

Le Toit Forézien
Société coopérative d'intérêt collectif
d'habitations à loyer modéré

Saint-Étienne (Loire - 42)



RAPPORT DE
CONTRÔLE 2017

N° 2017-101

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-101

Le Toit Forézien

**Société coopérative d'intérêt collectif
d'habitations à loyer modéré (SCIC d'HLM)**

Saint-Étienne (Loire - 42)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-101

Le Toit Forézien SCIC d'HLM – (Loire - 42)

N° SIREN : 574501714
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Le Toit Forézien - Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
Président : Jacky Henry
Directeur général : Thierry Marty
Adresse : 29, rue Jo Gouttebarga - 42000 Saint-Etienne
Collectivité de rattachement :

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	2 790	Nombre de logements familiaux en propriété	2 790	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...)	790
-------------------------------------	--------------	--	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (1)				
Logements vacants au 31/12/2016 (vacance commerciale)	6,0%	3,4%	3,0%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	3,8%	1,8%	1,5%	
Taux de rotation 2016 (hors mises en service)	12,7%	10,4%	9,7%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,1%			
Âge moyen du parc (en années)	41 ans	37 ans	39 ans	
POPULATIONS LOGÉES en 2016 (2)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	28%	21%	21%	
- < 60 % des plafonds	66%	59%	59%	
- > 100 % des plafonds	8%	11%	11%	
Bénéficiaires d'aide au logement	61%	49%	47%	
Familles monoparentales	11%	20%	21%	
Personnes isolées	33%	39%	39%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels en 2017 (€/m² de surface habitable)	4,8	5,6	5,6	(1)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,8%		14,1%	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds disponibles à terminaison des opérations (en euros par logement familial en propriété)	1 812 €			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,8		3,9	(4)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	6,4%		11,4%	(3)

(1) RPLS au 1/1/2017

(2) Enquête OPS 2016

(3) Bolero 2016 : ensemble des OPH et SA de province

(4) Bolero 2016 : ensemble des SA de province

POINTS FORTS :

- ▶ Loyers peu élevés
- ▶ Caractère très social de la population logée
- ▶ Qualité satisfaisante du service rendu avec une forte présence de proximité
- ▶ Coûts de production maîtrisés
- ▶ Structure financière solide

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau très élevé de la vacance commerciale
- ▶ Coûts de gestion élevés liés à des effectifs importants
- ▶ Affaiblissement durable du niveau de rentabilité de la société
- ▶ Erosion de la structure financière de la société à moyen terme, liée à un très net accroissement des besoins en fonds propres nécessités par le programme d'amélioration envisagé

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Cumul par le directeur général d'un contrat de travail avec son mandat social
- ▶ Dossiers amiante en parties privatives incomplètement réalisés

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-127 d'août 2012
Contrôle effectué du 9 janvier 2018 au 21 janvier 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : avril 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-101

Le Toit Forézien SCIC d'HLM – Loire - 42

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance	12
2.2.1 Statuts	12
2.2.2 Capital social	13
2.2.3 Conseil d'administration	14
2.2.4 Direction générale	14
2.2.5 Participations	15
2.3 Organisation et management	15
2.3.1 Organisation	15
2.3.2 Gestion des ressources humaines	15
2.3.3 Commande publique	17
2.4 Conclusion	17
3. Patrimoine	17
3.1 Adaptation du parc	17
3.1.1 Caractéristiques patrimoniales	17
3.1.2 Localisation et quartiers prioritaires	18
3.1.3 Performance énergétique	19
3.1.4 Vacance et mobilité	19
3.2 Stratégie patrimoniale	21
3.2.1 Plan stratégique patrimonial et plan prévisionnel d'entretien	21
3.2.2 Investissements réalisés	21
3.2.3 Evolution du patrimoine	22
3.2.4 Facteurs d'évolution du patrimoine	22
3.3 Moyens mis en œuvre	24
3.3.1 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	24
3.3.2 Maintenance du patrimoine	25
3.3.3 Exploitation et sécurité du patrimoine	26

3.4	Conclusion	26
4.	Gestion locative.....	27
4.1	Accessibilité économique du parc.....	27
4.1.1	Loyers.....	27
4.1.2	Supplément de loyer de solidarité.....	28
4.1.3	Charges locatives	28
4.2	Populations logées	28
4.3	Accès au logement	29
4.3.1	Connaissance de la demande	29
4.3.2	Contingents réservés	29
4.3.3	Attributions des logements	30
4.4	Qualité du service rendu aux locataires.....	30
4.4.1	Remise en état des logements	30
4.4.2	Enquête de satisfaction des locataires et concertation locative	31
4.4.3	Politique en direction des personnes âgées ou à mobilité réduite	31
4.5	Recouvrement des créances locatives impayées.....	31
4.5.1	Procédures de recouvrement et organisation du service	31
4.5.2	Montant des créances locatives non recouvrées	32
4.6	Autres activités	33
4.7	Conclusion	34
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	34
5.1	Tenue de la comptabilité	34
5.2	Performances d'exploitation.....	35
5.2.1	Produit total	35
5.2.2	Excédent brut d'exploitation	36
5.2.3	Efficience de la gestion	37
5.2.4	Autres charges d'exploitation	39
5.3	Modalités de financement des investissements	40
5.3.1	CAF brute et autofinancement net HLM.....	40
5.3.2	Annuité de la dette locative.....	41
5.3.3	Tableau des flux.....	42
5.4	Situation bilancielle	44
5.4.1	Analyse de la dette	44
5.4.2	Bilan fonctionnel.....	45

5.4.3	Situation à terminaison.....	47
5.5	Projection financière	48
5.6	Conclusion	51
6.	Annexes.....	53
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	53
6.2	Sigles utilisés.....	54

SYNTHESE

La société coopérative d'intérêt collectif d'HLM « Le Toit Forézien » intervient sur le marché détendu de l'agglomération de Saint-Étienne. Elle dispose d'un effectif important, avec une forte présence de proximité. Son patrimoine est constitué de 2 790 logements familiaux et de 828 places en résidences spécialisées représentant 790 équivalents logements. Un tiers des logements familiaux est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. La société accueille dans des logements aux loyers peu élevés une population aux revenus modestes, remplissant ainsi pleinement son rôle social avec des ratios de précarité des ménages plus élevés que ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département. La qualité du service rendu au locataire est satisfaisante.

