de développement soutenue voulue par son actionnaire majoritaire, et a bénéficié de recapitalisations successives de 17 M€ sur la période contrôlée, qui ont porté son capital à 24,3 M€, détenus à 91,6 % par ALI au 1^{er} janvier 2017.

Le nouveau plan stratégique de patrimoine 2017-2025 marque une nouvelle étape dans l'ambition patrimoniale de la société, par déclinaison de la feuille de route assignée par ALI. À partir de 2019, les objectifs ciblent une production annuelle de 500 logements familiaux et 1 220 logements en résidences spécifiques (essentiellement en Île-de-France), de 52 ventes de logements anciens, et une accélération des travaux de réhabilitation énergétique sur le parc existant. La situation financière de la société apparaît saine ; elle a dégagé un autofinancement net oscillant entre 11 et 12 % de son chiffre d'affaire sur la période 2012-2015 notamment servi par une annuité n'excédant pas 45,5 % des loyers malgré un développement soutenu, grâce à une mobilisation importante de ses fonds propres. Son activité d'accession sociale à la propriété est également profitable. En outre elle bénéficie de subventions non négligeables pour sa production en Île-de-France et des recapitalisations annuelles opérées par son actionnaire principal de près de 17 M€ en 5 ans. Sur la période, le haut de bilan de la société s'est consolidé ; le fond de roulement net global représente 95 M€ fin 2016, soit une augmentation de près de 40 % depuis 2012. La soutenabilité financière des ambitions affichées nécessitera toutefois un soutien d'ALI, envisagé sous forme d'augmentation de capital à hauteur de 38,6 M€.

La société est confrontée au double enjeu d'échéances rapprochées de renouvellement d'un nombre important de cadres dirigeants suite à des départs à la retraite, et d'accompagnement organisationnel de sa croissance, qui s'effectue désormais pour une bonne part sur un territoire où ne se situe pas son siège social. Jusqu'à présent, Espacil Habitat a montré sa capacité à faire évoluer son organisation, à s'adapter à son environnement, et a bénéficié du soutien de son actionnaire majoritaire ; ces éléments constituent des atouts appréciables pour aborder ces défis.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM Espacil Habitat en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'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 (...). »

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'agréments

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.

Le précédent rapport de contrôle de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) n°2011-030 de décembre 2011 notait l'existence d'une activité patrimoniale dynamique et adaptée avec une bonne qualité de service apportée aux locataires. Les coûts de gestion étaient jugés maîtrisés et la situation financière était considérée comme saine. Il relevait également l'inscription du fonctionnement de la société au sein de relations intra-groupe complexes et non dénuées de risques juridiques. Enfin, le rapport pointait la nécessité pour la société d'améliorer son processus d'attribution des logements, notamment pour garantir l'équité de traitement des demandeurs.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SA Espacil Habitat est propriétaire, au 1^{er} janvier 2017, d'un patrimoine de 15 371 logements familiaux, de 39 résidences étudiantes et/ou jeunes actifs de 4 691 logements¹, de 49 établissements d'accueil spécialisés, gérés par des tiers, représentant 2 408 équivalent-logements. Elle est également propriétaire de 51 commerces ou locaux d'activité.

La SA, qui dispose d'une compétence territoriale nationale, est historiquement implantée dans les départements bretons de l'Ille-et-Vilaine, du Morbihan et du Finistère. Elle développe depuis quelques années une production de résidences étudiantes et de résidences sociales pour jeunes actifs qu'elle gère en direct. Ces nouvelles structures sont situées à Paris et dans les départements franciliens, à Rennes et dans l'agglomération nantaise.

Dans une étude de novembre 2016, l'INSEE caractérise le département d'Ille-et-Vilaine comme un territoire attractif et jeune, qui bénéficie de la dynamique économique de la métropole rennaise. Sur la période intercensitaire, le nombre d'habitants a progressé à un rythme deux fois plus rapide que la population française, et notamment dans les couronnes des grands pôles urbains du département. Malgré une augmentation du chômage depuis la crise de 2008, l'Ille-et-Vilaine figure parmi les cinq départements français les moins touchés par la pauvreté. Des inégalités territoriales ou d'âge subsistent néanmoins en la matière.

La SA fait partie des quatre bailleurs principaux présents sur l'agglomération rennaise. Elle s'inscrit pleinement dans la dynamique partenariale et conventionnelle du programme local de l'habitat (PLH) et dans le cadre d'intervention très administrée fixée par la collectivité que ce soit en matière de construction (maîtrise du foncier public, désignation des opérateurs, prix régulé) ou de gestion (système centralisé d'attribution des logements).

Le précédent PLH de l'agglomération rennaise se caractérisait par un « choc de l'offre », avec des objectifs de production de logements très élevés. Le nouveau programme 2015-2020, tout en maintenant des niveaux de développement conséquents s'oriente vers une optimisation des capacités d'accueil des ménages par une recherche de meilleures complémentarités d'une part entre les interventions sur le parc existant et le développement d'une offre nouvelle, et d'autre part, pour la production de logements sociaux, entre les différents territoires métropolitains dans une recherche de mixité sociale.

Les départements du Finistère et du Morbihan disposent de marchés locaux de l'habitat, moins dynamiques mais demeurant porteurs, notamment à l'échelle des pôles urbains. Sur ces secteurs où interviennent déjà de nombreux opérateurs, la société connaît un développement plus modeste.

La construction et la gestion de structures spécifiques pour les jeunes en Île-de-France répond à un besoin relayé par quelques collectivités locales franciliennes, avec lesquelles la société a développé un partenariat. Le volume de demandes de logement reçues et centralisées par Espacil Habitat, et son évolution temporelle au fur et à mesure des nouvelles livraisons, témoignent de l'ampleur de ce besoin.

¹ Équivalents logement en « 1 pour 1 »

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La SA d'HLM Espacil Habitat est la structure dédiée au locatif social du groupe Espacil, constitué historiquement sous l'égide du CIL Inicial, puis sous l'actionnariat de référence de la SAS Action Logement Immobilier depuis la réforme du groupe Action Logement entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Le groupe Espacil comprend également deux sociétés coopératives HLM (Socobret, dont la SA Espacil Habitat détient 83,3 % du capital, et Soclam, dont Socobret est actionnaire majoritaire), les sociétés Espacil résidences et Espacil construction dédiées à des activités de promotion immobilière dans le champ concurrentiel et d'administration de biens pour la dernière, ainsi que le GIE Espacil Accession (cf. annexe 7.2)

Le capital de la société s'élève au 1^{er} janvier 2017 à 24 348 165 €. Il a progressé de 17 M€ à l'issue de plusieurs recapitalisations successives. Les principaux actionnaires sont Action Logement Immobilier qui détient 91,6 % des parts, la SAS Espacil Construction (3,1 %) et la CCI d'Ille-et-Vilaine (1,5 %).

Le conseil d'administration est présidé depuis juin 2015 par M. Didier Ramé. M. Jules Rault est directeur général depuis février 2016, suite à la révocation du mandat exercé par son prédécesseur M. Patrick Charrier (cf. § 2.2.4).

Les procès-verbaux des réunions du conseil d'administration, qui se tiennent en moyenne quatre fois par an, décrivent la stratégie de l'organisme, exposent de manière précise les décisions prises et relatent fidèlement l'activité de la société. Le conseil d'administration de la société exerce son rôle de manière satisfaisante.

2.2.2 Relations intra-groupes

Au cours de la période de contrôle, l'organisation du groupe et des relations entre les sociétés a profondément évolué pour passer d'un système de relations conventionnelles de prestations de service (convention de répartition des charges informatiques, des frais informatiques, de la gestion de la publicité de notoriété du groupe, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de gestion des sociétés coopératives) à un modèle qui repose sur la spécialisation par activité.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les frais communs du siège et des agences sont supportés par Espacil Habitat, qui les refacture aux autres sociétés utilisatrices sur la base de critères d'activité qui sont objectivés. Le régime des conventions réglementées dans les relations entre la SA et les autres sociétés du groupe est bien respecté.

La SA Espacil Habitat, dédiée au secteur locatif social, a intégré en interne toutes les fonctions supports, dont certaines étaient auparavant mutualisées au sein du groupe, qui lui permettent dorénavant d'être pleinement autonome dans la conduite de son activité de bailleur social. Elle développe également une activité de promotion immobilière, nettement supérieure en volume à celle des coopératives du groupe.

Depuis le début de l'année 2017, le GIE mutualise l'ensemble des fonctions opérationnelles dédiées à la promotion immobilière des structures HLM et non HLM. Cette concentration de tous les moyens dédiés à la promotion immobilière au sein du GIE Espacil Accession est présentée comme une phase transitoire dans la réorganisation du groupe, avant l'intégration des personnels au sein de la SCIC Socobret pour la promotion immobilière et la prestation de services (contrat de construction de maison individuelle) à vocation sociale d'une part, et l'autonomisation de l'activité d'administration de biens qui a vocation à quitter la sphère d'Action Logement d'autre part. Il est prévu que les activités de promotion immobilière portées par Espacil Construction et Espacil Résidences en cours aillent jusqu'à leur terme. D'ores et déjà, ces sociétés ne développent plus aucun nouveau projet, en conformité avec les orientations d'Action Logement sur le recentrage de son activité sur le logement social. Au moment du contrôle, il était prévu que la SCP Soclam, en cessation d'activité depuis plusieurs années, fusionne avec la SCIC Socobret. Au final, dans leurs réponses écrites au rapport provisoire de

contrôle, les dirigeants de la SOCLAM ont fait savoir que le choix d'une procédure de dissolution avait finalement été opéré en 2018.

Le GIE assure la mise en commun de personnel et les activités d'achats centralisés pour satisfaire les besoins de ses membres en respectant les règles de la commande publique définies dans l'ordonnance du 23 juillet 2015 et dans ses décrets d'application.

L'adhésion d'Espacil Habitat au GIE Espacil Accession s'est effectuée avec un apport en capital, ce qui contrevient aux dispositions de l'article R. 423-75-1 du CCH, fixant limitativement la liste des entités dans lesquelles les sociétés privées d'HLM peuvent prendre des participations. En conséquence, seule l'adhésion à un GIE constitué sans capital est autorisée. Dans sa réponse écrite, la société annonce l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale du GIE (10/10/2018) de la modification des statuts relative à la suppression du capital et au remboursement à ses membres de leurs apports respectifs. Les clés de répartition des charges du GIE entre ses membres, distinguées par grand domaine d'activité (maîtrise d'ouvrage, commercialisation, gestion comptable, fonctions support et frais immobiliers) sont cohérentes, représentatives de leur activité et de nature à garantir l'adéquation entre la nature des prestations fournies et les montants refacturés.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'organigramme atypique de la société est le fruit d'un compromis entre l'organisation historique des services, les évolutions induites par la croissance rapide du parc, le développement d'activités spécifiques et l'impact de la réforme d'Action Logement. Sur ce dernier point, le fonctionnement intégré au sein du groupe Espacil des différentes sociétés qui le composent a dû être revu au regard de la volonté de spécialiser les sociétés par activité.

Espacil Habitat s'est ainsi organisée depuis le 1^{er} janvier 2017 comme une entité avec du personnel entièrement dédié (cf. supra § 2.2.2). Son fonctionnement repose désormais sur un ensemble de directions territoriales (4 agences brétiliennes² et agences de Lanester et de Brest), de directions fonctionnelles et de support, toutes rattachées directement à la direction générale.

Dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage de construction, de réhabilitation ou de maintenance des logements, des équipes sont physiquement basées dans les différentes agences de la société (Paris, Brest et Lanester notamment) alors qu'elles dépendent fonctionnellement de directions du siège.

La création d'une direction des produits spécifiques a permis de rassembler dans une seule équipe toute l'ingénierie de conception, de réalisation et de gestion des résidences étudiantes et pour jeunes gérées en direct par la société. L'exploitation est assurée par trois agences (une pour les résidences des métropoles rennaise et nantaise et deux pour les structures situées en Île-de-France, physiquement situées à Paris et Saint-Denis).

L'effectif de la société est de 309 salariés au 31 décembre 2016, hors contrats spécifiques³. La société est confrontée au double enjeu d'échéances rapprochées de renouvellement d'un nombre important de cadres dirigeants (suite à départs à la retraite) et d'accompagnement organisationnel de sa croissance, qui s'effectue désormais pour une bonne part sur un territoire où ne se situe pas son siège social. Jusqu'à présent, Espacil Habitat a montré sa capacité à faire évoluer son organisation et à s'adapter à son environnement.

² Brétilien : qui se rapporte au département de l'Ille-et-Vilaine.

³ Intégrant à cette date le personnel en charge de la promotion immobilière transférée ensuite au GIE.

2.2.4 Conditions de départ de l'ancien directeur général

Le mandat social de l'ancien directeur général, dirigeant de toutes les structures du groupe, a été révoqué lors du conseil d'administration de la société le 19 février 2016, « l'intéressé n'ayant pas été désigné dans les structures d'Action Logement pour la conduite de la réforme institutionnelle en cours » (extrait du PV du CA).

Dans la continuité de cette décision, l'ancien directeur général a fait l'objet d'une procédure de licenciement pour faute simple, son contrat de travail de directeur signé en 1988 et suspendu pendant l'exercice de son mandat social reprenant effet. Les parties ont engagé une démarche transactionnelle pour prévenir toute voie contentieuse, qui a abouti à la conclusion d'un protocole d'accord signé le 23 mars 2016 avec la SA Espacil Habitat, comme avec les trois autres sociétés du groupe dont il était salarié (CIL Inicial, Espacil construction et Espacil résidences).

La société n'a pas suffisamment préservé ses intérêts à l'occasion du départ de son ancien directeur général. Des éléments des procédures engagées et certaines modalités de calcul du solde de tout compte d'un montant très élevé pour une structure investie d'une mission d'intérêt général, présentent des fondements contestables.

En préambule, l'Agence relève en effet qu'aucune analyse préalable des risques juridiques, qui aurait permis à la société de s'assurer de la bonne préservation de ses intérêts à l'occasion du départ de l'ancien directeur général, n'a pu être fournie à l'occasion du contrôle. En particulier le risque financier encouru en cas de contentieux prud'homal, n'a pas été étudié.

Sur la forme, les procédures de licenciement du CIL et de ses trois filiales, dont la SA Espacil Habitat, ont été engagées sur la base d'une seule lettre de licenciement, sous le timbre du CIL, alors que chaque structure envisageant de le licencier aurait dû respecter la procédure prévue en la matière, en envoyant une lettre de licenciement. L'acte de licenciement de la SA Espacil Habitat n'a donc été contractualisé qu'à l'occasion du protocole d'accord, entérinant de fait le licenciement. Dans sa réponse écrite, l'ancien directeur général affirme que la notification de son licenciement lui a bien été faite par chacune des structures avec lesquelles il était lié par un contrat de travail, sans toutefois en transmettre de copies. En l'absence de document identifié dans les dossiers de la société, cette seule affirmation ne permet pas à l'équipe de contrôle de lever sa remarque sur le non-respect du formalisme requis.

Par ailleurs, la soumission préalable des protocoles d'accord à l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL), qui régissait les règles de gouvernance des collecteurs et de leurs filiales, n'a pas été respectée.

L'ancien directeur général a perçu au total, pour l'ensemble de ses contrats de travail, des indemnités de licenciement conventionnelles et transactionnelles correspondant chacune à 12 mois de rémunération, la monétisation de son compte épargne temps valorisé à 224 jours ainsi qu'une indemnité compensatrice de congés payés et de préavis (paiement des salaires de la période de préavis de 6 mois dont il a été dispensé d'exécution dans la lettre de licenciement et des droits à congés). Espacil Habitat a contribué au paiement de 40 % de ce solde de tout compte, quotité relative à la répartition analytique de la rémunération de l'intéressé entre sociétés. Ce dernier représente un montant de 208 k€ pour Espacil Habitat, nonobstant la possibilité de bénéficier d'une indemnisation de l'assurance chômage.

Les éléments de valorisation financière des différentes indemnités se sont établis sur la base de la dernière rémunération de référence et d'une reprise de l'ancienneté totale de l'ancien directeur général (âgé de 62 ans au moment du licenciement, avec une ancienneté totale de 36 ans), en intégrant donc ses années de mandataire social, suivant les clauses de son contrat de travail. Ce contrat déroge à une jurisprudence

constante, qui ne prévoit pas le décompte du temps passé en tant que mandataire social, les contrats de travail étant suspendus de plein droit durant cette période.

Par ailleurs, la monétisation du compte épargne temps et l'indemnité compensatrice de congés payés perçues dans le cadre du solde de tout compte, comportent des anomalies.

Si, dans le cadre du contrôle, la société a fourni les justificatifs de dépôts annuels de 224 jours de congés sur le compte épargne temps de 2005 à 2015 (pour l'ensemble des sociétés), elle n'a pas apporté d'éléments probants sur la réalité de ces jours de congés non pris. Par ailleurs, les contrats de travail ne prévoyaient pas de dispositif particulier en matière de réduction du temps de travail, conformément à la recommandation de novembre 2010 de l'UESL, qui précise qu'un directeur de CIL ou de ses filiales ne peut pas bénéficier de jours RTT ; or, des indemnités ont été versées au titre de RTT non pris.

Dans sa réponse écrite, l'ancien DG défend que le montant de l'indemnité transactionnelle perçue était en rapport avec sa situation au jour du licenciement. Il conteste l'intégration du solde de tout comptes, qu'il estimait dû de toutes façons, dans la rédaction du rapport de contrôle, et réfute les modalités de calcul du CET. L'Agence précise en réponse qu'elle ne conteste pas le principe de la monétisation d'un C.E.T, mais ses bases de calcul, notamment dans la répartition entre structures basée sur une approche forfaitaire en l'absence de suivi individualisé par structure.

2.2.5 Gouvernance financière

Les administrateurs de la société bénéficient d'une bonne information en matière financière. Une présentation détaillée en CA du dossier de synthèse établi par la fédération des ESH, des admissions en non-valeur des créances irrécouvrables et plus généralement du recouvrement des impayés de loyers et charges locatives est réalisée. Le rapport de gestion annuel est également présenté en conseil d'administration, ainsi que lors de l'assemblée générale des actionnaires. Ce dernier comprend outre le compte-rendu des activités locatives et d'accession, les résultats et la situation financière, une information sur les filiales ainsi que les conventions réglementées. Un point de situation budgétaire est réalisé à l'automne avec les résultats prévisionnels de l'exercice par activité.