La performance énergétique des logements est globalement assez bonne. Bien qu'inférieure à celle de l'ensemble des logements sociaux du département de la Loire depuis 2016, la vacance commerciale demeure à un niveau très élevé (6,3 % en 2017). La mobilité des locataires est également relativement importante (12,7 % en 2016). Intervenant sur un territoire où les besoins en logements sociaux ont été revus à la baisse, la société a produit en moyenne 35 logements par an sur la période, soit 1,1 % de taux de croissance moyen du parc, en conformité avec l'objectif de son plan stratégique patrimonial, et avec des coûts de production maîtrisés. A ce jour, les investissements sur le parc existant restent encore modérés, mais l'effort de maintenance en exploitation a été conséquent sur la période ; la poursuite des programmes de renouvellement urbain de l'agglomération va mobiliser la société sur d'importantes réhabilitations thermiques accompagnées de travaux d'amélioration de l'accessibilité.

Les impayés locatifs atteignent un niveau supérieur à la médiane des organismes HLM de province. Néanmoins, le bon taux de recouvrement de la société (99,4 % du *quittancement* en 2017) témoigne d'actions de recouvrement efficaces. Pour autant, alors que les restes à recouvrer diminuent fortement sur les locataires présents, la société est exposée à un risque élevé sur les locataires partis.

Compte tenu du marché détendu sur lequel elle intervient, la société ne peut optimiser ses recettes qu'en contenant l'évolution de la vacance. Elle doit en outre composer avec des coûts de gestion élevés liés notamment à des effectifs importants. Ceux-ci étant en diminution et le montant des rémunérations apparaissant maîtrisé, le niveau modéré de rentabilité est en partie inhérent à la taille de ce bailleur soucieux de sa vocation sociale, comme en attestent notamment sa forte présence sur le terrain ainsi que l'importante population à bas revenus qu'il loge. Les performances d'exploitation de la société se sont dégradées depuis plusieurs années, comme en témoignent tant l'évolution de l'excédent brut d'exploitation, nettement inférieur à celui constaté dans les sociétés de France métropolitaine, que celle de l'autofinancement net HLM. Ce dernier ressort à 6,4 % seulement du chiffre d'affaires en 2017, malgré la stabilité du coût de l'endettement. Cette tendance illustre la difficulté accrue de l'organisme à entretenir, dans la durée, le développement d'une croissance rentable de ses activités.

De 2014 à 2017, la société a réalisé un effort d'investissement modéré, dont le montant cumulé de près de 26 M€, a porté de manière prépondérante sur l'offre nouvelle (*laquelle en a capté 81 %*) par rapport aux travaux d'amélioration (14 %) et aux acquisitions foncières (5 %). Pour mener à bien son programme d'investissement, le Toit Forézien a principalement eu recours à l'endettement, de sorte que son fonds de roulement s'est accru de plus de 3 M€ sur la période. Pour autant, la capacité de désendettement de la société s'élève à 15,3 années en 2017, soit une durée inférieure à la médiane nationale des organismes de logement

social, et reste compatible avec le contexte détendu de son secteur d'intervention. Avec un endettement net représentant 195 % des capitaux propres, le risque de solvabilité apparaît raisonnable. Pour l'heure, le bilan demeure solide, avec notamment un fonds de roulement net global, une trésorerie et une situation à terminaison qui sont tout à fait corrects. Cependant, la prévisionnelle financière fait ressortir une érosion de la structure financière de la société à moyen terme, compte tenu d'une baisse significative de ses performances d'exploitation combinée avec d'importants besoins d'investissements. En effet, le très net accroissement des besoins en fonds propres nécessités par le programme d'amélioration envisagé, plus particulièrement sur la période quinquennale 2019 à 2023, va mobiliser 7,2 M€ de ressources sur la période, pour un volume d'investissement qui va représenter près de 53 % de l'ensemble. La soutenabilité financière de la politique d'investissement prévisionnelle apparaît incertaine, car fortement tributaire de la réussite du programme de ventes. Il est à noter que l'objectif de vente de logements aux locataires n'a pas été atteint, aucune vente n'étant réalisée sur la période. La société doit également réfléchir aux modalités lui permettant d'améliorer son efficience de gestion, soit par la croissance du parc locatif géré, soit par la diversification de ses activités. Elle doit se saisir du nouveau contexte créé par la loi Elan pour envisager une mutualisation de ses modes d'intervention.

Sur le plan réglementaire, la société doit respecter les prescriptions concernant l'amiante et mettre fin à la situation irrégulière de cumul du mandat social de directeur général avec un contrat de travail dans la société.

Le Directeur Général,

Pascal Martin-Gousset



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (SCIC d'HLM) dénommée « Le Toit Forézien » en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « 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'efficience 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.

La SCIC d'HLM Le Toit Forézien a été créée par transformation d'une société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, la SCP d'HLM UMCF¹, transformation agréée par l'arrêté du 27 novembre 2006 du ministre chargé du logement. Cette transformation s'est accompagnée de l'absorption de la filiale locative de la coopérative, la société anonyme d'HLM le Toit Forézien.