Les délégations de signatures nominatives ont été mises en place pour un peu plus de 2 ans. Elles établissent la liste précise des pièces comptables et plus généralement des documents nécessitant un visa ou la signature d'un responsable.

En outre, des délégations de pouvoirs et de responsabilité sont en vigueur depuis 2017 au profit des 8 directeurs d'Espace Habitat. Permanentes et prévues pour la durée des fonctions de chaque délégataire, elles sont justifiées notamment par les nombreuses implantations géographiques de la société sur un territoire étendu et un patrimoine important en constante augmentation. Chaque délégation précise son périmètre, les domaines concernés, et rappelle la responsabilité personnelle de nature pénale qui est son corollaire.

Si les délégations de pouvoirs impliquent nécessairement un contrôle interne, ce dernier est actuellement insuffisant. Chaque direction dispose de procédures, mais elles ne couvrent pas de façon exhaustive les activités de la société et peuvent nécessiter une actualisation. Par exemple, bien qu'aucun dysfonctionnement n'ait été détecté pendant le contrôle concernant le paiement des dépenses, le classeur des procédures comptables n'est plus à jour depuis 1999.

D'une façon générale, le contrôle interne est à développer, formaliser et à animer. L'éloignement géographique du patrimoine et des agences est également un facteur justifiant si besoin était ce développement. Espace Habitat dispose d'un pôle contrôle de gestion mais ne dispose pas de fonction de contrôle interne identifiée. La rédaction d'une cartographie des risques, actuellement inexistante, serait utile.

En réponse écrite, la société précise qu'un contrôleur interne est en cours de recrutement et une cartographie des risques sera approuvée par un comité d'audit et des comptes. De plus, la direction administrative et financière est chargée de l'animation du dispositif de contrôle interne avec notamment la mise à jour du guide des procédures comptables et l'élaboration du plan de contrôle interne.

Le train de vie d'Espace Habitat n'appelle pas de remarques particulières après examen par sondage de dépenses portant sur les exercices 2015 et 2016.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de logements familiaux de la société qui se caractérise, au 1^{er} janvier 2017, par un âge moyen de 27 ans, a été constitué à rythme constant de 2 000 à 3 000 logements par décennies depuis la fin des années 50. Il est composé à plus de 75 % de logements collectifs et d'ensembles immobiliers de taille réduite (seules 14 opérations sur plus de 1 000 comportent plus de 100 logements). Le parc de logements familiaux est implanté majoritairement sur le département d'Ille-et-Vilaine (71 %), et notamment sur l'agglomération rennaise (42 %), puis sur les départements du Morbihan (19 %) et du Finistère (9 %). La société possède également 176 logements à Argenteuil (Val d'Oise). 3 616 logements de son parc sont classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le patrimoine de résidences pour étudiants et pour jeunes en gestion directe, qui représente près de 4 700 logements répartis dans 39 établissements, affiche une moyenne d'âge de 10 ans. Suite au développement rapide enregistré ces dernières années en Île-de-France, son implantation est désormais majoritaire dans cette région. Les résidences représentent principalement des ensembles immobiliers de 100 à 200 logements.

départements d'implantation	logements familiaux	%	résidences pour étudiants et jeunes	%
35	10 892	71%	816	17%
56	2 895	19%	457	10%
29	1 405	9%		
44			856	18%
53	3			
75			357	8%
77			126	3%
78			211	4%
92			192	4%
93			972	21%
94			389	8%
95	176	1%	315	7%
Total	15 371		4 691	

Enfin, les 49 établissements d'accueil spécifiques, gérés par des CCAS ou des associations et tous implantés en Bretagne, représentent 2 408 équivalent-logements, soit un peu plus de 10 % du patrimoine total de la société. Leur ancienneté moyenne est de 21 ans.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance globale sur la période 2014-2016 a décru pour atteindre 269 logements familiaux, soit 1,75 % du parc au 1^{er} janvier 2017. La vacance commerciale structurelle, supérieure à trois mois, concerne 50 logements à la fin de l'année 2016 (60 au 30/06/2017) ; ce qui représente un taux trois fois inférieur à la moyenne bretonne.

Le phénomène de développement continu de la vacance, observé sur les territoires d'activité de la société pour l'ensemble des autres bailleurs HLM, est donc plutôt bien maîtrisé par Espacil Habitat ; la création d'une

quatrième agence en Ile-et-Vilaine contribuant indéniablement à ce résultat. En outre, pour ce département, une procédure spécifique d'identification hebdomadaire inter-agences des logements vacants et de suivi des actions à mener et des perspectives de relocation a été instauré, pour mobiliser les équipes sur le sujet.

La société est en revanche confrontée à une vacance de plus de 3 000 garages et parkings, qui représente une perte financière conséquente. Des actions spécifiques sont menées pour la faire diminuer.

Les résidences pour étudiants et jeunes actifs connaissent très ponctuellement, en fonction des dates de mise en service ou en exploitation (à Lorient notamment), des périodes de vacance conjoncturelle, qui sont assez vite jugulées.

Le taux de rotation se situe en moyenne sur la période à un niveau un peu supérieur à 12 %, conforme à ce qui est observé en secteur HLM à l'échelle de la région Bretagne. Le taux de mutation interne est en diminution sensible sur la période, passant de 12 à 8 % du total des attributions. La lutte contre la vacance et les difficultés de traitement de la demande de mutation interne en inter-agences ont été évoquées par les équipes de gestion locative pour expliquer cette tendance. La société, consciente du phénomène, envisage d'identifier une fonction transversale pour améliorer ses résultats en ce domaine.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

En 2012 et 2013, la société a procédé à des augmentations annuelles en moyenne inférieures aux valeurs plafonds définies dans la loi de finances de 2011 puis dans la loi Alur (évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre), puis s'est calée sur l'augmentation maximum les trois années suivantes. Elle n'a pas appliqué d'augmentation au 1^{er} janvier 2017, l'IRL évoluant de 0,06 %.

Espacil Habitat a adopté une politique de révision des loyers à la relocation, qui concerne près de 8 700 logements (44 % du parc total) au 1^{er} janvier 2017. 95 % de ces logements sont potentiellement concernés par une hausse de loyer au changement de locataire, qui correspond en moyenne à une augmentation de 2,1 %. Parallèlement, 135 logements peuvent se voir affecter une baisse pour une meilleure commercialisation et près de 300 grands logements financés en PLA présentant des loyers élevés sont également susceptibles de se voir appliquer une diminution de loyer.

L'analyse de la conformité des loyers pratiqués aux loyers maximum actualisés n'a pas révélé d'anomalies.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2016, la distribution statistique des taux de loyer des logements familiaux bretons de la société montre des niveaux plus élevés que ceux constatés pour l'ensemble du parc HLM aux échelons départementaux et régional :

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		moyenne	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SA Espacil Habitat - 35	10 604	5,6 €	5,0 €	5,6 €	6,1 €
ensemble du parc HLM - 35		5,4 €	4,7 €	5,3 €	5,9 €
SA Espacil habitat - 56	2 827	5,7 €	5,3 €	5,7 €	6,2 €
ensemble du parc HLM - 56		5,3 €	4,5 €	5,2 €	5,8 €
SA Espacil habitat - 29	1 414	5,7 €	5,3 €	5,7 €	6,1 €
ensemble du parc HLM - 35		5,2 €	4,6 €	5,2 €	5,8 €
ensemble du parc HLM - Bretagne		5,3 €	4,5 €	5,2 €	5,8 €

Sources : RPLS au 1/1/16

Près de 63 % des logements connaissent un niveau de loyer supérieur au loyer de référence de l'APL, au-dessus duquel la solvabilisation par l'aide est plafonnée ; ce qui correspond à plus de 15 points au-dessus de la moyenne bretonne pour l'ensemble du parc HLM. L'accessibilité économique du parc de la société pour les ménages aux plus faibles revenus représente donc un vrai point de vigilance, et doit encourager la société à engager des réflexions d'amélioration. Dans sa réponse écrite, la société indique avoir mis en place un plafonnement du loyer des nouvelles opérations au niveau du loyer de référence de l'APL majoré de 10 %, stade du financement depuis 2014, ce qui est de nature à produire un effet modérateur allant dans le sens recherché.

Ces constats sont indissociables des périodes de constitution du parc, avec le poids prépondérant des logements financés en PLA, plus chers, y compris que les logements plus récents financés en PLUS. Ainsi, le taux de loyer médian des logements « PLA » se situe à la valeur du 3^e quartile des logements « PLUS » :

	Nombre de logements	%	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
			1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
anciens financements (antérieurs à 1978)	4 367	29%	4,5 €	4,9 €	5,4 €
PLAI	894	6%	4,6 €	4,9 €	5,3 €
PLUS	2 902	20%	5,4 €	5,6 €	6,0 €
PLA	6 434	43%	5,7 €	6,0 €	6,4 €
PLS et assimilés	251	2%	6,4 €	7,1 €	7,8 €
total	14 848		5,1 €	5,6 €	6,1 €

La société dispose d'un volant de 35 % de logements aux loyers plus accessibles (anciens financements et PLAI), et d'une proportion de 45 % de son parc aux loyers plus élevés (PLA et PLS). Les loyers proposés par la société, dans l'agglomération rennaise notamment, sont néanmoins inférieurs de plus de 50 % aux loyers de marché (10,4 €/m² de surface habitable - source : observatoire des loyers).

Sous l'égide de Rennes Métropole, la société s'est engagée avec les autres bailleurs sociaux dans une démarche de dispositif expérimental de loyer unique (par typologie de logement). Les modalités opérationnelles de ce projet ne sont pas encore abouties au moment du contrôle.

Pour être représentatifs du quittance réel, les tarifs des résidences étudiantes et pour jeunes actifs, qui figurent dans le tableau ci-après, prennent en compte :

- les loyers et les charges des logements étudiants qui relèvent du régime du bail à un an ;
- l'équivalence de loyers et de charges des logements pour jeunes actifs, qui relèvent du régime de la redevance, et financés principalement en PLAI.

	Nombre de logements	SH médiane (m ²)	Loyer et charges mensuels ou redevance mensuelle		
			1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
EH - Bretagne - logement régime bail 1 an	1 763	20	348 €	393 €	404 €
EH - Bretagne - logement régime "redevance"	370	22	432 €	446 €	480 €
EH - Ile-de-France - logement régime bail 1 an	2 096	20	391 €	448 €	482 €
EH - Ile-de-France - logement régime redevance	438	21	432 €	489 €	505 €

Ces logements, quasi intégralement de type 1 ou 1 bis, d'une surface habitable autour de 20 m², disposent d'un rapport qualité / prix indéniable, notamment en Île-de-France où les écarts avec les prix de marché sont encore plus significatifs qu'en Bretagne.

Les conditions de quittance de frais d'occupation pour les résidents étudiants ne présentent pas toutes les garanties de conformité à la réglementation.

La société facture pour ses logements étudiants des frais d'occupation qui comprennent la location du mobilier du logement et la mise à disposition d'équipements communs, sans différenciation de la part de ces deux natures de coût dans le contrat de location. De fait, cette globalisation de frais ne permet pas de s'assurer que la société respecte le prix plafond pour la location de mobiliers dans les logements (arrêté du 7 décembre 2009 en application de l'article L. 442-8-3-1 du CCH). La société a remédié à cette situation à compter du 1^{er} janvier 2018 avec une facturation désormais distincte.

Par ailleurs, et en dehors de toute contingence réglementaire, se pose la question du montant des frais d'occupation hors mobilier en rapport avec les services proposés (résidences La Nina à Lorient et Victor Jara à Villeteuse), et, dans quelques cas, de la justification d'un tarif significativement différencié suivant le type du logement pour des services communs (résidences Daniel Morelon et Carmen Gérard : le mobilier des parties communes est facturé près de 4 fois plus cher pour un T2 que pour un T1 bis ; résidence Victor Jara, le coût est à l'inverse moins élevé pour un T5 que pour un T4...). Les tarifs figurent à l'annexe 7.3.

Une transparence complète sur la nature des frais quittancés, avec information du résident sur son contrat de location, est souhaitable.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La société utilise un barème de coefficient de dépassement pour l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) qui lui est propre et qui s'inscrit dans les fourchettes de modulation permises par la réglementation. Le SLS concerne 209 ménages au titre du quittance de septembre 2017, répartis sur 139 ensembles immobiliers différents, et correspond à une valeur moyenne mensuelle de 55 €. Il est supérieur à 200 € pour 10 ménages. Les bases de calcul ont été vérifiées sur fichier.

3.2.3 Charges locatives

Les provisions de charges appelées auprès des locataires sont très excédentaires au regard des dépenses constatées, pour plus d'un tiers du parc de logements familiaux gérés.

Si le processus comptable de régularisation des charges est bien maîtrisé et s'avère conforme aux textes en vigueur, il est constaté sur les quatre derniers exercices, de 2013 à 2016, un taux de sur-provisionnement moyen par rapport aux dépenses réelles de 27 %. Cet écart n'est pas dû qu'au poste des charges de chauffage, par nature plus difficile à piloter et globalement prépondérant, mais concerne l'ensemble des postes. Sur la base de la dernière régularisation, 34 % des logements sont concernés par un solde créditeur de plus de 100 €. La société, invitée à définir un mécanisme en vue d'un meilleur ajustement des provisions quittancées, indique avoir réduit ses appels de fonds, avec pour objectif une régularisation excédentaire au maximum de 80 € / an et par logement. Elle annonce engager un contrôle semestriel de ses niveaux de provisions.

Les justifications fournies sur les 36 ensembles immobiliers concernés par des régularisations de plus de 200 € au logement attestent d'une très grande prudence dans les estimations sur lesquelles se fonde la valorisation des provisions.

Les charges de chauffage sont très maîtrisées. À l'exception d'une résidence, tous les ensembles immobiliers de logements familiaux connaissent des valeurs inférieures à 7 €/m² de surface habitable et par an. Les charges générales sont également très contenues.

La société procède, de manière indue, à la récupération des coûts salariaux des gestionnaires immobiliers des résidences étudiantes au travers des charges locatives. En effet, le forfait de charges quittancé aux résidents étudiants contient un poste relatif à la récupération de 75 % des salaires et des charges patronales des gestionnaires d'immeubles. Or, les missions assurées par ces derniers (instruction de la demande, gestion de la relation locative, établissement des états des lieux, traitement des réclamations techniques,...) n'entrent pas dans le champ des dispositions du décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008 qui limitent la récupérabilité aux tâches de nettoyage des parties communes et d'élimination des rejets. Le montant de ces charges récupérées indument s'établit à 759 138 € pour 35 résidences, au titre de l'année 2016.

Dans sa réponse écrite, la société indique avoir opéré une rectification de ses pratiques le 1^{er} janvier 2018 et procédé au remboursement des sommes indument quittancées sur l'exercice 2017 auprès des 3 104 locataires présents au 1^{er} juin 2018.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données de synthèse sur les caractéristiques des locataires de la société qui figurent dans le tableau ci-après sont issues de l'enquête nationale relative à l'occupation du parc social (OPS) pour l'année 2016. Les informations sur l'occupation du parc de la société, et les données de référence du secteur HLM aux échelles départementales et régionale, n'ont pas connu d'évolutions majeures entre 2014 et 2016.

Ces données ne reprennent les informations que pour le patrimoine breton, puisque d'une part, pour les autres territoires, le parc est constitué quasi exclusivement de résidences étudiantes et pour jeunes (public spécifique, l'attribution s'opère indépendamment des plafonds de ressources), et que d'autre part, les taux de réponse à l'enquête sont trop faibles pour être significatifs.

En %		Revenu <20 % *	Revenu <40 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 % *	Pers. Seules	Familles mono- parentales	Bénéf. APL
Ille-et-Vilaine	SA Espacil Habitat - 2016	21%	40%	61%	9%	47%	21%	53%
	tous bailleurs HLM - 2016	22%	40%	62%	8%	48%	21%	54%
Morbihan	SA Espacil Habitat - 2016	19%	37%	59%	9%	50%	23%	46%
	tous bailleurs HLM -2016	25%	44%	66%	6%	49%	22%	55%
Finistère	SA Espacil Habitat - 2016	17%	34%	64%	6%	45%	25%	51%
	tous bailleurs HLM - 2016	24%	42%	65%	6%	51%	23%	54%
Bretagne	tous bailleurs HLM - 2016	23%	43%	64%	7%	50%	22%	55%

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

Les informations sur l'occupation du parc de la société, et les données de référence du secteur HLM aux échelles départementales et régionale, n'ont pas connu d'évolutions majeures entre 2014 et 2016.

Elles montrent l'existence d'un profil socio-économique des ménages occupants du parc de l'Ille-et-Vilaine sensiblement comparable à celui constaté pour l'ensemble des bailleurs HLM.

En revanche, pour le Morbihan et le Finistère, l'occupation du parc apparaît moins sociale, les principaux écarts se situant dans l'accueil des ménages dont les revenus sont les plus faibles (tranche inférieure à 40 % du plafond d'accès), avec une proportion inférieure de 5 à 8 %, et dans le nombre de bénéficiaires d'APL moins élevé de 3 à 10 points.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Pour les logements familiaux, la délivrance du numéro unique et la gestion de la demande s'effectuent au travers des fichiers départementaux communs, via l'outil Imhoweb. La société satisfait à ses obligations réglementaires en la matière.

Pour les résidences gérées en direct, l'adoption du statut de résidences universitaires défini dans la loi « Alur » du 24 mars 2014, et précisé par le décret du 26 juillet 2016 et la loi « Égalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 sort du champ du système national d'enregistrement (SNE) l'enregistrement de la demande de logements associée. Le recensement des demandes s'opère de manière centralisée via le site internet de la société. Pour l'Ouest, il existe des volumes de demandes étudiantes fluctuant au gré des cycles universitaires alors que pour l'Île-de-France, la demande est soutenue et relativement constante tout au long de l'année. Au

27 octobre 2017, Espacil Habitat recense 8 970 demandes pour ses résidences, dont 78 % s'expriment sur le territoire francilien.