Le précédent rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS - rapport n° 2011-127 d'août 2012) a été présenté au conseil d'administration (CA) de la société le 18 septembre 2012. Ce rapport relève que le rôle social de la société est très affirmé et sa politique de maintenance et d'entretien soutenue. Elle est confrontée à une vacance importante liée au manque d'attractivité des quartiers où elle intervient, essentiellement situés dans l'agglomération de Saint-Étienne dont le marché immobilier est détendu et subit d'importantes difficultés démographiques, économique et sociale. La situation financière de la société est considérée comme saine et son autofinancement satisfaisant, avec un faible taux d'endettement.

¹ Union mutuelle de constructions familiales.

Conformément à la réglementation², la société a fait l'objet d'un rapport de révision coopérative en septembre 2014 rendant compte de la dernière révision réalisée par l'association ARECOOP (*Association pour la révision, l'assistance et la formation des sociétés coopératives*) sur la base des comptes 2012. Ce rapport a été présenté au CA de la société le 15 septembre 2014. Il relève une gouvernance active et un personnel investi et considère que la société remplit pleinement sa mission sociale en proposant des logements accessibles à des ménages aux revenus modestes et en produisant une offre nouvelle au coût maîtrisé, d'un volume conforme à ses engagements et adapté à ses moyens financiers. Sa structure financière est jugée équilibrée mais avec une faible disponibilité de fonds propres. La vacance et les impayés en développement nécessitent une vigilance accrue.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

Au 1^{er} janvier 2017, la société Le Toit Forézien possède et gère 2 727 logements familiaux locatifs³, ce qui la place au huitième rang des bailleurs sociaux du département de la Loire⁴ et au sixième rang sur la métropole de Saint-Étienne où elle dispose de 2 638 logements (6 % des 44 371 logements sociaux de la métropole et 97 % de son parc). L'activité locative de la société représente 99 % de son chiffre d'affaires qui s'élève à 12,2 M€. Sa capacité d'autofinancement brute est de 4,3 M€ (cf. § 5.3.1). Fin 2017, la société emploie 66 personnes (63,6 équivalents temps plein - cf. § 2.3.2).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La métropole de Saint-Étienne, dénommée Saint-Étienne Métropole, a été créée le 1^{er} janvier 2018 par transformation de la communauté urbaine préexistante. Composée de 53 communes, elle concentre plus de la moitié de la population du département de la Loire avec près de 400 000 habitants, dont à peine plus de 40 % résident dans la ville-centre.

Sous l'effet de la désindustrialisation, le territoire stéphanois est touché par une crise démographique persistante : de près de 440 000 habitants en 1975, la population de la métropole a été ramenée à périmètre constant à 389 000 habitants en 2009 (soit une baisse de 11,5 %), avant de retrouver une légère croissance depuis lors, grâce à un excédent naturel et à la contraction du déficit du solde migratoire. Les taux de chômage (16,6 %) et de pauvreté (17,7 %) y sont nettement supérieurs aux chiffres régionaux (respectivement 12,0 % et 12,7 %).

² Article L. 422-3 du CCH et clause 18 des statuts types des SCP d'HLM, clause identique pour les SCIC d'HLM. Les statuts types des SCP d'HLM et les clauses types y dérogeant pour les SCIC d'HLM sont annexés aux articles R. 422-6 et R. 422-7 du CCH.

³ Source Répertoire du parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2017. Créé par l'article 112 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (*dite loi Molle*), ce répertoire recense l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

⁴ 2 715 logements (12 logements sont en Haute-Loire) sur 59 595, soit 4,6 % du parc départemental.

Chiffres sociodémographiques en 2014 ⁵	France	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Département de la Loire	Métropole de Saint-Étienne	Commune de Saint-Étienne
Population	65 907 160	7 820 966	757 305	389 431	170 761
Variation annuelle moyenne 2009-2014	0,5 %	0,8 %	0,3 %	0,0 %	- 0,1 %
Taux de chômage ⁶ des 15-64 ans	14,0 %	12,0 %	13,6 %	16,6 %	20,4 %
Taux de pauvreté ⁷	14,1 %	12,7 %	14,5 %	17,7 %	22,5 %

Saint-Étienne Métropole compte 205 000 logements, dont environ 44 000 logements sociaux, soit un peu plus de 20 %. Le marché privé de l'immobilier est très détendu. Les loyers de l'agglomération stéphanoise sont parmi les moins chers de France, avec un loyer moyen à la relocation⁸ de 7,7 €/m² en 2017 dans la ville-centre et de 7,5 € dans le reste de la métropole, contre 11,5 € en moyenne en région Rhône-Alpes.

La métropole de Saint-Étienne est confrontée à une très forte vacance qui affecte 10,2 % de l'ensemble du parc en 2014, contre 4,8 % à l'échelle nationale. Cette vacance est plus particulièrement élevée dans la ville-centre, où elle atteint 12,0 %. Une partie de cette vacance correspond à un parc privé déqualifié qui n'est pas toujours habitable.

Dans le parc des bailleurs sociaux, la vacance commerciale⁹ s'établit à 6,0 % en 2016 contre 3,4 % au plan régional et 3,0 % au plan national. Elle monte jusqu'à 11 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le taux de mobilité¹⁰ assez élevé confirme la faible tension du marché : il s'établit à 11,1 % en 2016 sur la métropole de Saint-Étienne contre 10,4 % au plan régional et 9,7 % au plan national.

L'indicateur de pression de la demande locative sociale (*nombre de demandes pour une attribution, hors mutations internes au parc HLM*¹¹) est inférieur à 2 sur la métropole de Saint-Étienne prise dans son ensemble et individuellement sur la plupart des communes la composant, soit un niveau très inférieur à la moyenne nationale (3,8) et celle des métropoles françaises (6)¹².