Pour les logements familiaux, sur la base d'une extraction des fichiers départementaux au 16 juin 2017, réalisée dans le cadre du contrôle, les principales données sur la demande locative sociale au sein des territoires d'implantation de la société affichent des caractéristiques relativement homogènes :

	nombre de demandeurs HLM	ancienneté moyenne (mois)	part des locataires HLM	nombre de demandeurs externes (non déjà logés dans le parc HLM)	ancienneté moyenne des demandeurs externes (mois)	% demandeurs externes avec ancienneté < 6 mois	% demandeurs externes avec ancienneté > 24 mois
Ille-et-Vilaine	20 581	15,8	42%	11 877	12,7	40%	12%
Morbihan	12 006	15,6	36%	7 653	13,3	39%	13%
Finistère	12 768	15,0	35%	8 346	13,2	38%	13%
Total	45 355	15,6	39%	27 876	13,1	39%	13%

Les proportions significatives de demandes externes récentes (ancienneté inférieure à 6 mois), associées au constat d'une part importante de demandeurs déjà logés dans le parc social (39 % du total), sont révélatrices d'un niveau relativement modéré de pression de la demande à satisfaire. Néanmoins, il existe un nombre important de ménages, demandeurs externes, en délai d'attente supérieur à 24 mois.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

À la suite du précédent contrôle, la société a approuvé, lors de la séance de son conseil d'administration du 6 mars 2012, un nouveau document général de cadrage de sa politique d'attribution des logements. En sus de l'accueil des publics prioritaires définis dans le CCH, Espacil Habitat se définit trois priorités : la satisfaction des demandes de mutation interne, le logement des salariés et le traitement des demandeurs en attente longue.

Le bilan annuel des attributions effectué par la société au titre de sa commission de suivi (cf. 4.2.3) ne rend pas compte des modalités opérationnelles de prise en compte de ses orientations et des résultats obtenus.

Compte tenu du large dessaisissement consenti par Espacil Habitat de ses prérogatives d'attribution de logements (cf. § 4.2.3.1), la mesure de l'application de sa politique d'occupation n'est pas opérante.

Pour ce qui concerne l'accueil en résidences étudiantes et pour jeunes, les orientations d'attribution sont clairement explicitées et s'appuient sur des critères sociaux. En Ile-de-France, un étudiant accueilli sur trois est boursier. Les deux tiers des étudiants résidents sont actifs. La société organise quelques mois avant l'ouverture d'une nouvelle résidence une commission de « pré-peuplement » associant l'ensemble des réservataires afin de connaître leurs priorités.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions en logement familial

La composition des commissions d'attribution des logements (CAL) et leur règlement intérieur, validés par le conseil d'administration du 15 mai 2014, sont conformes aux textes en vigueur. La société a mis en place :

- deux commissions qui se réunissent hebdomadairement, à Rennes pour l'attribution des logements familiaux des départements 35, 53 et 95 et à Lanester pour celle des départements 56 et 29 ;

- une commission de suivi, chargée d'évaluer la bonne gestion des procédures et les résultats de la politique d'attribution définie et d'établir le bilan d'activité des CAL, qui se réunit traditionnellement deux fois par an.

Un rapport d'activité est présenté annuellement en conseil d'administration.

Les processus d'attribution sont différenciés suivant les territoires.

Pour les communes de Rennes Métropole, le plan partenarial de gestion de la demande et de l'information du demandeur (PPGDID) et la convention intercommunale des attributions définissent règles et processus communs dans l'attribution des logements, en s'appuyant notamment sur une grille de cotation des ménages demandeurs.

La gestion du dispositif articulé autour de filières d'attribution⁴ est assurée par le service habitat social de Rennes Métropole et les collectivités, qui instruisent la demande en instance et désignent à chaque libération de logement (hors réservation Action Logement ou spécifique) un candidat au bailleur. Dans ce contexte, la CAL statue sur l'adaptation du logement à la situation du ménage et à la capacité économique et sociale de ce dernier à honorer ses obligations, avant de prononcer l'attribution.

De fait, la Collectivité mutualise, avec l'accord des parties prenantes, l'ensemble des contingents publics et les logements libres de droit des bailleurs. Seul le processus d'attribution des logements financés en PLS et des mutations internes sur la Ville de Rennes est assuré sous l'entière maîtrise de chacun des bailleurs.

Le dispositif partenarial ainsi mis en place ne répond pas aux règles édictées par le CCH, mais le dessaisissement de tout ou partie des prérogatives du bailleur en matière d'instruction de la demande, de sélection des candidats et d'attribution est encadré par des règles communes, affichées et objectives.

Au niveau global, les résultats obtenus par l'action volontariste de la collectivité dans ce domaine sont probants. Il n'existe en effet que très peu de recours à la commission de médiation. Les flux entrants dans le parc social sont représentatifs de la demande en instance. Ainsi, le peuplement du parc de la société sur Rennes Métropole est « banalisé », en comparaison de l'occupation constatée sur ses autres territoires d'implantation (cf. supra – données OPS : le parc de la société sur Rennes métropole représente 60 % de son parc brétilien).

Néanmoins, le dispositif mis en place n'est pas exempt de points faibles :

- Les règles de fonctionnement commun sont claires et théoriquement de nature à assurer avec objectivité le traitement des situations, mais il n'existe pas d'outil ou de dispositif permettant de s'assurer que ces règles soient bien respectées individuellement ou globalement. Il n'existe aucune garantie sur leur bonne application et notamment le degré d'effectivité de la mise en œuvre de la sélection des candidats sur la base de la cotation. Le bailleur ne dispose d'aucune visibilité sur le traitement de la demande et du processus qui a abouti à lui désigner un candidat. L'instauration récente pour les services instructeurs d'une obligation de saisie d'un motif pour justifier d'une dérogation à l'ordonnancement des demandes via la cotation et donc du non-respect de la file

⁴ Ces différentes filières sont : la filière communale : pour tous les demandeurs qui la sollicitent, excepté les locataires du parc HLM rennais ; la filière employeur (agents de la fonction publique d'État ainsi que les salariés des entreprises cotisantes au 1 % logement) ; la filière bailleurs dédiée au parcours résidentiel (les locataires HLM rennais qui souhaitent muter, ou ceux dont la situation nécessite une attention particulière et une réponse rapide). Et enfin, la filière dédiée aux publics à besoins spécifiques : personnes en situation de handicap, personnes relevant de l'habitat adapté, personnes vieillissantes.

d'attente définie par la filière d'attribution accrédite l'idée que des dérogations existaient auparavant sans possibilité de les tracer.

- Le PPGDID affiche un taux de refus post-CAL de propositions de logements par les candidats de 44 %, tous bailleurs confondus. Les trois agences métropolitaines de la société évaluent entre deux et trois le nombre de propositions nécessaires avant de parvenir à une attribution. Le niveau d'exigence des demandeurs est bien évidemment en cause ; une qualification perfectible de la demande par les services de la Ville ou des collectivités, souvent moins à même d'évaluer l'adaptation du logement proposé à la situation des candidats que le bailleur, explique également pour une bonne part ce constat.

La centralisation du dispositif d'attribution est génératrice de vacance à la relocation. Pour Espacil Habitat, le délai moyen de relocation d'un logement pour l'année 2016 est de 39 jours sur Rennes (37 jours sur Rennes Métropole) alors que la moyenne sur l'ensemble du parc de la société est de 35 jours. Il est donc plus élevé sur le secteur où la pression de la demande est la plus forte. Les échanges et les transmissions d'informations entre les différents acteurs de la chaîne d'attribution engendrent de fait des délais supérieurs à ce qu'ils seraient si le bailleur maîtrisait seul le processus. De plus, les services instructeurs des collectivités, communs à tous les bailleurs du territoire, sont conjoncturellement susceptibles d'engorgement.

Pour les territoires de l'Ille-et-Vilaine, hors Rennes Métropole, du Morbihan et du Finistère, la société accorde une place prépondérante aux communes dans l'instruction de la demande et dans la détermination des ménages présentés en CAL.

Le processus de sélection des candidats à l'attribution des logements s'appuie majoritairement sur la présentation de candidatures par les collectivités, ce qui, hors Rennes Métropole, n'est pas de nature à garantir l'homogénéité de traitement des ménages demandeurs et prive la société d'une partie substantielle de ses prérogatives.

La société a défini une filière d'attributions communales, qui revient à accorder un droit de réservation aux collectivités territoriales d'implantation de ses logements. Cette filière concerne 60 % des logements d'Ille-et-Vilaine hors Rennes Métropole, 50 % du Morbihan et 49 % du Finistère. Les modalités de constitution de ces droits, variables d'une commune à l'autre, résultent d'une règle de gestion informatique affectant automatiquement la filière d'attribution du locataire sortant indépendamment de tout suivi de la quote-part relevant le cas échéant d'une convention de réservation formalisée. De ce fait, la société n'est plus en mesure de justifier des contreparties obtenues au regard des réservations consenties.

Contrairement au dispositif en vigueur sur Rennes Métropole qui est encadré, cette déposition volontaire des prérogatives en matière d'attribution des logements que confère le CCH s'établit sans garantie de l'équité de traitement des candidats ni de prise en compte des orientations d'attribution définies par la société, non opposables aux collectivités. Dans sa réponse écrite, la société indique qu'une remise à plat complète des règles de gestion de la demande et de réservation des logements a été réalisée au cours de premier semestre 2018 afin de revenir progressivement à une situation de gestion de droit commun.

Les attributions en CAL sur Rennes Métropole s'opèrent sur la base d'une seule candidature. Pour les autres territoires, les données fournies par la société sur la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017 montrent l'existence d'une très grande majorité d'examen en CAL de la situation d'un seul ménage par logement à attribuer (95 % des cas pour l'Ille-et-Vilaine hors Rennes Métropole et 91 % pour les départements du Finistère

et du Morbihan). Or, les dispositions de l'article du CCH précité prévoient la nécessité de statuer en disposant d'au moins trois demandes.

Les services de la société font valoir que ces données ne tiennent pas compte du travail de prospection effectué en amont auprès de nombreux candidats et du nombre important d'absences de réponse ou de refus opposés par ces-derniers. Pour autant, sauf à considérer que la demande est insuffisante sur la quasi-totalité des territoires d'implantation de la société, il paraît exigible que le travail de prospection aboutisse, dans une proportion plus importante que ce qui est constaté, à l'émergence de plusieurs candidatures potentielles par logement. A l'issue du contrôle, la société a entrepris des actions de sensibilisation en ce sens auprès de ses équipes et des mairies et a instauré un suivi mensuel par indicateur. La commission interne de suivi des attributions établira un premier bilan à la fin de l'année 2018.

Les services de chacune des agences maîtrisent la réglementation applicable en termes de recevabilité réglementaire des dossiers. Les dossiers locataires sont administrativement très bien tenus.

La société dispose d'un pôle social au sein de la direction des agences brétilliennes, qui permet une analyse sociale poussée de la situation de ménages en difficultés en amont de l'attribution, et en aval de procéder à un accompagnement. L'exposé des situations des ménages en CAL est circonstancié.

L'analyse du fichier de l'ensemble des 13 491 attributions prononcées sur la période 2014-2016, et d'une sélection ciblée de 234 dossiers, a conduit à identifier 18 situations d'attributions irrégulières correspondant quasi exclusivement à des dépassements de plafonds de ressources (cf. annexe 7.4). Six situations sont imputables à une erreur de liaison dans le système d'informations interne à la société sur le financement du logement, qui a conduit à considérer à tort des logements PLAI comme des logements PLUS. Pour cinq cas, les services se sont basés sur l'avis d'imposition de l'année n-2 par rapport à la date de passage en CAL et non en référence à la date de signature du bail (article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources du secteur HLM), qui est intervenue l'année civile suivante. Les avis d'imposition de l'année n-2 à la date de signature du bail révèlent des dépassements. Enfin, les autres situations sont constitutives d'anomalies ou d'erreurs de différentes natures (mauvaise appréciation de la situation familiale et erreur matérielle conduisant à la constatation de dépassement du plafond applicable, absence de bail dans le dossier locataire).

La société a développé de nouvelles procédures internes pour éviter la reproduction de ces situations.

La société est par ailleurs propriétaire de 163 logements familiaux non conventionnés, construits ou acquis sur fonds ou sur prêts libres, qu'elle attribue en CAL, mais pour lesquels elle ne retient pas de critères particuliers en termes de revenus des ménages. Dans le cadre du contrôle, il a été relevé la situation de deux ménages attributaires dont les ressources se situent respectivement à 181 % et 146 % du plafond PLUS.

Compte tenu de la mission d'intérêt général qui incombe à l'organisme, en référence à l'article L. 411-2 du CCH, l'agence ne peut que recommander la soumission de l'attribution de ces logements non conventionnés à des plafonds de ressources (PLS ou PLI), quand bien même la réglementation, en l'état actuel, n'en fait pas l'obligation.

Les modalités de gestion du contingent préfectoral et les objectifs de relogement sont différentes d'un département à l'autre. Les objectifs assignés à la société sont très largement dépassés en Ille-et-Vilaine. L'accord collectif intercommunal sur Rennes Métropole, qui prévoyait un volant d'attribution de 30 % dédié aux ménages prioritaires, porte à 40 % l'objectif à atteindre à partir de 2017, pour toutes les communes et toutes les filières d'attribution, tout en veillant à l'équilibre de peuplement dans les quartiers fragiles. Au vu des résultats obtenus, la société est en mesure de satisfaire à cette nouvelle ambition. La proportion d'attributions à des ménages prioritaires est très élevée dans le Morbihan (plus de 70 % du flux total en 2015 et 2016). Elle se situe tout juste au niveau réglementaire des 25 % dans le Finistère en 2016.

4.2.3.2 Analyse de la gestion des attributions en résidences gérées en direct

La société a anticipé de quelques mois la transcription dans le secteur HLM du statut des résidences universitaires (cf. § 4.2.1), en sortant du champ de droit commun (délivrance d'un numéro unique d'enregistrement et passage de trois candidats en CAL) l'accueil dans ses résidences existantes dès la promulgation de la loi Alur en 2014 qui instaurait ce nouveau statut.

Libre de déterminer les modalités d'attribution, la société a opté pour la création d'une commission d'admission, qui reprend largement les prérogatives de la commission d'attribution spécifique dédiée aux résidences qui existait auparavant. A l'instar de la pratique pour les logements familiaux, cette commission rend compte à la commission de suivi.

L'appréciation portée sur ce mode de fonctionnement, à partir d'une analyse du dispositif en place et de la participation à une commission durant le contrôle, s'avère positive ; ce dernier présente des garanties de transparence et d'homogénéité de traitement. La société est néanmoins invitée à formaliser le règlement intérieur de cette commission et à instaurer un comité d'orientation, au sein duquel siège un représentant du CROUS, tel que prévu à l'article 2 du décret du 26 juillet 2016, relatif aux critères d'attribution de certaines catégories de logements destinés aux étudiants.

Sur le fond, le conseil d'administration de la société a approuvé en janvier 2015 une grille de cotation, permettant d'objectiver la sélection des candidats opérée par les gestionnaires de résidence, qui présentent les situations en commission. Cette cotation qui allie critères sociaux (degré de précarité), niveaux et nature de ressources, ancienneté et filières de réservation est de nature à garantir l'équité de traitement des demandeurs, notamment pour les secteurs en forte tension. Néanmoins, et même si la cotation ne présente qu'un caractère indicatif, la société n'a pas mis en place d'outil ou de dispositif permettant d'apporter une garantie raisonnable du respect de la priorité dans la sélection qu'elle induit, la commission ne statuant que sur les situations présentées.

La cotation moyenne des nouveaux entrants en 2016 montre de grandes disparités entre résidences, y compris au sein d'un même secteur territorial. Le rapprochement effectué entre la cotation moyenne des attributaires de logements sur l'année 2016 avec celle des demandeurs en instance au 31/12/2016, effectué par les services de la société dans le cadre du contrôle, révèle également des écarts de situation, sans qu'il soit possible d'en tirer des enseignements de portée générale, compte tenu du degré insuffisant de significativité des données. Quoiqu'il en soit, la société est invitée à réfléchir à la mise au point d'un outil d'analyse des données dont elle dispose susceptible d'apporter une forme de garantie quant au traitement équitable de la demande.

L'organisation de la société apparaît efficace et produit de très bons résultats, en termes de tenue des résidences et de réactivité aux problèmes de gestion. Les gestionnaires d'immeubles sont formés et disposent d'autonomie. Ils bénéficient du soutien et des fonctions support assurés par les trois agences territoriales.

L'attribution des résidences étudiantes du Morbihan s'effectue de manière dissociée au niveau de l'agence de Lanester, avec le même niveau d'exigence (passage en CAL, critères sociaux pour l'attribution). Le contrôle a mis en évidence 12 situations d'entrée dans le logement avant le passage en CAL et 6 cas pour lesquels l'état des lieux a été effectué après l'entrée dans le logement. Les situations soulevées ne remettent pas en cause la bonne gestion globale constatée.

4.2.4 Rapports locatifs

Le modèle de bail utilisé pour la location de logements familiaux contient une mention irrégulière selon laquelle lorsqu'au départ d'un locataire le délai de préavis expire dans le courant d'un mois, le bail produit effet jusqu'au terme du mois considéré, alors qu'il faut apprécier l'échéance de date à date. La société qui au

moment du contrôle travaille à la refonte d'un nouveau document modèle est invitée à retirer cette disposition non réglementaire, qui dans les faits ne correspond pas à sa pratique de gestion.