A ce jour, la métropole de Saint-Étienne n'a pas sollicité la délégation des aides à la pierre, qui reste donc de la responsabilité des services de l'État. Le programme local de l'habitat (PLH) élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la métropole a fixé pour la période 2011-2016 un objectif annuel de production de plus de 600 logements sociaux, chiffre ramené en cours de période à 370 suite à l'évaluation à mi-parcours et compte tenu des orientations stratégiques des acteurs locaux. Au bilan, 385 logements ont été agréés en moyenne annuelle sur la période 2011-2017.

⁵ Source Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

⁶ Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (*actifs occupés + chômeurs*).

⁷ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (*ou de ménages*) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté, correspondant à 60 % du niveau de vie médian.

⁸ Source Association Clameur : Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

⁹ Logements vacants parmi les logements proposés à la location (*donc hors logements vides volontairement*) ; source RPLS au 1/1/2017.

¹⁰ Taux de mobilité : nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (*y compris mutations internes*) divisé par le nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus ; source RPLS au 1/1/2017.

¹¹ Source extraction du SNE au 31/12/2016, système national d'enregistrement de la demande de logement social créé par la loi du 25 mars 2009 et opérationnel depuis avril 2011.

¹² Source : « Métroscope - 50 indicateurs clés pour les métropoles françaises » - juin 2017.

En 2017, sept communes de la Loire¹³ disposant de moins de 20 % de logements sociaux sont déficitaires vis à vis de l'obligation issue de l'article L. 302-5 du CCH¹⁴, dont deux font partie de la métropole de Saint-Étienne (*La Fouillouse et Saint-Galmier*).

Le contexte de gestion des logements sociaux du département de la Loire va être fortement impacté par les effets de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan. En effet, plus de 13 organismes de logement social se répartissent aujourd'hui les 59 600 logements sociaux répertoriés en 2017 et des regroupements devront avoir lieu.

2.2 GOUVERNANCE

2.2.1 Statuts

Les statuts de la société contiennent les clauses conformes aux clauses types des SCIC d'HLM reproduites en annexe à l'article R. 422-7 du CCH.

Néanmoins, ces statuts devront être actualisés pour prendre en compte les modifications de l'objet social (*article 3 des statuts aux 4°, 11°, 12°, 18°, 30°, 31°*) introduites par le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 (*référence à l'article L. 421-3 du CCH pour les hébergements de loisirs à vocation sociale*), par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 art. 8-VIII (*référence à l'article L. 313-34 du CCH pour l'association Foncière Logement*), par le décret n° 2014-551 du 27 mai 2014 art. 8 (*fusion des directions générales des impôts et de la comptabilité publique*) et par le décret n° 2016-751 du 6 juin 2016 art. 2-2° (*référence à l'agrément des sociétés d'économie mixte*). De plus, l'article 19 des statuts concernant la situation des administrateurs fait par erreur référence à l'article R. 421-56 du CCH au lieu de l'article R. 421-10 et, à l'article 36 - 1^{er} alinéa, les mots « des actionnaires » devront être supprimés.

Certaines de ces remarques ont déjà été formulées dans le rapport de révision coopérative de septembre 2014 sans être suivies d'effet à ce jour. La dernière assemblée générale extraordinaire approuvant des modifications aux statuts est antérieure à ce rapport (*25 juin 2013*) et elle avait seulement pour objet de modifier dans les statuts la limite d'âge du président du conseil d'administration portée à 75 ans.

Par ailleurs, les statuts devraient comporter une description du projet coopératif constituant l'objet social de la société (*décret n° 2015-1381 du 29 octobre 2015*).

¹³ Bonson, La Fouillouse, Riorges, Saint-Galmier, Saint-Just-Saint-Rambert, Sury-le-Comtal, Villerest.

¹⁴ Article 55 de la loi SRU (*Solidarité et renouvellement urbain*).

2.2.2 Capital social

Au 31 décembre 2017 le capital social variable s'élève à 81 789,40 € représentant 5 311 parts sociales de 15,40 € chacune, appartenant à 838 associés. Sa répartition entre les six collèges d'associés ainsi que celle des droits de vote fixés par les statuts sont récapitulées dans le tableau ci-après :

Collèges	Nombre d'associés	Nombre de parts sociales	Valeur en euros	Pourcentage du capital	Pourcentage statutaire de voix aux AG
Accédants ¹⁵	123	123	1 894,20	2,3 %	10 %
Locataires	618	621	9 563,40	11,7 %	15 %
Salariés de la coopérative	49	49	754,60	0,9 %	10 %
Organismes HLM, coopératifs ou mutuels	6	3 700	56 980,00	69,7 %	25 %
Collectivités publiques et leurs groupements	5	26	400,40	0,5 %	15 %
Autres	37	792	12 196,80	14,9 %	25 %
Total	838	5 311	81 789,40	100 %	100 %

Les organismes HLM, coopératifs ou mutuels associés sont la société coopérative ouvrière de production Cogecoop, la Caisse d'Épargne, le Crédit coopératif, le Crédit agricole, la Mutualité française et la SDHC¹⁶. Les collectivités publiques associées sont la métropole de Saint-Étienne et quatre communes de la Loire. Le collège « autres » rassemble notamment Action Logement, la Caisse d'allocations familiales, Soliha Loire¹⁷, les syndicats et les associations de locataires

Tous les locataires de la société ne sont pas titulaires d'une action bien que les statuts de la société leur réservent une catégorie d'associés disposant de 15 % des droits de vote aux assemblées générales. La société propose bien à chaque nouveau locataire de souscrire une part sociale, mais dans le contexte d'une vacance élevée, elle ne les contraint pas à le faire pour ne pas prendre le risque de rebuter un attributaire de logement. La société est invitée à poursuivre les efforts entrepris au cours des trois dernières années pour que les locataires deviennent actionnaires et qu'ainsi l'ensemble des locataires puisse bénéficier des mêmes droits. Le nombre de locataires titulaires d'une action est en effet passé de 354 fin 2014 à 618 fin 2017, ce qui ne représente toutefois qu'un quart des locataires.