Le traitement des états des lieux de sortie et la valorisation de la part de travaux récupérables auprès du locataire sortant ne sont pas homogènes. En effet, l'analyse des données des tableaux de bord de suivi de la société, corroborée avec l'examen de quelques dossiers locataires, révèle des niveaux d'imputation aux locataires des travaux effectués dans le cadre de la remise en état du logement extrêmement variables d'une agence ou d'un secteur à l'autre. Au premier semestre 2017, le taux de dépenses récupérables d'une agence breillienne est deux fois inférieur à celui constaté pour les trois autres, alors que le référentiel d'appréciation (grille de vétusté inter-bailleurs) est commun. Les niveaux affichés par les agences de Lanester et de Brest sont particulièrement bas. À la vue des données, il ne peut pas être établi de lien de causalité directe entre ces constats et le taux de visite-conseil réalisé préalablement à l'état des lieux ; il s'agirait donc bien d'une question de pratiques hétérogènes. Dans sa réponse écrite, la société indique avoir engagé une réflexion interne inter-agences sur le sujet en vue de leur harmonisation. Parallèlement à cette démarche, la société indique que des contrôles sur les travaux et sur les niveaux de récupération auprès des locataires seront effectués.

Le constat est assez similaire pour les logements des résidences spécifiques gérés en direct, où la part des coûts récupérables varient de 1 % (agence de Lanester – résidences étudiantes de Lorient) à 54 % (agence de Paris Chevaleret). La « charte interdépartementale d'état des lieux spécifique aux logements sociaux pour jeunes », signée en mars 2017 avec les associations de locataires, est de nature à faire converger les pratiques, compte-tenu du « référentiel » commun qu'elle constitue. L'accompagnement et la formation des personnels est également indispensable.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les quatre jours consacrés aux visites de patrimoine, menées sur l'ensemble des territoires d'implantation de la société de l'ouest et d'Île-de-France, ont permis de constater la bonne tenue générale des parties communes des immeubles et de leurs abords. Un point de vigilance particulier a été relevé quant à la sécurisation des caves pour l'ensemble immobilier Le Ponant à Lorient. Une démarche correctrice a été engagée en cours de contrôle. Les logements proposés à la relocation visités sont dans un très bon état de propreté.

Les résidences étudiantes et pour jeunes actifs, pour la plupart récentes, fournissent des conditions de logement de qualité.

La société s'est engagée dans une démarche de certification sur la base du référentiel Qualibail 2. L'ensemble des salariés rencontrés ont relevé le caractère mobilisateur de la démarche, mais bénéfique en matière d'exigence professionnelle.

Depuis 2015, la société s'est dotée d'une véritable fonction d'animation de sa politique de qualité, qui donne des résultats probants au bénéfice des locataires et qui vise à améliorer le service rendu de manière opérationnelle, par différents types de veille, de collecte et de traitement d'informations (gestion des réclamations, contrôle de propreté des parties communes, mesure de la performance des prestataires,).

Les indicateurs de mesure du degré d'atteinte des engagements souscrits en lien avec la certification montrent des niveaux satisfaisants. Les thématiques de la propreté du logement et des parties communes ainsi que la réalisation des travaux dans les délais prévus sont néanmoins, à l'été 2017, en-deçà des ambitions que se fixe la société. Sur ces domaines, les taux de satisfaction, tel qu'ils ressortent de la dernière enquête de satisfaction triennale menée sous l'égide de l'USH en 2017, demeurent pour autant élevés et s'appuient sur des

appréciations très favorables. Comme pour beaucoup de bailleurs, les attentes des locataires demeurent fortes en matière de prise en charge des troubles de voisinage et d'isolation phonique des logements.

Les réclamations locatives sont enregistrées, tracées et font l'objet d'un suivi précis. Les deux tiers se traduisent par des commandes de travaux, dont le taux de déclenchement dans les trois jours est de 93 % en décembre 2016. Les délais de traitement en interne sont rapides. Lorsque l'information du délai de traitement est communiquée par l'entreprise intervenante, la durée moyenne constatée pour l'exécution des travaux est de 20 jours.

Le conseil de concertation locative se réunit deux fois par an. Les procès-verbaux des réunions montrent une information complète et de qualité, ainsi que l'existence d'échanges constructifs avec les associations de locataires.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Prévention et traitement des impayés locatifs

Le service recouvrement des impayés relève de la direction de la gestion dont, avec 19 salariés, il représente la majorité des effectifs. 11 d'entre eux sont chargés du recouvrement précontentieux dont 7 au siège pour le département de l'Ille-et-Vilaine et 4 en agences, chacun gérant environ 300 dossiers selon des critères géographiques. 2 conseillères en économie sociale et familiale facilitent l'accompagnement des locataires en impayés.

L'année 2016 a connu de nombreux mouvements de personnels dans le service. Compte tenu de l'augmentation des impayés des locataires présents dans les logements pour jeunes, un second poste a été créé fin 2016 en Île-de-France.

Suite à la constatation d'un impayé, le chargé de recouvrement prend contact avec le locataire concerné (téléphone, mail) et une visite peut être organisée. Cette démarche est distincte d'une relance « automatique » par courrier qui est adressée quelques jours après l'expiration du délai de règlement et le cas échéant un mois puis deux mois après (2^{ème} et 3^{ème} relances).

Chaque mois le passage des dossiers en contentieux est étudié, au cas par cas, notamment lorsqu'aucun règlement n'a été enregistré depuis 3 mois mais d'autres critères peuvent être pris en compte : le montant de la dette, un plan d'apurement non respecté, une absence de contact. Au préalable, le chargé de recouvrement a adressé au locataire une mise en demeure de payer les loyers dus et saisi la CCAPEX et/ou la CAF. Dans ce cadre, même si le chargé de recouvrement n'est plus directement responsable du dossier après le passage au contentieux, il continue toutefois à en assurer un suivi et reste l'interlocuteur du locataire.

Une commission interne « locataires en difficulté » a été mise en place. Elle intervient après la résiliation du bail et peut décider de délivrer un commandement de quitter les lieux (par huissier) ou d'accorder des délais supplémentaires. Cette commission permet un échange avec les partenaires sociaux.

Même si le concours de la force publique est accordé, la signature d'un protocole « Borloo » est systématiquement recherchée. 32 expulsions ont eu lieu en 2016 ; sur la période contrôlée, le chiffre varie entre 25 et 38 par an.

Les procédures internes au service ont été réactualisées (passage des dossiers en contentieux, suivi de la relance des locataires présents) et des points de contrôle ont été définis. Trois groupes de travail se sont penchés sur les courriers de relance, la réorganisation du répertoire commun et les relations avec les acteurs territoriaux du logement.

Espacil Habitat doit faire face à des difficultés spécifiques dans son patrimoine francilien. Chaque gestionnaire de résidence est en charge du premier contact avec le locataire pour lui faire part de sa dette. Le chargé de recouvrement n'intervient qu'après et met à disposition auprès des gestionnaires un tableau de suivi.

Outre les impayés, le passage au contentieux concerne aussi la fin de contrat (étudiant ou jeune travailleur) qui conduit à une occupation sans titre. La signification de fin du contrat est faite par huissier puis une assignation est réalisée en cas de maintien dans les lieux. Le délai pour obtenir une audience est de 10 mois en moyenne; il peut aller jusqu'à 2 ans. Au moment du contrôle soit fin septembre 2017, 84 contentieux liés à une fin de contrat et maintien dans les lieux étaient en cours sur l'Île-de-France.

4.4.2 L'évolution des impayés locatifs

D'une façon générale, le niveau des impayés de la société se situe au même niveau que celui des ESH sur le plan national. Le taux inscrit au bilan (pourcentage des loyers et des charges) était de 14,1 % en 2015, à comparer au chiffre de 14 % pour la médiane des SA, un peu au-dessus du niveau constaté en province (13,3 %). Il a tendance à augmenter sur la période contrôlée mais de façon limitée.

Le montant cumulé des impayés, hors admissions en non-valeur (ANV) était de 7,65 M€ fin 2016 dont 62 % pour les locataires partis. Les ANV représentent un montant élevé. Ainsi le CA du 29 novembre 2016 a entériné la fin des poursuites et le passage en non-valeur de 1 139 créances pour un montant total de 1 M€ dont 935 k€ jugées irrécouvrables. Ce chiffre ne comprend pas le montant des effacements de dette suite à une procédure judiciaire soit 323 k€.

Une étude sur les motifs de proposition en ANV a été réalisée par l'Agence pour les exercices 2015 et 2016.

Jeunes/Étudiants	Motif et montant (en K€)			
	Total	Pas d'adresse	Insolvable	Régularisation de charges
2015	170	108	33	13
2016	306	135	59	47

Logements familiaux	Motif et montant (en K€)						
	Total	Insolvable	Pas d'adresse	Succession vacante	Contestation EDL	Parti à l'étranger	Régularisation de charges
2015	614	220	199	67	25	25	5
2016	702	203	207	161	29	10	4

Elle fait apparaître l'importance des débiteurs qui n'ont pas été localisés après recherches effectuées par deux sociétés, qui dans ce cas émettent un certificat d'irrécouvrabilité. Il s'agit généralement de dettes importantes suite à une expulsion ou à un abandon de domicile. L'insolvabilité d'un locataire peut être constatée par différents moyens : prestataire extérieur, huissier ou services sociaux. Il est à noter que les prestataires sont rémunérés sur les sommes recouvrées et de façon forfaitaire pour la recherche d'adresse mais uniquement en cas de succès. Les régularisations de charges correspondent à des sommes faibles (inférieures à 300 €) réclamées à des locataires après leur départ et non recouvrées malgré un rappel.

Au final, il s'avère que ce montant élevé ne semble pas refléter une volonté délibérée de « déstocker » la dette. Les propositions d'admission en non-valeur s'appuient sur un constat d'irrécouvrabilité justifié ou sur un faible montant qui ne conduit pas à multiplier les procédures.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Regard rétrospectif

Le diagnostic du plan stratégique de patrimoine adossé à la convention d'utilité sociale 2011-2016 est fondé sur un croisement d'indicateurs de cotation financière, de mesure de l'attractivité technique, thermique et commerciale et du degré de fragilité du peuplement des ensembles immobiliers. Il permet la détermination d'une orientation prioritaire (maintenance de base, maintenance renforcée, amélioration requalification, vente, démolition) par ensemble immobilier.

La société développe une stratégie diversifiée et structurée de développement d'une offre à destination de publics spécifiques : les résidences sociales dont la gestion est confiée à des tiers pour les ménages en situation sociale difficile, des résidences spécifiques pour les étudiants et les jeunes, des résidences Hélène (logements autonomes avec services) et adaptation de logements existants à destination des personnes âgées.

Les ambitions patrimoniales affichées, une production de 350 logements (dont 200 en Ile-et-Vilaine) et 35 ventes annuelles, ont été tenues, voire dépassées pour la première.

Le PSP est en outre articulé avec deux plans opérationnels : le plan d'amélioration et le plan patrimoine énergie. La société, qui disposait de 3 698 logements sous étiquette énergétique E, F ou G, affichait un objectif de traitement de 2 090 logements, soit 57 % du potentiel à la fin de l'année 2016. Le bilan transmis par la société montre une réalisation en-deçà de ce qui était prévu avec un peu plus de 1 000 logements améliorés, mais avec un rattrapage à horizon 2020. Parallèlement, 234 logements classés en D ou en C ont connu des travaux les faisant passer en étiquette B.

5.1.2 Regard prospectif

Le nouveau PSP approuvé en octobre 2017 marque une nouvelle étape dans l'ambition patrimoniale de la société, par déclinaison de la feuille de route assignée par Action Logement. À partir de 2019, les objectifs annuels s'étalonneront sur la base d'une production annuelle de 500 logements familiaux et 1 220 logements en résidences spécifiques (essentiellement en Île-de-France), de 52 ventes de logements anciens. Sur la période 2018-2023, la société prévoit des interventions pour l'ensemble des logements sous étiquette E, F et G, un gain général de 25 % sur les consommations théoriques pour l'ensemble du parc, la réhabilitation de 3 350 logements, la démolition de 311 logements, l'accompagnement du NPNRU pour les quartiers des Gayeulles et du Blossin à Rennes, la réalisation de travaux de mise en accessibilité du parc ERP.

La stratégie développée est cohérente. La soutenabilité financière des ambitions affichées est permise par le soutien d'Action Logement et la rentabilité d'exploitation de la société.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur la période 2012-2016, la société a livré 1 536 logements familiaux, 1 713 logements en résidence étudiante et jeunes gérés en direct et 288 équivalent-logements en établissements spécialisés, soit 3 537 logements. La prise en compte des 293 logements démolis et/ou vendus aboutit à un solde de 3 244 logements, ce qui

représente une croissance très élevée de 17 % sur la période. Sur ces 1 536 logements familiaux, 1 113 ont été livrés en Ile-et-Vilaine (soit une production annuelle moyenne d'environ 222 logements).

	Parc au 1/1/12	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Restructuration	Démolition	Parc au 1/1/17	Évolution
logements familiaux	14 128	1 231	276	29	-171		-122	15 371	9%
logements en résidences étudiantes et jeunes	2 978	479	1 129	105				4 691	58%
logements en établissements gérés par des tiers	2 120	259				29		2 408	14%
Total	19 226	1 969	1 405	134	-171	29	-122	22 470	17%

Le recours à la VEFA représente 40 % du mode de développement de la société. Il constitue le principal support de production des résidences étudiantes et pour jeunes (65 %).

La répartition territoriale des nouveaux logements familiaux produits est cohérente à la fois avec la taille du parc de la société dans les trois départements bretons concernés et avec l'état supposé des besoins. Tous départements confondus, les logements familiaux livrés se situent à 40 % en zone 2 sur les secteurs plus tendus. Le développement des structures pour étudiants et jeunes est très clairement orienté sur Paris et l'Île-de-France, tout en ne délaissant pas les agglomérations rennaise et nantaise. La livraison d'établissements spécialisés, plus modeste en volume de logements, est répartie sur les territoires bretons :

Territoires	35	56	29	44	ile-de-France	total
logements familiaux	1 113 72%	338 22%	85 6%			1 536
logements en résidences étudiantes et jeunes	366 21%			277 16%	1 070 62%	1 713
logements en établissements gérés par des tiers (*)	36 14%	82 32%	74 29%	67 26%		259
Total	1 515 43%	420 12%	159 5%	344 10%	1 070 31%	3 508

(*) : hors restructuration

L'état des projets en cours de chantier, d'étude ou de montage permet d'estimer un volume de livraison de plus de 350 logements familiaux en 2017 et en 2018, soit un rythme équivalent à celui constaté ces dernières années. Par ailleurs, la société amplifie sa production de résidences pour étudiants et jeunes actifs, avec 8 livraisons prévues représentant 1 337 logements.

Les objectifs de production annuelle inscrits dans la CUS sont dépassés, quasi exclusivement du fait de l'ampleur du développement de l'activité « produits spécifiques » portée par la société (supérieur de plus de quatre fois à ce qui était prévu initialement), et incitée en cela par son actionnaire de référence.

5.2.2 Réhabilitations

Le récapitulatif du volume d'interventions en réhabilitation d'ensembles immobiliers figure dans le tableau ci-après :

		2012	2013	2014	2015	2016	total
logements familiaux	nombre de programmes	5	8	12	24	15	64
	nombre de logements	376	335	492	773	309	2 285
	coût de revient moyen par logement	18 260 €	26 605 €	23 598 €	20 175 €	22 386 €	21 839 €
structures gérées par des tiers	nombre de programmes		3	1		1	5
	nombre de logements		115	88		88	331
	coût de revient moyen par logement		19 816 €	8 638 €		5 216 €	12 963 €

Au-delà des moyennes indiquées, les programmes menés sont très divers en termes de nature de travaux et d'ampleur de la requalification (de 10 à 50 000 € par logement). Deux opérations menées en 2012 et 2013 (61 logements) ont été réalisées dans le cadre de la convention ANRU de l'agglomération rennaise.

La société possède un patrimoine relativement récent et intervient en continu sur son parc de manière stable dans le temps. Ainsi, elle n'est pas confrontée à la nécessité de réhabilitation lourde, à l'exception des travaux de rénovation énergétique (cf. § 5.1.1) et ponctuellement de requalification globale d'un immeuble pour garantir son attractivité.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique s'appuient sur une approche pragmatique au cas par cas, en fonction des résultats de l'audit énergétique préalable réalisé pour chaque immeuble.

Le montage des opérations de réhabilitation s'effectue globalement sur la base d'une structure de financement qui nécessite la mobilisation en moyenne de 20 % de fonds propres de la société, en complément de prêts (56 %) et de subventions (24 %).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Un comité d'engagement balise la conduite des opérations afin de formaliser la prise de décision et les conditions d'engagement des programmes. Il assure un rôle pertinent d'examen, d'orientation et de sélection des projets. La société a obtenu la certification NF Habitat HQE pour la conduite de ses opérations de construction.

Le tableau ci-après donne les principales caractéristiques des coûts de construction des logements mis en service sur la période 2012-2017⁵, en fonction des modes de production utilisés :

	territoire	nb opérations	nb logements	coût / m ² de SH	coût / logement	charge foncière	bâtiment	honoraires
logements familiaux								
maîtrise d'ouvrage directe	Bretagne	92	1 643	1 750 €	111 580 €	15%	75%	10%
VEFA	Bretagne	16	217	1 684 €	124 150 €			
acquisition	Bretagne	3	29	1 362 €	66 054 €			
logements en résidences étudiantes et jeunes								
maîtrise d'ouvrage directe	Ile-de-France	11	521	3 542 €	90 103 €	31%	59%	10%
	Bretagne	1	77	2 479 €	47 757 €	9%	77%	14%
VEFA	Ile-de-France	17	732	3 287 €	76 018 €			
	Bretagne	7	460	2 930 €	70 202 €			
acquisition	Bretagne	0	105	2 213 €	35 835 €			

Le prix de revient des opérations de logements familiaux livrées de 2012 à 2017 s'établit en moyenne à des niveaux très maîtrisés que ce soit en développement sous maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA. La répartition des coûts par poste (charge foncière, bâtiment, honoraires) est conforme à ce qui est constaté dans le secteur HLM du grand ouest.

Les coûts d'objectifs définis sont globalement bien respectés (-1 % d'écart entre le prix de revient définitif et le prix prévisionnel au stade de l'appel d'offres des marchés de travaux). Les quelques retards de chantier

⁵ Les données intègrent pour les opérations de 2017 non livrées au 1^{er} septembre 2017 des données prévisionnelles et non définitives.

observés (de 3 à 6 mois) sont imputables à des défaillances d'entreprises en procédure de liquidation et, parfois, à des difficultés de coordination avec les collectivités, maître d'ouvrage des travaux de VRD.

Au global, la structure de financement moyenne des opérations qui figure dans le tableau ci-après, est relativement homogène pour chacun des modes de production, et sans différences marquées entre les territoires notamment pour les résidences étudiantes (Île-de-France et Bretagne) :

	prêts	subventions	fonds propres
logements familiaux	66%	18%	16%
logements en résidences étudiantes et jeunes	70%	23%	7%
établissements gérés par des tiers	70%	30%	0%

La part de subventions dans les plans de financement des opérations est plus importante que ce qui est constaté sur d'autres territoires, compte tenu principalement des politiques d'aides au logement social des collectivités en Ile-et-Vilaine. On peut constater en outre l'existence d'aides spécifiques pour les résidences étudiantes et pour jeunes qui aboutit à un niveau d'aides directes représentant près du quart du prix de revient total. En Île-de-France, ces aides peuvent représenter jusqu'à la moitié du plan de financement pour les programmes financés en PLAI.

Les simulations financières d'équilibre des opérations sont élaborées à partir d'hypothèses techniques et macro-économiques classiques, en valeur et en évolution temporelle.

Le nombre d'opérations abandonnées avec engagement de dépenses et de contentieux techniques (8 dossiers sur les 3 dernières années) est très limité au regard de l'activité très intense de la société.

5.3.2 Analyse d'opérations

La société dispose d'un règlement de passation de ses marchés publics de prestations et de travaux conforme aux dispositions de l'ordonnance du 26 juillet 2015 et de ses décrets d'application.

L'examen complet des conditions de déroulement de quatre opérations de construction neuve (en locatif familial et en résidences spécifiques) sur des territoires différents, et de deux opérations de réhabilitation a permis de constater la bonne application, sur le fond comme sur la forme, des règles de la commande publique. Les rapports d'analyse sont établis et les décisions prises suite à appels d'offre ou consultation, avec ou sans phase de négociation, sont traçables. Les modalités de montage juridique, administratif et technique des opérations sont très satisfaisantes. L'organisation normalisée des dossiers permet de disposer d'une information facilement accessible et rapide.

La dévolution des marchés publics de maîtrise d'œuvre, en procédure adaptée, s'appuyait avant 2017 sur un appel à candidatures triennal (2011-2014 et 2014-2017) de prestataires potentiels sélectionnés sur références et moyens, par grand secteur territorial. Cette méthode était valide dans son principe ; la seule limite identifiée réside dans le faible degré de sélectivité retenu, les listes des prestataires retenus et auxquels la société est susceptible de faire appel concentrant plus de 40 cabinets pour chacun des secteurs de l'agence de Lanester et de Nantes, et près de 100 pour celui de Rennes.

Les conditions d'acquisition en VEFA examinées pour deux opérations n'appellent pas d'observations particulières au regard des règles de la commande publique et de la jurisprudence administrative.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La construction du plan d'entretien pluriannuel s'élabore en partenariat entre le service spécialisé du siège et les agences territoriales, sur la base d'identification de travaux hiérarchisés et priorisés, issue des données de gestion technique de patrimoine et de visites de terrain. La démarche d'élaboration est structurée et collaborative. Les principaux postes de dépenses affichent des niveaux relativement constants dans le temps. L'exécution budgétaire globale pour les années 2015, 2016 et 2017 projetée est de 85 % ; ce qui traduit la bonne capacité de la société à mener à bien ses objectifs en la matière.

Les dépenses de travaux supportés par l'exploitation (hors investissements, soit le gros entretien et l'entretien courant) s'élèvent en moyenne à près de 12 M€ par an sur la période 2012-2016, soit environ 650 € par logement et par an. Ce niveau de dépenses, qui se situe au niveau du 6^{ème} décile des valeurs de référence « Boléro » pour les SA d'HLM de province, est satisfaisant au regard de l'ancienneté du parc de la société.

Les dépenses de gros entretien consacrées à la remise en état des logements à la relocation ont progressé de 34 % en 5 ans en valeur absolue, mais, ramenées au nombre de logements libérés, demeurent stables sur les trois dernières années.

Les travaux de réinvestissement sur le parc, dont le remplacement de composants, s'accomplissent eux-aussi à un niveau de dépenses significatif, autour de 13,5 M€ par an en moyenne, avec un effort plus marqué en 2017.

L'ensemble de ces constats permet de fournir des gages quant au maintien d'un bon état technique et de commercialité des immeubles.

Les visites de patrimoine ont montré un état d'entretien technique (nettoyage et/ou ravalement des façades) et commercial (mise en peinture des cages d'escalier notamment) un peu plus faible dans le Morbihan et dans le Finistère, sans que l'on puisse véritablement objectiver ce constat, qui est néanmoins partagé par la société. En effet, sur les dernières années, les efforts budgétaires ramenés au logement sont similaires. L'accroissement des moyens humains consacrés à la maintenance à l'agence de Lanester est de nature à combler l'écart et à poursuivre la conduite d'opérations de réhabilitations engagée depuis quelques années.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les marchés de maintenance conclus, qui couvrent l'ensemble du champ de l'exploitation et de la sécurité des logements, sont tous récents et ont fait l'objet d'une mise en concurrence adaptée. Le marché de gardiennage et de surveillance des résidences universitaires de Lorient, qui date de plus de 10 ans, et quelques contrats d'entretien d'espaces verts conclus à l'immeuble font exception et nécessitent une nouvelle consultation.

Le suivi d'exécution des contrats avec les prestataires est satisfaisant (procédure cadrée d'échange d'informations, organisation de réunions de bilan très régulière).

Au 1^{er} janvier 2017, la société gère un parc de 304 ascenseurs et pilote la gestion de leur maintenance et de leur modernisation. L'examen des relevés d'interventions annuels des prestataires et des derniers contrôles techniques quinquennaux pour 14 ensembles immobiliers (55 ascenseurs) a permis d'apprécier positivement l'efficacité du dispositif de gestion de la sécurité des appareils mis en place par la société.

Le suivi de la réalisation des visites d'entretien annuel des appareils individuels à gaz est rigoureux. Le taux de pénétration appréciée sur deux exercices est supérieur à 98 %. Une procédure d'envoi de courriers de relance est mise en œuvre.

Les registres de sécurité incendie sont constitués. Leur consultation pour 5 ensembles immobiliers a montré leur conformité aux textes en vigueur en matière de relevés de l'état de fonctionnement des dispositifs de sécurité et de centralisation des rapports d'intervention et d'entretien.

Les diagnostics techniques réglementaires sont réalisés. La mise à jour des dossiers techniques amiante (DTA) avec le repérage complémentaire des matériaux de la liste B étendue a été effectuée. Le contrôle de l'état de conservation des matériaux lorsque cela était prescrit a été réalisé. La société ne respecte toutefois pas entièrement les obligations réglementaires, issues du décret 2011-629 du 3 juin 2011, concernant la réalisation des dossiers amiante dans les parties privatives (DAPP). En effet, elle a opté pour procéder par échantillonnage de logements au sein de chaque ensemble immobilier, sans viser à l'exhaustivité pour l'ensemble des logements. Au 10 juillet 2017, le tableau de suivi fait état de la constitution de DAPP pour environ 10 % des logements. Les repérages effectués ont un périmètre élargi puisqu'ils incluent les matériaux de la liste B. Sur ce plan, ils vont donc au-delà de l'obligation réglementaire. Dans sa réponse écrite, la société indique avoir conclu au 1^{er} juillet 2018 un marché de diagnostics pour systématiser la constitution des DAPP à la relocation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société a mené sa politique de vente dans le cadre défini par la CUS, qui exclut du périmètre le territoire de Rennes métropole. L'ensemble du dispositif est soumis aux accords des collectivités d'implantation des logements, qui parfois ont fixé des limites annuelles, et s'inscrit dans une logique de reconstitution de l'offre locative sur le même territoire. Le plan de vente initial annexé à la CUS a fortement évolué. Seuls 30 % des logements prévus au départ ont effectivement été commercialisés. D'autres programmes sont venus compléter le plan de vente au fur et à mesure des années.

Espacil Habitat a procédé à la vente de 171 logements sur la période 2012-2016, soit un niveau conforme à celui affiché dans les objectifs de la CUS (35 logements par an en moyenne), au bénéfice des locataires occupants - ou de leurs descendants - (42 %), d'autres locataires de son parc (19 %), de locataires d'autres bailleurs HLM (20 %) et de tiers (19 %).

Les logements vendus sont essentiellement des logements de type 3 à 5, dans des proportions équivalentes. Les ventes sont intervenues sur les territoires de 46 communes des trois départements bretons d'implantation du parc, mais dix d'entre elles concentrent plus de la moitié des aliénations.

Les conditions de prix correspondent en moyenne à un peu plus de 70 000 € pour un logement de type 3, 78 000 € pour un type 4 et autour de 86 500 € pour un type 5, et se situent globalement à un niveau très proche de l'estimation des domaines.

La société formalise une grille de prix de vente, approuvée par ses instances dirigeantes, et délibère chaque année sur sa politique de vente, conformément aux exigences du CCH.

Le montage technico-juridique des opérations n'appelle pas d'observations. Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciables sur fichier et sur un échantillon ciblé de 33 dossiers, ont été menées conformément à la réglementation, à l'exception de deux situations. Une vente est en effet intervenue, au bénéfice du locataire en place, à un prix supérieur de 39 % à l'estimation des domaines, en contradiction avec les dispositions de l'article L. 443-12 du CCH, qui fixe la limite à 35 %. Une autre vente, pour un immeuble non conventionné, s'est opérée sans recours à la procédure d'autorisation prévue par les textes, ni mesures de publicité, la société estimant ne pas être astreinte au processus d'aliénation réglementaire, alors que l'ensemble du patrimoine d'un organisme d'HLM relève bien de ces dispositions, quel que soit le mode de financement utilisé pour sa construction ou son acquisition.

5.6 PROMOTION IMMOBILIERE

En complément de son activité locative et de son programme de vente de logements anciens, la société développe une activité de promotion immobilière qui s'exerce sous plusieurs supports. Le tableau qui suit récapitule les volumes de vente de logements⁶ par nature, sur la période 2012-2016 :

nombre de logements vendus	2012	2013	2014	2015	2016	total	%
Location-accession (1)	21	55	89	109	192	466	75%
VEFA Accession sociale	36	18	6	14	5	79	13%
Vente de lots libres (2)	5	4	19	30	20	78	13%
Total	62	77	114	153	217	623	

(1) : la vente correspond à la levée d'option après la période de location

(2) : il s'agit de vente de parcelles de terrains libres de constructeur

Les programmes de location-accession et de VEFA en accession sociale à la propriété représentent en moyenne une production d'environ 110 logements par an, situés sur les territoires d'implantations historique de la société, mais aussi en Loire Atlantique :

nombre de logements vendus	Location-accession	VEFA Accession sociale	vente de lots libres	total	%
Ille-et-Vilaine	329	31	42	402	65%
Morbihan	77	42	35	154	25%
Loire atlantique	52	6		58	9%
Finistère	8		1	9	1%
Total	466	79	78	623	

Le respect des prix de vente maxima applicables et des plafonds de ressources des ménages acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article R. 443-34 du CCH pour la location-accession et la VEFA « accession sociale », a été vérifié à partir de l'exploitation du fichier des ventes et de l'examen d'une sélection de 45 dossiers.

Les opérations en VEFA sont situées très majoritairement (55%) en zone B1, où les besoins sont supposés plus importants, puis à 28 % en zone B2 et à 17 % en zone C :

zonage	nombre de logements vendus	prix de vente moyen (m ² / SU)	% du plafond de vente réglementaire	moyenne prix de vente T2	moyenne prix de vente T3	moyenne prix de vente T4	moyenne prix de vente T5
B1	329	2 020 €	71%	104 000 €	132 000 €	162 000 €	188 000 €
B2	118	2 232 €	86%	109 000 €	145 000 €	170 000 €	183 000 €
C	98	2 094 €	96%	101 000 €	134 000 €	173 000 €	186 000 €
Total	545	2 079 €	79%	105 000 €	135 000 €	166 000 €	187 000 €

Les prix de vente proposés sont accessibles, et correspondent à des niveaux inférieurs de l'ordre de 40 % des prix de marché selon les données de l'étude de l'observatoire du logement de la région Bretagne.

⁶ Hors vente de commerce, de locaux d'activité et de parkings.

La société propose un dispositif complet de sécurisation pour les accédants sociaux, avec les garanties de rachat du logement, de revente et de relogement en cas de difficultés économiques et sociales.

Les clients sont quasi exclusivement des ménages occupants, la vente à investisseur personnes physiques ne concernant que 10 logements d'une cage d'escalier d'un ensemble immobilier construit à Vannes.

La conformité des revenus des ménages a été vérifiée sur fichier et sur un échantillon ciblé de 66 dossiers. Le profil de la clientèle est très social : 95 % des ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds PAS et 86 % aux plafonds PLUS.

La complétude des dossiers clients examinés était perfectible pour 23 situations (absence d'avis d'imposition ou de copies d'actes de vente) relevant des agences de Lanester et de Nantes, obligeant la société à effectuer un travail de recherche et de compilation de documents pour les besoins du contrôle. Au final, il reste 6 dossiers pour lesquels l'avis d'imposition des bénéficiaires n'a pu être produit, ce qui constitue une anomalie.

La création d'une direction commerciale unique pour toutes les sociétés du groupe et le renforcement de la gestion de l'administration des ventes constatés à l'occasion du contrôle permettent d'assurer un meilleur suivi.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le directeur administratif et financier (DAF) est en fonction depuis janvier 2017 après avoir été auditeur interne et auparavant commissaire aux comptes. La direction est organisée autour de trois pôles. Le premier s'occupe de la comptabilité. Outre une responsable en charge de l'arrêté des comptes, de la gestion de la trésorerie et de la supervision des règlements, il comprend 11 salariés dont 6 s'occupent du règlement des fournisseurs. Le pôle contrôle de gestion (3 salariés) est en charge du prévisionnel VISIAL et DIP, du reporting mensuel y compris les tableaux de bord et du suivi de la certification Qualibail. Enfin le pôle juridique et assurances suit le droit des sociétés, réalise un tableau de suivi des sinistres et la rédaction des procédures dans ce domaine. D'une façon générale la continuité du service est bien assurée en cas d'absence.

Entre 2013 et 2016, l'activité accession d'Espace Habitat était assurée par le propre personnel de la société. Auparavant il était regroupé dans une autre structure juridique (Espace Résidences) et faisait l'objet d'une facturation en application de conventions. Depuis le premier janvier 2017, cette activité est reprise par le GIE dont le service comptabilité qui regroupe 8 salariés exerce ses fonctions concernant l'accession au profit de l'ensemble des sociétés membres. Les charges sont réparties au moyen de 5 clés en fonction de l'activité réelle : ordres de service, réservations, livraisons... Le budget prévisionnel 2017 du GIE a calculé une quote-part pour Espace Habitat s'élevant à 1,06 M€. Il s'agit essentiellement des frais de maîtrise d'ouvrage pour 513 k€, de commercialisation pour 301 k€ et de comptabilité pour 131 k€.

La mission de certification des comptes a été attribuée à des co-commissaires titulaires et suppléants avec alternance des missions tous les 3 ans. Les deux marchés ont été attribués pour la durée de six exercices, à un an d'écart, la lettre de mission annuelle étant commune aux deux titulaires. Sur la période contrôlée les comptes ont été certifiés sans réserve.

Il est à noter toutefois que dans le cadre de la consultation ayant abouti à la désignation d'un des deux titulaires, il n'y a pas de règlement de la consultation présent dans le dossier et pas de réel tableau d'analyse des offres.

Le paiement des fournisseurs en 2016 (hors factures non parvenues, retenues de garanties et pénalités) montre un montant significatif de 1,26 M€ au-delà d'un délai de 45 jours, soit 8 % du total. Il s'agit en l'espèce de litiges. La mise en place de la gestion électronique des données (GED), déjà effective pour le développement et la construction (bon de travaux) et dont la généralisation est prévue en 2018, devrait accélérer les délais de paiements.

Au cours des dernières années, plusieurs changements de méthode comptable ont eu un impact important pour la société.

Le premier concerne la suppression de la comptabilisation des amortissements dérogatoires en compte 145 suite à la parution du décret 2014-1151 du 7 octobre 2014. Le stock correspondant a été reclassé en capitaux propres (report à nouveau) au 1^{er} janvier 2014 pour un montant d'environ 23,2 M€. Cela a eu pour conséquence d'augmenter de façon importante le résultat annuel à partir de cet exercice, faute de dotation dont le montant était pour information de 8,75 M€ en 2013.

Le second est issu de l'application du règlement de l'ANC 2015-04 du 04 juin 2015. Il entraîne un changement de méthode comptable concernant le calcul des provisions pour gros entretien (PGE) et la détermination de la dépréciation des créances locataires. La provision pour gros entretien sera vue ci-après dans l'analyse de l'exploitation. En ce qui concerne les créances douteuses, les fédérations des coopératives, OPH et ESH ont

lancé une étude en août 2015 sur la recouvrabilité et la dépréciation des créances des locataires, à partir des chiffres de 26 organismes. Le conseil d'administration a décidé de retenir les taux proposés par cette étude, en tenant compte des spécificités de son implantation géographique. Les créances des locataires partis sont désormais provisionnées à 100 %, alors qu'auparavant cette modalité n'était retenue que pour les partis depuis plus de 6 mois, avec une dette supérieure à 800 €. A l'inverse, le taux diminue pour les créances des présents entre 6 et 12 échéances, passant de 100 % à 35 % (Île-de-France) et 45 % (Bretagne). Avec cette nouvelle méthode le montant provisionné au 31/12/2015 aurait été supérieur de 291 K€, un impact passé en diminution du report à nouveau en 2016.

La tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarques sauf sur deux points.

L'enregistrement des subventions s'effectue au début des travaux, après réception de la notification. Les subventions notifiées concernant des opérations dont les travaux ne sont pas commencés, ne sont pas comptabilisées et sont indiquées en engagements hors bilan. Cette procédure n'est pas conforme à l'instruction comptable qui prévoit que le compte 13 (subventions d'investissement) est crédité dès la notification de la décision accordant la subvention.