De même, tous les salariés de la société ne sont pas sociétaires (*seulement 49 sur 59 sous contrat à durée indéterminée*). Les statuts réservent pourtant 10 % des droits de vote en assemblée générale aux salariés mais ne déterminent pas les conditions dans lesquelles les salariés peuvent être tenus de demander leur admission en qualité d'associé [art. 19 septies de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération].

¹⁵ Statutairement les dénommés « accédants » sont les personnes bénéficiant habituellement à titre gratuit ou onéreux des activités de la coopérative. Il s'agit au cas d'espèce d'acquéreurs de logements produits en accession sociale par l'ancienne coopérative de production d'HLM UMCF, aucun logement n'ayant à ce jour été vendu en accession sociale par la SCIC Le Toit Forézien depuis sa création (2006).

¹⁶ SDHC (*société de développement de l'habitation coopérative*) devenue Coop'HLM Développement, société d'investissement à capital variable dont l'objet est de contribuer au développement de la coopération HLM.

¹⁷ Soliha : Solidaires pour l'habitat. La fédération Soliha, issue de la fusion des mouvements Pact et Habitat & Développement, promeut une politique de l'habitat privé à vocation sociale et apporte des outils au service des associations adhérentes présentes sur tous les territoires urbains et ruraux. Soliha Loire, ex association Pact Loire a fait l'objet du rapport MIILOS n° 2009-006.

2.2.3 Conseil d'administration

La société est administrée par un CA dont la composition est fixée par les statuts à 18 membres relevant des 6 collèges d'actionnaires. Il réunit actuellement 16 membres car une seule candidature a été reçue aux dernières assemblées générales pour le collège « Accédants » doté de trois sièges.

Le président du conseil d'administration est Monsieur Jacky Henry depuis 1991.

Les commissions instituées au sein du CA sont les suivantes : commission d'attribution des logements, commission d'appel d'offres, conseil de concertation locative de patrimoine, commission de communication externe et commission incivilités.

Sur cinq ans (2013-2017), le conseil d'administration s'est réuni entre 10 et 11 fois par an, ce qui est une fréquence exceptionnellement élevée pour un organisme HLM. L'assiduité des administrateurs est correcte avec 70 % de présence moyenne. Néanmoins, au 31 décembre 2017, les administrateurs représentant Saint-Étienne Métropole et le foyer La Roseraie n'avaient assisté qu'à une seule réunion depuis leur désignation à ce poste, respectivement le 17 novembre 2014 et le 15 juin 2015.

2.2.4 Direction générale

Monsieur Philippe Vialla a assuré la direction générale de la société du 1^{er} mai 2015 jusqu'à son départ à la retraite le 31 décembre 2017. Monsieur Thierry Marty a été nommé directeur à compter du 1^{er} octobre 2017, puis directeur général à compter du 1^{er} janvier 2018 à la suite du départ de son prédécesseur.

La délibération du CA du 10 juillet 2017 indique que le mandat de directeur général est exercé à titre gratuit et que la rémunération de Monsieur Thierry Marty est celle fixée par son contrat de travail de directeur. Elle précise que cette rémunération est portée à 4 123 € brut mensuel plus primes conventionnelles pour l'année 2018.

Le directeur général cumule de manière irrégulière un mandat social et un contrat de travail dans la société. Le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social est strictement encadré par la jurisprudence de la Cour de Cassation²⁰. Il n'est en effet autorisé qu'à trois conditions cumulatives. Le contrat de travail doit :

- porter sur l'exercice de fonctions techniques distinctes du mandat, ce qui suppose l'existence de fonctions délimitées et distinctes des attributions relevant du mandat social pour lesquelles l'intéressé mobilise une technicité particulière ;
- impliquer une rémunération distincte : les fonctions techniques doivent faire l'objet d'une rémunération distincte de celle versée au titre du mandat, sans que cela implique nécessairement le versement d'une double rémunération ;
- induire un lien de subordination : le dirigeant doit, lorsqu'il exerce les fonctions techniques correspondant à son contrat de travail, être placé dans un état de subordination hiérarchique.

Au cas d'espèce, le directeur général exerce pleinement et en toute indépendance ses attributions de directeur général et il y a manifestement confusion entre son statut de mandataire social et celui de salarié. Son contrat de travail aurait dû être suspendu le jour de la prise d'effet de son mandat social et ne reprendre, le cas échéant, qu'à la fin de ce mandat. La société doit se mettre en conformité avec la réglementation en matière de cumul.

²⁰ Cass. soc., 5 févr. 1981 : Bull. civ. 1981, V, n° 105 – Cass. soc., 14 juin 2005, n° 25 – Cass. soc., 29 nov. 2006.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme indique qu'il a bien identifié ce problème consécutif à la transition entre les deux Directeurs Généraux, dont le précédent était également titulaire d'un contrat de travail technique et d'un mandat social. Cette situation est en cours de régularisation. Il précise de plus qu'il n'y a pas de cumul de rémunérations pour le Directeur Général, en rappelant que sa rémunération est particulièrement raisonnable.

2.2.5 Participations

Le Toit Forézien détient, fin 2017, des participations financières dans des établissements financiers et des sociétés : Caisse d'épargne Loire Drôme Ardèche (233 k€), Crédit coopératif (316 k€), Cogecoop (1,5 k€), Sodiha²¹ (23 k€), SDHC (30 k€) et dans une pépinière d'entreprises hébergée par la société (0,1 k€).