Par ailleurs, la société enregistre en charges récupérables les salaires des gestionnaires de résidences étudiantes alors que ces derniers ne devraient pas l'être (voir § 3.2.3). L'impact financier est d'environ 700k€ pour l'exercice 2016. Espacil Habitat devra donc imputer ces salaires en charges non récupérables.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En dehors de l'activité locative, l'accession sociale à la propriété contribue de façon non négligeable à la rentabilité de l'exploitation. Ainsi en 2016 le chiffre d'affaires total de la société s'élève à 142,2 M€ dont plus de 30 pour l'accession.

Comme précisé supra, l'accession regroupe la commercialisation de logements en PSLA, de lots, l'accession dite « groupée » et de façon plus marginale des commerces.

L'évolution du chiffre d'affaires sur la période contrôlée est la suivante :

En K€	2012	2013	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires	10 703	14 444	13 781	18 420	30 047
Dont logements PSLA	2 776	8 087	12 028	15 241	26 793
Dont lots	321	184	1 011	1 341	910
Dont accession aidée+commerces	7 606	6 172	743	1 838	2 344

Le tableau montre la forte croissance de la vente des logements en PSLA, notamment en 2016 (+11,6 M€). 191 locataires-accédants ont levé l'option sur cet exercice contre 109 l'année précédente.

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots ou au moment de la levée d'option pour les PSLA. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots livrés et leur prix de revient.

En €/%	2012	2013	2014	2015	2016
Marge brute par logement PSLA	29 026	28 870	25 296	24 232	22 792
Taux	21,96	19,63	18,52	17,49	16,16
Marge brute par lot	17 355	13 804	7 113	16 654	13 838
Taux	27,02	29,97	13,61	37,26	30,42
Marge brute accession et commerces	34 924	27 452	28 422	13 035	7 838
Taux	24,34	20,49	22,96	13,52	7,06

Les marges brutes par logement présentent de fortes disparités qui peuvent être liées à un nombre restreint d'opérations selon les années ce qui est surtout le cas pour les lots. D'une façon générale la marge sur le PSLA est d'un bon niveau même si elle a tendance à diminuer sur la période. La part croissante des VEFA et les programmes sur l'agglomération de Rennes où le prix est encadré y contribuent ainsi que les rares cas où la levée d'option n'est pas réalisée et la garantie de rachat activée.

Les locaux commerciaux, qui peuvent être imposés dans le cadre d'une opération, sont parfois vendus dans des conditions défavorables. En 2016 à Ploemel la commune a racheté 3 commerces avec une marge négative faute d'acquéreur. La même année 9 autres commerces ont été vendus sans marge.

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net (voir tableau ci-dessous).

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	2 447	3 117	2 659	3 988	5 341
Marge sur prêts	13	11	10	9	6
Loyers	79 472	82 940	85 997	89 415	93 669
Coût de gestion hors entretien	-17 328	-19 840	-20 371	-21 901	-24 761
Entretien courant	-3 536	-4 169	-4 841	-4 754	-4 753
GE	-7 237	-7 555	-7 861	-8 085	-7 381
TFPB	-5 807	-6 186	-6 312	-6 547	-6 838
Flux financier	-945	-1 924	-2 356	-1 757	-1 110
Flux exceptionnel	279	407	434	2 425	741
Autres produits d'exploitation	2 271	4 160	3 877	2 228	3 977
Pertes créances irrécouvrables	-727	-932	-1 032	-1 132	-1 340
Intérêts opérations locatives	-14 527	-13 192	-10 733	-9 493	-8 691
Remboursements d'emprunts locatifs	-23 985	-24 514	-28 541	-31 461	-33 127
Autofinancement net ⁽¹⁾	10 391	12 323	10 930	12 935	15 735
% du chiffre d'affaires	11,30%	12,44%	10,62%	11,68%	12,40%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

(1) 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

Le chiffre d'affaires locatif en 2016 est de presque 111 M€ dont 93,7 M€ pour les loyers et 15,8 M€ pour les charges récupérables. L'augmentation des produits locatifs est essentiellement corrélée avec celle du parc de logements, cette année ayant vu la livraison de 611 logements pour jeunes et étudiants et de 371 logements familiaux. Les résidences étudiantes représentent 18,9 % des loyers en 2016 et les foyers 5,8 %.

Le coût de la vacance est maîtrisé à hauteur de 3,6 M€ sauf pour les garages qui représentent à eux-seuls une perte de 1,3 M€.

Espacil Habitat bénéficie en outre de facturations diverses, comme par exemple celles liés à un accord collectif avec des associations de locataires pour des prestations d'entretien des installations de robinetterie et de ventilation.

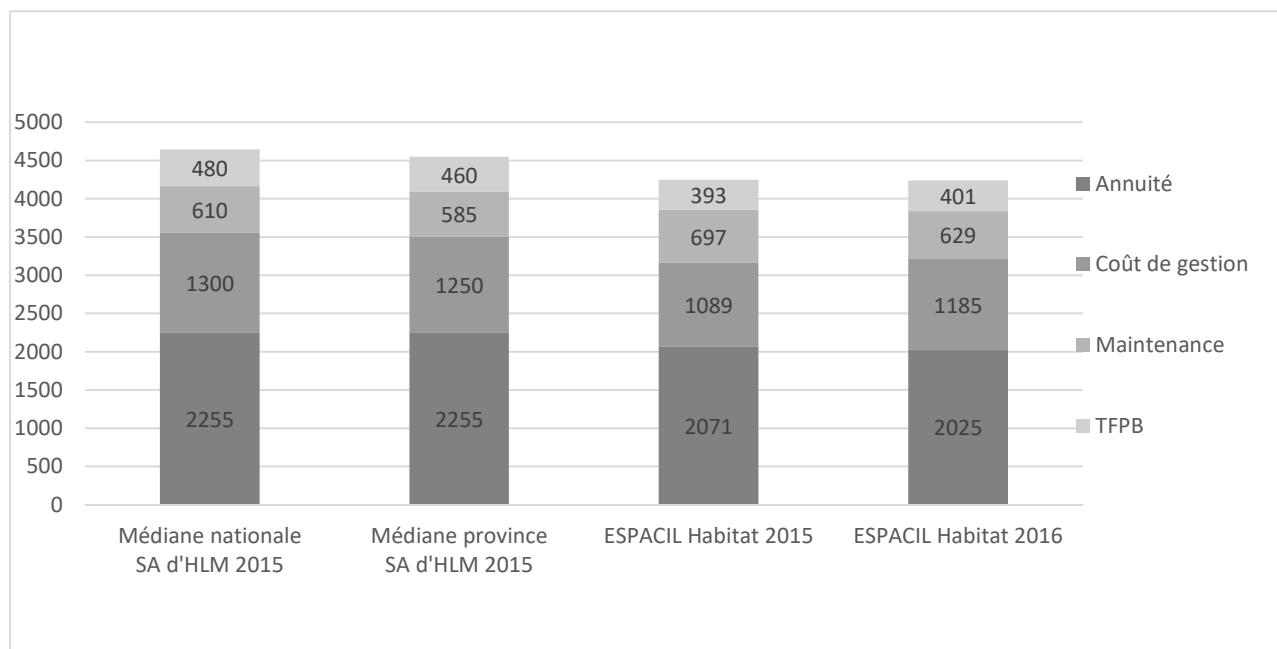
Les autres produits d'exploitation se caractérisent en 2016 et 2014 par des montants élevés liés à la mutualisation entre organismes mise en place pour accompagner la réhabilitation et la production neuve. Elle se calcule en fonction de la date d'effet du contrat d'emprunt avec des montants variables selon la localisation géographique. En 2016 703 logements ont pu en bénéficier dont 328 en Île-de-France ce qui a généré un bénéfice net de 1,24 M€.

Le flux exceptionnel pour l'année 2015 est le résultat de dégrèvements de taxe foncière pour des travaux d'accessibilité et des travaux d'économie d'énergie soit 1,66 M€ au total mais également de l'indemnisation des pertes d'exploitation liées à la démolition du programme Balleroy.

Enfin et comme pour tous les bailleurs sociaux, la société a bénéficié de la baisse sur la période contrôlée du taux du livret A et de ce fait des montants annuels au titre des intérêts sur les opérations locatives.

Au total l'autofinancement net se situe à un bon niveau et l'activité d'accession y contribue. Il est de 11,68 % du chiffre d'affaires en 2015 ce qui est un peu supérieur à la médiane des SA de province (10,82 %).

Le graphique ci-dessous présente les différentes charges liées à l'exploitation. Il a fait l'objet d'un retraitement en enlevant les foyers et résidences étudiantes dans le calcul afin de faciliter la comparaison avec les autres bailleurs sociaux.



Les coûts de gestion (frais de personnel, impôts et frais généraux) s'élevaient à 17,3 M€ en 2012 ; ils ont connu une hausse de + 43 % sur la période contrôlée, correspondant à + 7,4 M€. Ils représentaient 21,8 % des loyers en 2012 et sont 4 ans plus tard de 26,1 %.

Cette croissance significative tient essentiellement à celle des charges de personnel (+5.8M€) qui sur la même période, sont passés de 12,8% à 16,9% des loyers.

La forte évolution de la masse salariale s'explique essentiellement du fait de celle des effectifs qui étaient de 261 « équivalent temps-plein (ETP) » au 31/12/2016 (hors accession) à comparer aux 190 ETP fin 2012 (soit +71 ETP). Cette évolution de + 37.4 % des ETP est à mettre en perspective avec celle du parc de logement qui s'est accru dans le même temps, dans une moindre mesure, à hauteur de 17 %.

Cet écart a conduit l'Agence à analyser les recrutements effectués sur la période. Ces derniers s'expliquent pour partie du fait de la particularité des « produits spécifiques » (résidences étudiantes et pour jeunes actifs), nécessitant une mobilisation de moyens humains significativement plus importante que les logements familiaux. Leur gestion implique dans le cas général 2 ETP affectés par résidence (exceptionnellement, jusqu'à 4 ETP), étant entendu que 17 nouvelles résidences ont été livrées sur la période analysée. En outre l'exercice 2015 a vu la création de l'agence Brétillienne, qui a conduit à l'ouverture de 6 postes. L'accompagnement général de l'effort de production, a par ailleurs nécessité un renforcement des équipes de maîtrise d'ouvrage d'une part (+ 8 ETP), et des activités de gestion et de support d'autre part (+8, hors Agence brétillienne).

Au total, les charges de personnel se sont élevées à 16 M€ en 2016. Outre les recrutements, l'augmentation des soldes de tout compte suite à des départs pour 637 k€, dont 208 k€ pour l'ancien directeur général (cf. § 2.2.4) et un rattrapage de charges concernant la médecine de travail pour 102 k€ participent à l'explication de l'augmentation constatée. Il ressort que la forte augmentation de la masse salariale est essentiellement imputable aux recrutements effectués sur la période, qui correspondent à l'accompagnement de la croissance de la société, avec la particularité d'un portefeuille important de produits spécifiques mobilisateurs d'ETP, et la gestion d'un développement multi-site.

Pour 1 000 logements, hors foyers gérés par des tiers, Espacil Habitat emploie 13,1 salariés. La part des salariés en contrat à durée déterminée tend à augmenter en passant de 7,6 % à 19,5 % sur la période pour des missions de remplacement ou lors d'un surcroît d'activité. Le recours croissant au personnel extérieur à la société est également croissant, pour un montant de presque 500 k€ en 2016. Avec les résidences étudiantes et les foyers, les frais de personnel représentent 15,8 % des loyers pour une médiane des SA de province s'élevant à 14,4 % en 2015.

Les frais généraux évoluent de 6,5 M€ en 2012 à 8,45 M€ en 2016 (voir annexe 7.5). Le montant élevé de ce dernier exercice est notamment le résultat de la comptabilisation de la cotisation CGLLS, qui était auparavant imputée dans les impôts et taxes, pour un montant de 935 k€. Par ailleurs, l'augmentation des primes d'assurance est à souligner ; ces dernières atteignent 1,42 M€ en 2016 contre 959 k€ en 2012. L'écart entre les charges récupérables et les charges effectivement récupérées représente une moyenne annuelle de 416 k€. L'augmentation des frais généraux apparaît au final maîtrisée sur la période.

Au total, le coût de gestion représente 24,3 % des loyers. Toutefois, il convient d'y ajouter les charges de gardiennage pour les résidences étudiantes qui sont récupérées alors qu'elles ne devraient pas l'être soit 700 k€ ce qui porte le coût de gestion à 25 % des loyers, lequel reste légèrement inférieur à la médiane des organismes comparables (25,5 %) en 2015.

Les travaux de maintenance incluent l'entretien courant et le gros entretien (GE).

Les modalités de calcul de la provision pour gros entretien ont été modifiées en 2016. Désormais cette dernière est issue d'un programme pluriannuel de GE qui regroupe les opérations importantes d'entretien des 3 années à venir sur l'ensemble du patrimoine. Établi immeuble par immeuble, ce programme comprend 5 catégories de travaux : les réfections de sol ; la peinture des parties communes ; le lavage des façades ; le démoussage des toitures et le remplacement des boîtes aux lettres.

La PGE tient compte de la fréquence théorique des travaux (tous les 7 ans pour le lavage des façades par exemple) et de leur année de réalisation prévue, l'objectif étant qu'une dépense importante d'entretien prévue sur un exercice ait été provisionnée intégralement à la clôture de l'exercice précédent.

Précédemment, la méthode de calcul intégrait l'ensemble des travaux prévisionnels programmés sur les 3 années à venir par le service de maintenance du patrimoine. L'impact de la nouvelle méthode qui apparaît comme plus réaliste est important puisque la PGE à la clôture de l'exercice 2015 était de presque 8,5 M€, son application a amené à constituer une provision de 1,8 M€ et la différence (soit 6,7 M€) a été passée en report à nouveau l'année suivante.

Hors foyers et résidences étudiantes, les dépenses consacrées à la maintenance s'élevaient à 697 € par logement en 2015 et 629 en 2016. C'est un niveau supérieur à la médiane des SA en province à savoir 585 € en 2015. La baisse du niveau de maintenance en 2016 s'explique par celle du nombre de logements réhabilités livrés (-120) et de la part correspondante de gros entretien concernant ces réhabilitations (-932 k€).

Les dépenses de GE s'élevaient en 2016 à 7,4 M€ dont 3,4 M€ de remise en état des lieux suite au départ des locataires et 670 k€ au titre de l'accessibilité des logements.

Les charges de maintenance des foyers et résidences étudiantes sont moins élevées rapportées à chaque logement eu égard à leur typologie et à l'âge du parc. En 2015 elles étaient de 2,46 M€ soit 365€ par logement.

La TFPB (hors foyers et résidences étudiantes) représente 393 € par logement en 2015 et 401 € en 2016, soit une dépense inférieure à celle des organismes comparables qui était de 460 € en 2015. Son niveau augmente légèrement sur la période contrôlée.

Les produits spécifiques constituent une part limitée de la TFPB versée à savoir 639 k€ soit moins de 11 % du total.

6.2.2 Gestion de la dette

En 2010, anticipant une remontée des taux d'intérêts, le conseil d'administration avait décidé de travailler sur la structure de la dette. Cette démarche s'est traduite par un réaménagement d'emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations et par la signature de contrats d'échange de taux (swap) sur une durée de 20 ans. Concrètement Espacil Habitat paye à trois établissements bancaires un taux fixe de 2,55 % et reçoit en retour l'Euribor 3 mois.

En raison de l'évolution des taux depuis 2011, l'impact financier cumulé de cette opération est de -840 k€ au 31/12/2016 avec une perte annuelle à partir de 2014. En cas de dénonciation des contrats de swap, la soulte de sortie à payer aux établissements bancaires s'élève à presque 8,2 M€. C'est pourquoi en 2017 le conseil d'administration a fait le choix de conserver ces contrats.

En outre la société a calculé qu'un passage du taux du livret A à 1,75 % (soit + 1 point) aurait un impact sur la charge d'intérêt payée d'environ 4 M€ par an. Dans ce cadre l'objectif est désormais de « fixer » une partie de la dette lors de la souscription de nouveaux emprunts.

Le montant net des dettes s'élève fin 2016 à 672,3M€ dont 81% correspond à des emprunts indexés sur le livret A. Cette même année les réalisations pour l'activité locative sont élevées, à hauteur de 95,8M€ dont 51,5M€ concernant les logements étudiants et jeunes.

L'annuité s'élève à 2 071€ par logement (hors foyers et résidences étudiantes) en 2015 et 2 025€ en 2016. C'est un montant inférieur à celui des organismes comparables qui est de 2 255€. La prise en compte des produits spécifiques montre un taux d'endettement global de 45,5% rapporté aux loyers ce qui correspond exactement à la médiane des SA de province. Les plans de financement de ces opérations (logements étudiants et jeunes actifs) comprennent une proportion d'emprunts qui est supérieure à celle des logements familiaux.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

Les placements ont généré un produit de 550k€ fin 2016, un montant représentant seulement 0,6% des loyers ce qui est inférieur à la médiane des organismes comparables (0,85%) mais en progression de 100k€ par rapport à l'année précédente.

6.2.4 Résultats comptables

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	9 711	9 154	21 887	22 621	25 070
- Dont part des plus-values de cessions en %	23,3	21,3	10,3	11,4	2,7

La forte augmentation du résultat comptable en 2014 tient à la suppression de la dotation aux amortissements dérogatoires. Pour information elle était de 8,75 M€ en 2013. De plus cet exercice a bénéficié d'une diminution des frais financiers de 2,46 M€ permise par la baisse des taux d'intérêts.

Le résultat comptable 2016 dépasse les 25 M€ dont 3,1 M€ pour l'accession et presque 22 M€ pour l'activité locative. La progression par rapport à l'année précédente tient essentiellement aux loyers (+3, M€), au bénéfice de la mutualisation et à l'augmentation des levées d'options et des livraisons. A l'inverse les plus-values de cession diminuent. 15 logements familiaux ont été vendus en 2016 contre 24 en 2015 d'où un impact limité sur la formation du résultat.

6.2.5 Structure financière

La structure financière d'Espace Habitat se caractérise par un niveau élevé de fonds propres.

La société a bénéficié d'augmentations du capital sur la période contrôlée de presque 17 M€, soit entre 2,2 M€ et 3,9 M€ par an au moyen de l'émission d'actions en quasi-totalité souscrites par le CIL Initial. De ce fait les autres actionnaires n'ont pas cessé de voir leur participation se réduire, en l'espèce Espace Construction et la CCI de Saint-Malo Fougères. En juin 2016, le CIL Initial désormais remplacé par Action Logement immobilier détenait 91,6 % du capital. L'objectif de ces augmentations de capital est d'optimiser les financements des futures opérations locatives par un apport de fonds propres, essentiellement les logements pour jeunes en secteur tendu.

L'utilisation des fonds dégagés par l'augmentation de capital est suivie opération par opération sélectionnée dans ce cadre afin de respecter les objectifs ci-dessus. Ainsi en 2013, le montant correspondant a été affecté en totalité (3,855 M€) pour 5 opérations de logements pour jeunes en Île-de-France. En contrepartie les logements réservés pour Initial sont identifiés. Par exemple, le programme Chemin de l'Ile à Nanterre a vu le financement de 20 places (13 logements) à hauteur de 35 k€ par place soit 700 k€ au total. En 2015, l'augmentation de capital s'élève à 2,2 M€ affectée sur 3 opérations franciliennes.

La société bénéficie d'un prêt « haut de bilan » bonifié (PHBB) d'un montant de 12,68 M€ et d'une durée de 40 ans dont 9 M€ au titre de la production nouvelle et 3,68 M€ pour la rénovation thermique. Concernant l'offre nouvelle, 360 logements pour jeunes supplémentaires sont prévus sur la période 2016-2018 grâce aux moyens financiers complémentaires accordés. Du côté des réhabilitations, le PHBB permettra de terminer en 2020 des travaux initialement prévus jusqu'en 2023 afin d'améliorer la performance énergétique des logements.

La situation nette regroupe le capital, les réserves, le report-à-nouveau (RAN) et le résultat de l'exercice. Il progresse fortement en 2014 après le transfert de la provision pour amortissements dérogatoires au RAN et après affectation du résultat qui bénéficie de la suppression de la dotation correspondante. En 2016, elle est portée à 236,2 M€ après distribution des dividendes au titre de l'exercice précédent (457 k€) soit une

augmentation de 34,8 M€ dont plus de 25 M€ pour le résultat et 6,67 M€ au report-à-nouveau suite au changement de méthode de calcul pour la provision de gros entretien.

Le ratio d'autonomie financière de la société exprimé par les ressources internes/capitaux permanents s'élève à 38,8%, ce qui le situe au-dessus de la médiane des SA (32,7%) en 2015. Le ratio d'endettement/CAF calculé sur la période 2014-2016 s'élève quant à lui à 14,2 années.

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois, permet l'analyse de la structure financière.

Le FRNG est élevé en 2014 eu égard à l'évolution de la situation nette (voir ci-dessus). Il l'est encore plus en 2016, ce qui est le résultat de l'augmentation des dettes financières. Pour mémoire cet exercice a vu la réalisation d'emprunts locatifs à hauteur de 95,8 M€ dont 36,4 M€ au titre d'opérations en cours.

Globalement le niveau du FRNG en 2015 est légèrement inférieur à celui des SA de province, représentant 3,2 mois de dépenses pour une référence de 3,7 mois mais en 2016 il est bien supérieur avec 5,3 mois.

Corrigé des dépenses restant à régler et des financements à encaisser sur les opérations en cours, hors opérations préliminaires et réserves foncières, le FRNG à terminaison fin 2016 peut être estimé à 92,3 M€. Hors ressources semi-permanentes (dépôts de garantie et PGE) et amortissements courus non échus, les fonds propres disponibles pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine fin 2016 s'élèvent à un peu plus de 68 M€.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	285 880	317 163	349 198	386 465	428 855
Provisions pour risques et charges	8 309	9 281	8 219	8 679	2 402
- Dont PGE	8 309	8 880	8 119	8 485	2 342
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	318 501	338 809	359 041	381 682	407 811
Dettes financières	541 453	559 152	587 665	622 048	678 940
Actif immobilisé brut (-)	1 085 913	1 160 509	1 229 929	1 335 621	1 422 783
Fond de Roulement Net Global	68 231	63 896	74 195	63 253	95 225
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					92 308
Stocks (toutes natures)	21 417	26 714	39 165	45 404	37 876
Autres actifs d'exploitation	51 140	48 245	46 159	56 931	60 022
Provisions d'actif circulant (-)	4 127	4 593	5 197	5 854	6 504
Dettes d'exploitation (-)	26 451	23 679	24 773	27 142	27 422
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	41 979	46 688	55 353	69 339	63 972
Créances diverses (+)	2 736	2 670	2 639	2 991	2 960
Dettes diverses (-)	27 126	31 710	31 971	29 683	30 696
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-24 390	-29 040	-29 332	-26 692	-27 735
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	17 589	17 648	26 021	42 647	36 237
Trésorerie nette	50 642	46 248	48 174	20 606	58 989

⁽¹⁾ 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

6.2.5.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2016 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		68 231
Autofinancement de 2013 à 2016	51 924	
Dépenses d'investissement	-368 312	
Financements comptabilisés	318 086	
Autofinancement disponible après investissements	1 698	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-396	
Cessions d'actifs	10 768	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-1 305	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	16 229	
Flux de trésorerie disponible	26 994	26 994
Fonds de roulement fin 2016		95 225

L'autofinancement disponible après investissements n'a eu qu'un impact limité sur l'augmentation du FRNG. D'une autre façon, le tableau montre que l'autofinancement généré pendant la période a été presque intégralement consommé pour financer les dépenses d'investissement.

La croissance du fonds de roulement tient essentiellement aux cessions d'actifs et aux autres ressources composées notamment par les emprunts liés à l'activité d'accession.

6.2.5.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Concernant le bas de bilan, les créances d'exploitation sont très nettement supérieures aux dettes correspondantes et font émerger un besoin en fonds de roulement d'un montant annuel moyen de 55,5 M€. Cette situation est le résultat du portage des opérations d'accession, même s'il n'est pas intégralement réalisé sur fonds propres. Les stocks en sont presque exclusivement composés à hauteur de 37,8 M€ dont 20,1 pour les logements terminés et 17,7 pour ceux en cours de production. Leur diminution en 2016 est en lien avec les levées d'option et les livraisons d'opérations sur l'exercice. Le nombre de logements PSLA achevés en attente de levée d'option est passé de 207 en 2015 à 153 en 2016.

Les créances sur tiers comprennent principalement les subventions à recevoir de l'État et des collectivités territoriales pour 38,5 M€ en 2016 mais aussi 949 K€ d'indemnités d'assurances (produits à recevoir) et presque 1,5 M€ de charges facturées par des syndicats de copropriété et récupérables auprès des locataires.

L'importance des dettes fiscales et sociales est à noter, à hauteur de 12,2 M€ dont plus de 7 M€ au titre de la TVA à payer sur les opérations en livraison à soi-même et 3,2 M€ pour les droits acquis par le personnel (congrés payés, intéressement, participation, compte épargne-temps...).

Hors exploitation, le fonds de roulement dégage en permanence une ressource à hauteur de 27,4 M€ en moyenne annuelle, avec en particulier les dettes auprès des fournisseurs d'immobilisations locatives (15,6 M€ en 2016).

6.2.5.4 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie suit mécaniquement l'évolution du FRNG et du BFR sur la période. Il descend à 20,6 M€ en 2015 en raison d'un besoin en fonds de roulement élevé sur cette exercice. Ce chiffre représentait seulement 1 mois de dépenses pour une médiane des organismes comparables de 3,2 mois. Toutefois l'année suivante le FRNG permet à la trésorerie d'atteindre cette médiane avec 3,27 mois de dépenses.

Plus précisément, la forte augmentation de la trésorerie en 2016 tient notamment à des débloquages d'emprunts réalisés par anticipation qui abondent les disponibilités. Des opérations en Île-de-France pour lesquelles la

période de préfinancement s'est avérée trop courte ont nécessité ce déblocage anticipé, avant une livraison prévue en 2017.

Espacil Habitat bénéficie de concours bancaires (lignes de trésorerie) permettant le préfinancement d'opérations locatives pour un montant de 12,8 M€ fin 2016 portant ainsi la trésorerie active de la société à presque 71,8 M€. Le déblocage anticipé d'emprunts a rendu inutile l'utilisation en intégralité des lignes de trésorerie dont le plafond était de 25 M€ à cette date et qui est en 2017 de 33 M€.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle prend la forme d'un plan à moyen terme (PMT) sur 10 ans qui a été présenté au conseil d'administration le 5 octobre 2017. Il est la déclinaison financière du PSP, prend en compte les engagements vis-à-vis d'Action Logement Immobilier au travers d'une feuille de route et les conditions pour l'octroi des prêts hauts de bilan. Le PMT a été élaboré en tenant compte des hypothèses suivantes : une augmentation de la production annuelle de logements neufs passant de 1 000 en 2016 à 1 700 par an à partir de 2019 ; une vente de logements qui atteindrait le chiffre de 50 par an dès 2018 et enfin une accélération des travaux de réhabilitation énergétique.

Plus précisément, les paramètres de la simulation sont issus de la fédération des ESH et le calcul réalisé avec l'application Visial à partir des éléments connus au 31/12/2016. D'une façon générale les hypothèses internes retenues sont prudentes. Certaines peuvent apparaître comme légèrement optimistes, c'est le cas par exemple pour le taux de vacance moyen. En ce qui concerne la vente HLM, Espacil Habitat s'est fixé un objectif de 0,25 % du parc « vendable » ce qui représente un peu plus de 50 logements par an. Pour mémoire, seuls 15 logements ont été vendus en 2016 et la moyenne des dernières années s'établit à environ 35.

Les plans de financement retenus sont différents selon la typologie des opérations. Pour un logement familial dans l'agglomération de Rennes, le coût estimé (prudent) est de 128 k€ soit 15 % de subventions, 20 % de fonds propres et 65 % d'emprunts. Pour les logements jeunes et étudiants, il est de 81 k€ avec 83 % d'emprunts et seulement 5 % de fonds propres.

La simulation pourrait être modifiée en prenant en compte la non-récupération des salaires des gestionnaires de résidences étudiantes, qui était pour mémoire de 700 k€ en 2016.

En ce qui concerne l'évolution du patrimoine, le PSP décline les objectifs annuels : 500 logements familiaux en Bretagne, 1 100 logements pour jeunes en Île-de-France et 120 hors Île-de-France soit 1 720 au total. C'est une augmentation substantielle par rapport à l'ancienne CUS qui prévoyait 250 logements familiaux par an. Les livraisons prévues en 2017 montrent une diminution par rapport aux années précédentes avec 530 logements et en outre cet exercice voit la vente de 69 logements dans la région Lyonnaise. La feuille de route d'ALI aura un impact effectif sur les livraisons à partir de 2022 et le NPNRU en 2023 avec la démolition de 230 logements.

Au titre des interventions sur le patrimoine, l'objectif est de réduire d'ici 2023 de 25 % la consommation énergétique globale du parc (patrimoine familial) par rapport à 2009 soit 3 350 logements à réhabiliter. À quelques exceptions près, l'ensemble des logements classés en E, F et G seront traités.

Concernant l'activité d'accession à la propriété, Espacil Habitat continuerait à commercialiser des PSLA avec un objectif de 150 levées d'option par an à partir de 2019, ce qui, avec un chiffre d'affaires estimé de 130 k€ et une marge de 20 k€ par logement permettrait de maintenir une contribution significative à l'autofinancement de la société.

À partir des éléments qui précèdent, l'autofinancement net serait relativement stable sur la période 2016-2025, entre 12,6 M€ et 15,1 M€ par an. Sans recapitalisation par ALI, le fonds de roulement de long-terme à terminaison (FRNG-T) serait très fortement impacté par la consommation de fonds propres nécessaire au niveau de production fixé par la feuille de route. Il s'établirait en 2025 à 17,9 M€ pour un chiffre de presque 73 M€ en 2018. En outre, le financement du nouveau siège comprend une participation des fonds propres à hauteur de 6 M€ pour 2019.

Cette évolution peut justifier une augmentation de capital. Elle a été calculée à un total de 38,6 M€ sur la période 2018-2025, avec un besoin annuel qui se situe entre 0 et 6,8 M€.

7. ANNEXES

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

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 1 rue du Scorff - CS 54221 - 35042 RENNES Cedex	Téléphone : 02 99 27 20 00

PRÉSIDENT: M. Didier RAME

DIRECTEUR : M. Jules RAULT

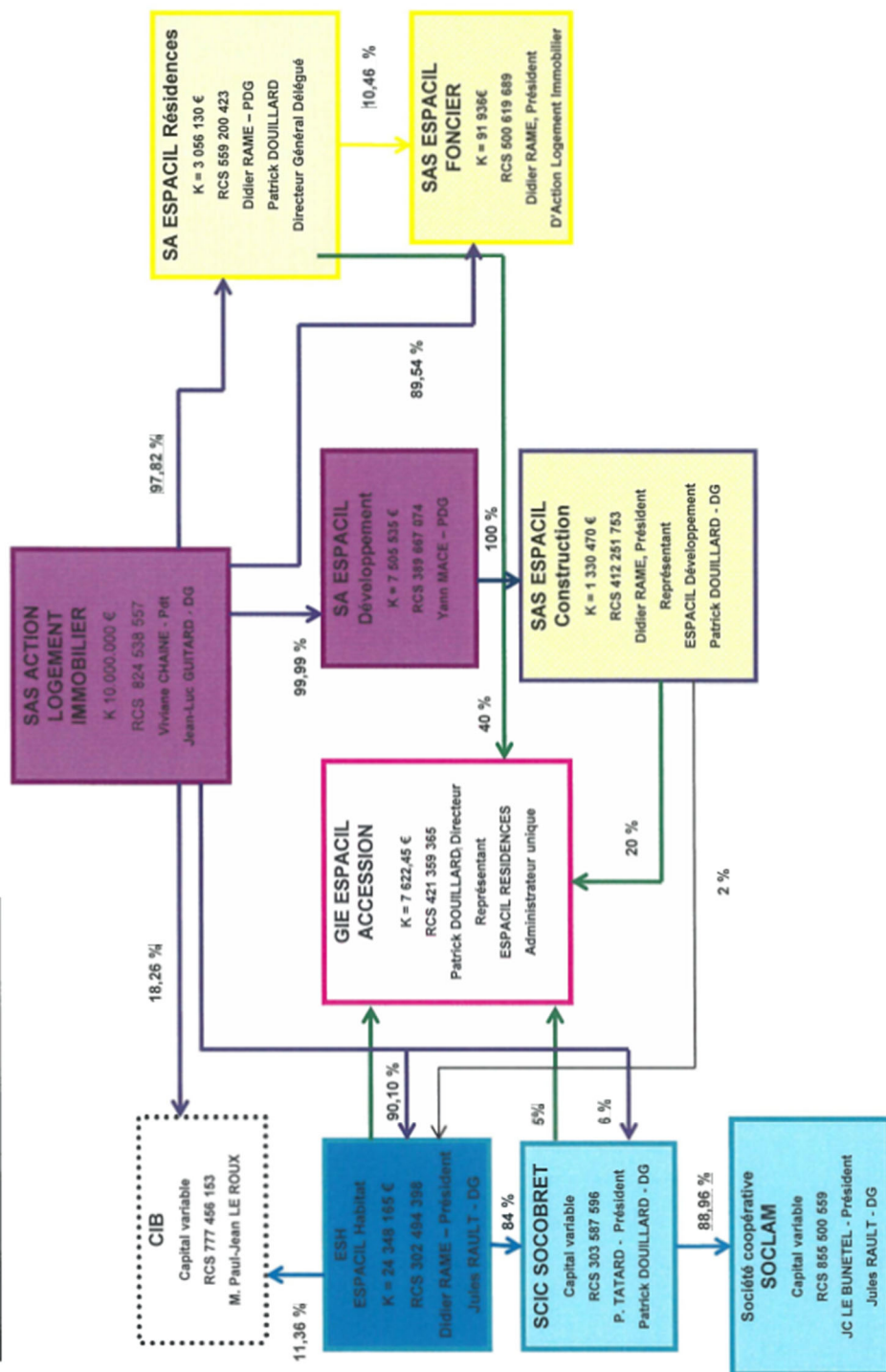
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 01/07/2017			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. RAME		
Vice-président	M. BELLE		
	M. CROCQ		
	Mme GUIOMAR	Action Logement Immobilier	
	M. TATARD		
	M. CHEVALIER	CCI 35	
	M. DUBOST	CEP Bretagne - PdL	
	M. LEMOINE	CGT	
	M. MARTINIAULT	CFDT	
	M. LEJOLIVET	Crédit Mutuel Arkéa	
	M. CHESNAIS	CG 56	
	M. ROGEMONT	CG 35	
	M. HAQUIN	CG 95	
	Mme PAPET	CRCA 35	
Représentants des locataires	Mme DALIBOT	CLCV	
	Mme LEMOINE	CNL	
	M. YILMAZ	Indecosa CGT 35	

ACTIONNARIAT AU 15/06/2017		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 24 348 165 €		AL Immobilier (91,6 %)
	Nombre d'actions : 16 232 110		Espacil Construction (3,1 %)
	Nombre d'actionnaires : 78		CCI 35 (1,5%)

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 01/01/2017	Cadres : 57	Total administratif et technique : 297
	Maîtrise : 191	
	Employés : 49	
	Gardiens : 0	Effectif total : 309
	Employés d'immeuble : 2	
	Ouvriers régie : 10	

7.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE

ORGANIGRAMME JURIDIQUE AU 30.5.17



7.3 ÉTAT DES FRAIS D'OCCUPATION DES RESIDENCES UNIVERSITAIRES (HORS LOCATION DE MOBILIER INTERNE AU LOGEMENT)