2.3 ORGANISATION ET MANAGEMENT

2.3.1 Organisation

Tous les services sont regroupés au siège de la société. Le personnel est réparti en trois pôles : direction clientèle, direction administrative et financière et direction technique. Fin 2017, le personnel de proximité est composé de 17 gardiens et 6 employés d'immeubles. Les gardiens bénéficient d'un logement de fonction déclaré en avantage en nature. Ils effectuent des tâches de nettoyage et une veille technique et sociale, avec des permanences quotidiennes dans leurs loges. Les états des lieux sont réalisés par un des deux techniciens affectés à cette mission, en présence du gardien attaché au logement.

Une régie de travaux pluridisciplinaire composée de 5 ouvriers et 2 chefs d'équipe effectue principalement la remise en état des logements avant relocation (*plâtrerie et peinture*), des petits travaux en parties communes, l'entretien des espaces verts sur les petits sites du patrimoine (*34 groupes représentant 750 logements*) et le ramassage des encombrants. Les prestations effectuées par la régie sont facturées en interne au coût horaire de 29,22 € en 2017.

La gestion de syndic, activité annexe de la société, est assurée par 2 personnes à temps plein qui, en 2017, ont géré 22 copropriétés comprenant 834 logements familiaux.

2.3.2 Gestion des ressources humaines

2.3.2.1 Effectifs

De fin 2015 à fin 2017, les effectifs de la société ont fortement régressé passant de 80 à 65 agents²². Le nombre de contrats aidés a contribué pour l'essentiel à cette réduction, passant de 16 à 4 unités en deux ans. Hors contrats aidés, l'effectif en équivalents temps plein (ETP) ressort avec une réduction significative : 58,6 ETP fin 2017 contre 62,4 fin 2015. La baisse constatée concerne principalement les personnels techniques et administratifs.

Les effectifs ramenés au logement sont élevés. Pour autant, au 31 décembre 2017, la société emploie 58,6 agents en ETP, soit un ratio de 23,2 ETP pour 1 000 logements gérés, ce qui est élevé et amplement

²¹ Sodiha : société pour la diversité de l'habitat, société à responsabilité limitée - union d'économie sociale - agréée pour l'activité maîtrise d'ouvrage (*rapport MILOS n° 2008-182*), intervenant pour le logement des personnes défavorisées, filiale de Soliha Loire.

²² Hors mandataire social.

supérieur au ratio moyen de l'ensemble des sociétés anonymes d'HLM qui, comme la SCIC Le Toit Forézien, gèrent essentiellement du patrimoine locatif²³.

La société apparaît largement dotée en moyens humains, quelle que soit la nature de l'emploi occupé.

- Le personnel de terrain est particulièrement important. L'effectif de proximité comprend 21,9 agents en charge du gardiennage et de l'entretien des immeubles. Son importance relative (35 % de l'*effectif total*) est en lien avec la part de son patrimoine situé dans un des quartiers prioritaires de la politique de la ville (cf. § 3.1.2). En incluant l'importante régie de travaux, le ratio correspondant aux personnels de terrain s'élève ainsi à 11,1 ETP pour 1 000 logements²⁴.
- Parallèlement, le taux d'agents techniques et administratifs (12,1 pour 1 000 logements gérés²⁵) apparaît difficilement compressible, en raison à la fois de la petite taille de l'organisme et du rôle de gestionnaire social avéré au regard de l'importante population à bas revenus logée par la société (cf. § 4.2). Il est en outre artificiellement majoré par l'activité de syndic de copropriétés qui mobilise 2 agents à temps plein.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme explique l'importance de ses effectifs par une volonté d'assurer une qualité de service importante sur des secteurs en QPV, qui représentent plus de 30% de son parc, et par la présence d'une régie d'entretien interne et d'une activité syndic réalisée également en interne. Il ajoute qu'une réflexion est en cours sur la répartition du personnel de proximité sur des groupes de logements plus importants, afin d'optimiser le nombre global de gardiens et de faire baisser les charges des locataires. L'importance du personnel de proximité est un élément fortement valorisé par l'ensemble des parties prenantes, notamment les collectivités locales et les services de police, qui contribue grandement à la conservation d'un lien social sur des territoires sensibles.

2.3.2.2 Coût salarial et éléments de rémunération

Le coût salarial interne moyen employeur²⁶ ressort à plus de 45 k€ en 2017, soit un niveau relativement modéré. Pour la même année, le bilan social de la société fait ressortir une rémunération mensuelle moyenne brute hors primes de 1 839 € par agent, en augmentation de 3,1 % par rapport à 2015, révélant une bonne maîtrise de l'évolution des coûts salariaux unitaires. L'évolution constatée en 2017 résulte principalement des bas salaires, contribuant à réduire l'amplitude de rémunération des salariés (*coefficient de 3,05 seulement entre le plus petit et le plus gros salaire*) pourtant déjà faible.

Les salariés de la société bénéficient à la fois d'un accord de participation depuis mai 2010 et d'un accord d'intéressement. Depuis juin 2016, le taux d'intéressement reposait sur le niveau du résultat net de la société (*de 0 % à 9 %*), le montant de l'enveloppe étant lié à celui de la participation éventuelle. L'intéressement était réparti à hauteur de 60 % proportionnellement aux salaires bruts perçus, de 39 % sur la durée de présence effective et de 1 % uniformément quelle que soit la durée de présence. Après une année 2016 marquée par un intéressement nul, un montant de 11,8 k€ a été versé au titre de l'année 2017. En juin 2018, cet accord d'intéressement a été révisé à la fois sur son assiette et sur son mode de répartition. Son calcul repose à ce jour sur la réalisation d'objectifs²⁷ et sur le niveau de la capacité d'autofinancement nette de la société. L'enveloppe attribuée est répartie entre les bénéficiaires en fonction du temps de présence effective

²³ Le ratio pour 1000 logements gérés ressort à 15,8 ETP dans les ESH selon le rapport de branche sur l'année 2016.

²⁴ Contre un effectif de 5,7 en moyenne dans les ESH, personnel ouvrier inclus.

²⁵ Contre un effectif de 10,1 en moyenne dans les ESH.

²⁶ Sur la base des effectifs moyens relevés dans les états réglementaires Harmonia, impôts et taxes sur rémunérations inclus.

²⁷ Ces objectifs portent sur l'évolution annuelle de la vacance, sur celle des honoraires de syndic et sur les plus-values nettes sur les ventes de logements.

(pour 99 %) et uniformément entre les salariés (pour 1 %). Cette modification présente la double caractéristique de tenir compte d'une part de l'efficacité de gestion à travers le respect d'objectifs et, d'autre part, d'un souci égalitaire entre tous les agents quels que soient leur statut ou le niveau de leur rémunération.

2.3.2.3 Absentéisme

Au regard du bilan social de la société, le taux d'absentéisme global ressort à 8,7 % en 2017. En ne retenant que les heures d'absence pour maladie ordinaire et accidents du travail, ce taux global est ramené à 7,1 %, correspondant à hauteur de 4,9 % à la maladie ordinaire et de 2,2 % aux accidents. Il était de 10,6 % en 2015 et de 15,8 en 2016. La baisse est principalement le fait du personnel de la gestion locative, et à un niveau moindre celui de la gestion patrimoniale. Malgré la très forte réduction constatée en 2017, ces taux ressortent à un niveau encore au-delà de celui observé dans les sociétés anonymes d'HLM²⁸. L'absentéisme affecte désormais principalement les personnels de la régie pour la maladie et les agents de proximité pour le risque accident du travail.

2.3.3 Commande publique

Une procédure de dévolution des marchés validée par le CA est régulièrement actualisée. Elle fait référence à l'ordonnance du 23 juillet 2015 et à son décret d'application du 25 mars 2016. Elle définit plusieurs procédures adaptées selon le montant estimé du marché. Pour l'attribution de tous les marchés, une commission d'appel d'offres se réunit à partir d'un montant de 25 k€. Le CA est systématiquement informé de l'activité de la commission ainsi que de la signature des marchés.

Le contrôle effectué sur un échantillon de pièces de marchés²⁹ n'a pas révélé d'irrégularité.

2.4 CONCLUSION

La société coopérative Le Toit Forézien intervient sur le marché détendu de l'agglomération de Saint-Étienne. Elle dispose d'un effectif important au regard de sa taille, avec une forte présence de proximité.

Par ailleurs le directeur général cumule de manière irrégulière un mandat social et un contrat de travail dans la société. En outre, la société devra actualiser ses statuts pour les mettre en conformité avec les clauses types

3. PATRIMOINE

3.1 ADAPTATION DU PARC

3.1.1 Caractéristiques patrimoniales

Au 31 décembre 2017, le patrimoine en propriété, géré directement par la société, est composé de 2 790 logements familiaux³⁰ tous conventionnés, y compris 98 studios réservés en priorité aux étudiants de

²⁸ Les taux d'absentéisme ressortent respectivement dans les ESH selon le rapport de branche sur l'année 2016, à 5,5 % en global, 3,8 % pour les arrêts maladie, et 0,8 % pour les accidents de travail et de trajet.

²⁹ Contrats d'exploitation de chauffage collectif et d'entretien des installations de chauffage individuel, marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux de l'opération de 25 logements à Bonson.

³⁰ Y compris 20 logements loués comme locaux professionnels, notamment dans la zone franche urbaine du quartier Montreynaud.

l'école nationale d'ingénieurs de Saint-Étienne (*Enise*). La société est également propriétaire de 10 résidences spécialisées données en gestion³¹ dotées de 828 lits et représentant 790 équivalents-logements.

L'âge moyen des logements familiaux est évalué à 41 ans sur la base des dates de construction, soit dans la moyenne du parc social³². 55 % des logements sont issus d'anciens financements, antérieurs à 1977. La part de logements individuels, 5,4 %, est faible par rapport à l'ensemble du parc social (7,5 % en moyenne pour le département et 9,4 % pour la région).

3.1.2 Localisation et quartiers prioritaires

Le parc de la société est implanté sur 20 communes de la Loire et sur une commune de Haute-Loire³³, à 97 % sur le territoire de la métropole de Saint-Étienne (2 701 logements) et à 52 % sur la ville-centre (1 450 logements).

Le pourcentage de logements situés dans un des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est de 33 % (923 logements) ce qui est supérieur à la moyenne du parc social régional (25 %). La société est présente sur 5 des 19 quartiers classés en QPV dans la Loire (dont 15 dans la métropole de Saint-Étienne) :

Commune	Nom du quartier prioritaire	Nombre de logements du Toit Forézien	% du parc du Toit Forézien	Nombre total de logements sociaux ³⁴	Poids du Toit Forézien
Saint-Étienne	Tarentaize Beaubrun	121	4 %	1 175	10 %
Saint-Étienne	Montreynaud	348	12 %	1 853	19 %
Saint-Étienne	Terrenoire	157	6 %	585	27 %
La Ricamarie	Montcel - Centre-ville	209	8 %	1 222	17 %
Saint-Paul-en-Jarez	Les Pins	88	3 %	151	58 %
Total		923	33 %		

Par convention renouvelée en 2016, les logements situés dans ces quartiers bénéficient d'un abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en contrepartie d'actions de renforcement de la qualité urbaine ou de dispositifs spécifiques au quartier.

Deux des quartiers cités, Tarentaize Beaubrun et Montreynaud (cf. § 3.2.4.2) sont visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) au titre des projets d'intérêt national financés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU - arrêté du 29 avril 2015). Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'agglomération stéphanoise a été signé le 23 février 2017.