Frais d'occupation au 1/1/2017 - résidences universitaires

ag	groupe	commune	résidence	livraison	T1	T1 bis	T2	T3	T4	T5	nature des prestations
11	9001	LORIENT	LA NINA	01/09/1989	35,45						prestations non prise en compte dans le calcul de la surface corrigée : kitchenette, placard aménagé, interphonie, câblage informatique + aménagement et mobilier des parties communes,
11	9004	LORIENT	LES LAUREATS	01/09/1992	12,62						prestations non prise en compte dans le calcul de la surface corrigée : kitchenette, placard aménagé, interphonie, câblage informatique
11	9007	QUIMPER	SAINT JEAN BAPTISTE	01/09/1994	7,56						prestations non prise en compte dans le calcul de la surface corrigée : kitchenette, placard aménagé
22	9011	VITRY-SUR-SEINE	RESIDENCE HENRI LARORIT	01/09/2006	6,80						mobilier parties communes
22	9012	PARIS 19 ^e	RESIDENCE PAUL EMILE VICTOR	01/02/2007	2,15						mobilier parties communes
22	9015	PARIS 12 ^e	RESIDENCE BECCARIA	01/12/2007	4,05						mobilier parties communes
22	9017	NANTERRE	RESIDENCE CASSIOPIE	01/12/2008	3,00						mobilier et électroménager complémentaire + mobilier parties communes
22	9022	PARIS 13 ^e	RESIDENCE IRENE JOLIOT CURIE	23/07/2012	9,78		22,51				mobilier parties communes
22	9022	PARIS 13 ^e	RESIDENCE IRENE JOLIOT CURIE	23/07/2012	0,32		0,50				mobilier parties communes
22	9027	MAIGONS-LAFITTE	RESIDENCE GEORGE V	08/01/2013	2,53		4,06				mobilier parties communes
22	9031	NANTERRE	SIRIUS	16/03/2015	3,20						mobilier parties communes
22	9032	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	MADELEINE QUINQUET	01/09/2015	3,20						mobilier parties communes
22	9033	CHILLES	VICTOR HUGO	05/01/2016	3,20						mobilier parties communes
22	9043	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	DANIEL MORILON	04/09/2016	2,20		16,60				mobilier parties communes
22	9046	GENEVILLIERS	CARMEN GERARD	04/09/2017	1,20		6,60				mobilier parties communes
23	9005	RENNES	Le Bois des Gaiets	01/09/1992	1,98						prestations non couvertes par le loyer PLUS : kitchenette, placard aménagé, interphonie, câblage informatique, + aménagement et mobilier des parties communes
23	9018	CARQUEFOU	RESIDENCE ALTAIR	01/09/2004	29,43		43,20				mobilier des parties communes
23	9024	ORVAULT	RESIDENCE VEGA	01/08/2011	3,08		3,09				prestations non prise en compte dans le calcul de la surface corrigée : kitchenette, placard aménagé, interphonie, câblage informatique
23	9025	RENNES	Résidence St Cyr	01/11/1994	32,27						mobilier parties communes
23	9026	RENNES	L'AUNIS	13/05/2013	0,47		1,84				mobilier parties communes
23	9035	RENNES	POLARIS	01/09/2015	3,20		3,20				mobilier parties communes
23	9036	REZE	STEPHANE HESSEL	05/01/2015	3,20		3,20				mobilier parties communes
23	9041	ORVAULT	ALHENA	15/03/2016	3,20		3,20				mobilier parties communes
23	9047	RENNES	EPSILON	01/09/2016	3,20		3,20				mobilier parties communes
23	9057	RENNES	ORIONIS	19/09/2016	3,20		3,20				mobilier parties communes
24	9013	ARGENTUIL	RESIDENCE FOCH	23/06/2003	47,27		70,71				prestations non couvertes par le loyer PLUS : kitchenette, placard aménagé, interphonie, câblage informatique, + aménagement et mobilier des parties communes
24	9014	EPINAY-SUR-SEINE	RESIDENCE PIERRE GILLES DE GENNES	08/12/2008	2,21		2,87				mobilier parties communes
24	9019	CORMELLES	RESIDENCE ANTARES	15/07/2009	2,76		2,87				mobilier parties communes
24	9020	SAINT-DENIS	RESIDENCE MARIE CURIE	21/12/2005	24,68		40,12				prestations non couvertes par le loyer PLUS : kitchenette, placard aménagé, interphonie, câblage informatique, + aménagement et mobilier des parties communes
24	9021	SAINT-DENIS	RESIDENCE CLAUDE LEVI STRAUSS	01/01/2010	2,79		2,90				mobilier parties communes
24	9023	LA COURNEUVE	OMEGA	01/12/2011	0,32		0,50				mobilier parties communes
24	9028	SAINT-DENIS	MADELEINE REBERIOUX	01/06/2014	2,33		2,24				mobilier parties communes
24	9029	SAINT-DENIS	RESIDENCE MARGUERITE DURAS	07/01/2014	2,33		2,24				mobilier parties communes
24	9030	STAINS	ALBERT JACQUARD	01/02/2014	2,33		2,24				mobilier et électroménager des parties communes
24	9040	SAINT-DENIS	JOSEPH TURNER	23/01/2017	0,20		1,20				intégrées à la colocation
24	9051	VILLETANEUSE	VICTOR JARA	03/08/2015	-		32,10	50,10	62,00	59,00	mobilier et électroménager des parties communes
											intégrées à la colocation

7.4 ÉTAT DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

Liste des attributions irrégulières

N° unique demande	Date dépôt initial	Date CAL	Date signature du contrat de location	Catégorie de ménages	Total revenus annuels n-2	% dép. plafond	Code programme	Code log. bien	Type du bien	Financement	Commune du bien	Loyer bien	Observations - nature de l'irrégularité
035081400022710936	08/06/2014	02/09/2014	01/09/2014	3	0	3240	0%	1342 20203	1342020203	T3	PLA	390,46	arrêté dans le logement antérieur à la CAL. Absence du bail (conditions particulières) signé dans le dossier
035121400004510936	01/12/2014	16/12/2014	17/12/2014	2	30852	28725	115%	1364 10102	1364010102	T4	PLA	440,00	dépassement plafond de ressources n-2 (et n-1)
035081400072633360	25/06/2014	04/08/2015	01/12/2015	1	11788	11058	107%	1469 10107	1469010107	T3	PLA	350,44	dépassement plafond de ressources sur la base d'une catégorie de ménages 1 (enfants non à charge)
035081200172935804	10/06/2012	03/12/2013	01/03/2014	1	11170	11006	101%	1465 10101	1465010101	T2	PLA	284,89	dépassement plafond de ressources sur la base de l'AI n-2 à la date de signature du bail
035041400004435804	01/04/2014	28/10/2014	01/02/2015	2	29205	28851	109%	1473 10104	1473010104	T3	PLUS	426,98	dépassement plafond de ressources sur la base de l'AI n-2 à la date de signature du bail
035111500051635804	12/11/2015	15/12/2015	22/12/2015	4	20812	20107	104%	1482 20205	1482020205	T3	PLUS	358,28	dépassement plafond de ressources sur la base d'une catégorie de ménages 1 (enfants non à charge)
035061500046535804	10/06/2015	03/11/2015	12/01/2016	1	13387	11006	122%	1299 10103	1299010103	T3	PLUS	336,01	dépassement plafond de ressources sur la base de l'AI n-2 à la date de signature du bail
035091500024635500	02/09/2015	08/12/2015	16/03/2016	3	35409	32297	119%	1485 10203	1485010203	T3	PLUS	368,41	dépassement plafond de ressources sur la base de l'AI n-2 à la date de signature du bail
035121300009100013	03/12/2013	17/12/2013	01/02/2014	1	25661	20013	113%	309 21304	0309021304	T3	PLMO	284,50	dépassement plafond de ressources sur la base de l'AI n-2 à la date de signature du bail
03501140009405121	23/01/2014	04/02/2014	16/02/2014	1	14654	11006	133%	1461 10006	1461010006	T2	PLA	255,01	dépassement plafond de ressources PLA (erreur sociale : financement dans le cadre de gestion)
056031400038410931	18/03/2014	13/05/2014	16/05/2014	3	32161	32140	101%	5078 10005	5078010005	T3	PLA	371,85	dépassement plafond de ressources (erreur de saisie)
056121300014910936	06/12/2013	03/06/2014	16/09/2014	1	11209	11006	102%	5164 10101	5164010101	T3	PLA	332,80	dépassement plafond de ressources PLA - mauvaise liaison dans le système d'informations
056081400028410936	19/06/2014	23/09/2014	16/10/2014	1	24282	20013	121%	5163 10203	5163010203	T3	PLUS	517,56	dépassement plafond de ressources
056041400062510936	23/04/2014	12/11/2014	16/01/2015	4	23901	21558	111%	5166 10303	5166010303	T4	PLA	465,00	dépassement plafond de ressources PLA - mauvaise liaison dans le système d'informations
056081400042110933	26/08/2014	02/12/2014	01/02/2015	1	13171	11058	119%	5144 10103	5144010103	T3	PLA	358,00	dépassement plafond de ressources PLA - mauvaise liaison dans le système d'informations
056101500011810931	06/10/2015	02/02/2016	01/04/2016	4	21591	21562	100%	5158 10102	5158010102	T3	PLA	357,36	dépassement plafond de ressources PLA - mauvaise liaison dans le système d'informations
056061600063910936	27/06/2016	28/06/2016	01/07/2016	1	18211	11060	165%	5191 11002	5191011002	T2	PLA	197,60	dépassement plafond de ressources PLA - mauvaise liaison dans le système d'informations
056101600022710936	10/10/2016	11/10/2016	01/12/2016	1	11256	11060	102%	5176 20302	5176020302	T2	PLA	285,34	dépassement plafond de ressources PLA - mauvaise liaison dans le système d'informations

7.5 COUT DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2012 à 2016						
ESPACIL HABITAT						
	RATIOS AU LOGEMENT	2012	2013	2014	2015	2016
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	14 135	14 388	14 735	15 029	15 385
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	507	506	483	510	568
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	719	873	899	947	1 041
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 226	1 379	1 382	1 457	1 609
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	250	290	329	316	309
(A+ B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 476	1 669	1 711	1 774	1 918
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	512	525	534	538	480
(D)	TAXES FONCIERES NR	411	430	428	436	444
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 399	2 624	2 673	2 747	2 843
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	740	880	937	959	1 053
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	762	815	862	854	789
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	5	4	5	5	1
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2012	2013	2014	2015	2016
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	285 181	300 320	296 331	614 974	746 312
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	-63 984	-49 055	-66 721	-75 097	-9 115
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	1 220 478	1 644 384	1 925 227	2 144 640	2 027 319
612	Crédit bail mobilier et immobilier	5 375	13 674	8 846	6 751	7 173
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	274 866	277 662	315 967	342 730	396 110
616	Primes d'assurances	959 450	1 009 409	1 108 573	1 136 158	1 419 329
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	1 713 025	1 564 974	587 843	785 456	1 093 899
623	Publicité, publications, relations publiques	932 975	961 332	488 391	588 125	556 493
625	Déplacements missions et réceptions	179 664	198 488	224 669	235 174	227 777
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	2 072 807	1 947 574	2 146 848	2 035 654	3 029 275
651-658	Redevances et charges de gestion courante	179 206	509 852	260 517	606 454	481 592
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-1 727 538	-1 760 136	-1 508 535	-1 878 260	-2 007 289
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	476 801	439 136	456 658	222 920	482 913
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	6 508 304	7 057 613	6 244 614	6 765 679	8 451 788
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	651 529	226 035	871 945	906 534	294 323
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	651 529	226 035	871 945	906 534	294 323
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	124 422	259 048	293 892	405 866	493 396
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	5 497 084	6 741 880	7 234 750	7 639 328	8 904 129
645-647-6485	Charges sociales	3 327 090	3 883 566	4 158 552	4 277 292	4 808 730
631-633	Sur rémunérations	834 186	1 018 199	1 157 081	1 375 807	1 189 841
69	Participation des salariés	385 175	658 652	413 322	530 514	618 303
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	-111	-5 040	-3 544	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	10 167 846	12 556 304	13 254 052	14 228 807	16 014 400
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	17 327 680	19 839 953	20 370 611	21 901 019	24 760 511
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	3 471 882	4 114 541	4 770 680	4 678 815	4 744 328
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	64 095	54 095	70 266	75 097	9 115
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	3 535 977	4 168 636	4 840 946	4 753 912	4 753 443
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	20 863 656	24 008 589	25 211 557	26 654 931	29 513 954
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	7 237 436	7 555 113	7 861 302	8 085 305	7 381 109
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	7 237 436	7 555 113	7 861 302	8 085 305	7 381 109
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	28 101 092	31 563 701	33 072 859	34 740 236	36 895 062
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	5 806 914	6 185 922	6 311 858	6 546 857	6 837 848
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
D	TOTAL TFPB	5 806 914	6 185 922	6 311 858	6 546 857	6 837 848
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	33 908 006	37 749 624	39 384 717	41 287 093	43 732 910

7.6 ÉTUDE PREVISIONNELLE

Accession + Locatif Avec PHB (Bases 1 et 2) n° 3- 2016 à 2025-
Variante - Feuille de route Ali + ER n°1 - DUP 2016-2021 le
05/07/2017

Synthèse des résultats prévisionnels

Patrimoine locatif logts et foyers		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons			987	530	1 390	1 125	1 353	1 542	1 701	1 701	1 701	1 701
- Ventes et Démolitions			-15	-94	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		21 497	22 469	22 905	24 245	25 320	26 623	28 115	29 766	31 187	32 838	34 489
Exploitation en k€ courants												
Loyers patrimoine de référence		66 430	67 058	67 058	67 527	68 000	68 476	68 955	69 438	69 924	70 414	70 906
Foyers		18 633	18 946	18 754	18 823	18 894	19 082	19 351	19 630	19 868	20 155	20 441
Autres		5 853	6 207	6 149	6 149	6 150	6 152	6 154	6 156	6 158	6 159	6 161
Impact des Ventes et Démolitions			-22	-79	-189	-336	-485	-637	-790	-1 413	-1 909	-2 075
Impact des Travaux			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles			2 352	5 732	9 150	14 638	19 107	24 670	30 889	37 604	43 892	51 382
Perte de loyers / vacances logements		-1 501	-1 216	-1 389	-1 438	-1 491	-1 530	-1 575	-1 625	-1 667	-1 711	-1 763
Total loyers quittancés (logts et foyers)		89 415	93 325	96 223	100 022	105 855	110 802	116 918	123 698	130 474	137 000	144 852
Annuités Patrimoine de référence		-43 039	-42 587	-41 736	-40 512	-38 453	-36 977	-34 978	-33 047	-31 984	-29 773	-28 087
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouit de Composants			-559	-2 386	-4 719	-7 340	-10 490	-14 397	-18 757	-23 704	-28 754	-34 039
Annuités des Opérations nouvelles			-43 039	-43 146	-44 208	-45 919	-47 105	-48 405	-50 002	-51 729	-53 279	-54 605
Total annuités emprunts locatifs		-86 394	-85 923	-86 044	-86 227	-86 753	-87 495	-88 414	-89 509	-90 692	-91 911	-93 169
TFPB		-12 839	-12 029	-14 745	-13 867	-14 177	-14 483	-14 784	-15 056	-15 365	-15 684	-15 963
Maintenance du parc (y compris régie)		-401	-365	-417	-431	-447	-459	-473	-488	-500	-513	-529
Charges non récupérées		-1 127	-1 335	-1 443	-1 500	-1 568	-1 642	-1 754	-1 855	-1 957	-2 055	-2 173
Coûts des Impayés		25 615	29 622	28 203	30 727	34 489	36 330	37 899	40 551	43 969	44 152	46 886
Marge Locative directe		-12 796	-14 206	-14 376	-14 549	-14 724	-14 900	-15 079	-15 260	-15 443	-15 628	-15 816
Personnel (corrigé du personnel de régie)		-7 491	-7 683	-8 032	-8 032	-8 032	-8 032	-8 032	-8 032	-8 032	-8 032	-8 032
Frais de gestion, autres charges et intérêts autres emprunts		1 736	1 795	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200
Production immobilisée		2 258	2 080	2 300	2 300	2 300	2 318	2 327	2 336	2 345	2 355	2 373
Autres produits courants		-762	-985	-828	-1 309	-762	-886	-776	-1 037	-1 071	-1 101	-1 101
Cotisations et prélèvements CGLLS		427	518	518	387	375	312	241	168	84	0	0
Produits financiers		10 514	14 211	13 206	11 133	13 574	12 982	12 960	13 478	13 137	13 330	14 148
Autofinancement courant		2 417	1 123	1 849	1 500	1 500	1 500	500	500	500	500	500
Éléments exceptionnels d'autofinancement												
Autofinancement net		12 931	15 334	15 055	12 613	15 074	14 482	13 460	13 978	13 637	13 830	14 648
Evolution structure financière en k€ courants												
Autofinancement net		15 334	15 055	12 613	15 074	14 482	13 460	13 978	13 637	13 830	14 648	147 111
Remboursat emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	-416	-401	-385	-369	-352	-2 258
Produits de cessions		1 050	5 123	3 585	3 628	3 671	3 715	3 760	3 805	3 850	3 897	36 084
Fonds propres investis en travaux		-2 987	-2 753	-3 047	-3 324	-3 000	-2 879	-3 459	-4 158	-4 627	-5 248	-33 482
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-5 566	-16 454	-22 488	-16 076	-21 395	-21 694	-21 998	-22 306	-22 618	-22 935	-193 530
Autres var pot Fi y cis provisions, dette iComp et ACNE		7 255	631	-6 333	-1 402	-1 980	-602	-953	-1 550	-403	-1 630	-7 167
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12		54 124	69 210	70 812	55 142	53 042	44 404	36 003	26 946	16 005	5 485	-4 118
Prov (PGL, IDR, SWAP) et dette iComp		16 968	11 748	10 856	11 306	11 756	12 206	12 656	13 106	13 556	14 006	14 456
Dépôts de Garantie		6 061	6 195	6 308	6 518	6 660	6 785	6 910	7 035	7 160	7 285	74 697
PDR long terme à terminaison ou livraison 31/12		77 153	87 154	87 976	72 964	71 458	63 396	55 607	47 161	36 766	26 859	17 874
Total												0

7.7 SIGLES

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 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 Énergétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Économie Mixte
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Économique 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		