³¹ 6 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 foyer de vie pour handicapés, 3 résidences sociales pour travailleurs migrants et jeunes travailleurs.

³² Age moyen du parc conventionné de France : 39 ans.

³³ Le conseil d'administration du 18 mars 2018 a approuvé le principe d'un échange ou d'une vente de ces 12 logements situés à Aurec-sur-Loire en Haute-Loire, qui sont à l'origine de difficultés de gestion administrative.

³⁴ Source DDT 42 - RPLS 2016.

3.1.3 Performance énergétique

L'évolution de la répartition des étiquettes de performance énergétique du patrimoine entre 2010 et 2018 est illustrée dans le tableau suivant :

Classement par étiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements en 2010 (<i>source CUS</i>)	0 %	0 %	17 %	63 %	19 %	1 %	0 %
% des logements en 2018	0,1 %	7 %	24 %	56 %	12 %	0,9 %	0 %

La part des logements à forte consommation d'énergie (*classés E, F ou G*) a diminué sur la période, passant de 20 % en 2010 à 13 % en 2018, soit une meilleure performance moyenne que l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués d'Auvergne-Rhône-Alpes³⁵ (27 %) et de France métropolitaine (23 %).

3.1.4 Vacance et mobilité

De même que pour l'ensemble des bailleurs sociaux de la Loire, la vacance des logements est un des problèmes majeurs de la société. Sur la période 2013-2017, sa vacance a été nettement supérieure à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux jusqu'en 2016, année où elle passe en-dessous de la moyenne. Il semble que certains facteurs internes entretenant un niveau de vacance élevé ont été identifiés et traités par la société, notamment par la réorganisation du service chargé des attributions. En tout état de cause, la société assure un suivi très précis de l'évolution de sa vacance et son conseil d'administration en est informé à chacune de ses réunions.

Au 31 décembre 2016, les logements volontairement vides³⁶ représentent 2,3 % de la totalité du parc de la société (*y compris logements étudiants*). Parmi les logements proposés à la location, la vacance commerciale³⁷ s'établit ainsi à 6,1 %, soit à un niveau élevé par rapport à celui de la région (3,4 %). Cependant, sur le département de la Loire, elle est inférieure à la moyenne des logements sociaux (6,0 % *contre* 6,4 %). Sur la seule métropole de Saint-Étienne, elle est proche de la moyenne (5,9 % *contre* 6,0 %).

Taux de vacance commerciale au 31 décembre	2013	2014	2015	2016	2017
Le Toit Forézien (<i>parc ligérien</i>)	9,3%	6,8 %	8,3 %	6,0 %	6,3 %
Ensemble du parc social du département de la Loire	6,2%	6,4 %	6,9 %	6,4 %	
Le Toit Forézien sur Saint-Étienne Métropole			8,5 %	5,9 %	6,3 %
Ensemble du parc social de Saint-Étienne Métropole			6,8 %	6,0 %	
Région Auvergne-Rhône-Alpes	3,2 %	3,5 %	3,6 %	3,4 %	

Source RPLS au 1^{er} janvier n+1

La vacance structurelle (*vacance commerciale de plus de 3 mois*) suit la même évolution et devient inférieure en 2016 à celle de l'ensemble des bailleurs sociaux du département (3,8 % *contre* 4,5 %) ou de la métropole (3,9 % *contre* 4,1 %).

³⁵ Source RPLS au 1^{er} janvier 2017.

³⁶ Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

³⁷ Vacance commerciale : logements vacants (*hors logements vides*) parmi les logements proposés à la location.

Taux de vacance structurelle au 31 décembre	2013	2014	2015	2016	2017
Le Toit Forézien (<i>parc ligérien</i>)	6,5 %	5,4 %	6,3 %	3,8 %	4,1 %
Ensemble du parc social du département de la Loire	4,0 %	4,5 %	4,7 %	4,5 %	
Le Toit Forézien sur Saint-Étienne Métropole			6,5 %	3,9 %	4,1 %
Ensemble du parc social de Saint-Étienne Métropole			4,6 %	4,1 %	
Région Auvergne-Rhône-Alpes	1,6 %	2,0 %	1,9 %	1,8 %	

Source RPLS au 1^{er} janvier n+1

Dans les quartiers prioritaires, la vacance est encore plus marquée avec un taux de vacance structurelle de 7,8 % sur l'ensemble des logements en QPV du Toit Forézien (*fin 2016*), phénomène qui touche l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur ces quartiers (*moyenne 8,7 % sur la métropole de Saint-Étienne*).

Fin 2017, les groupes immobiliers les plus touchés par la vacance sont les suivants :

Groupe immobilier	Commune	Nombre de logements proposés à location	Taux de vacance commerciale	Taux de vacance structurelle
Les Hauts de Terrenoire 1 et 2	Saint-Étienne	117	23 %	20 %
Thorez	La Ricamarie	66	35 %	33 %
Pyramides	La Ricamarie	70	20 %	19 %

Sans compter ces groupes, la vacance structurelle de la société passerait de 4,1 % à 2,2 %. Pour reconquérir de l'attractivité sur le groupe Thorez, la société fait actuellement un effort financier important en installant un ascenseur sur le bâtiment qui en est dépourvu et en proposant des logements avec des prestations élevées et un embellissement accru. Pour lutter contre les incivilités dans le groupe Pyramides, des caméras de vidéosurveillance ont été installées. Le groupe Les Hauts de Terrenoire fait l'objet d'une étude urbaine (*cf. § 3.2.4.2*).

Les pertes financières sur vacance, tous lots confondus (*logements, garages et parkings, commerces*), sont estimées par la société à 1,2 M€ en 2017, dont 1,1 M€ pour les logements familiaux. Elles représentent 7,9 % du quittance annuel et 29 % de la capacité d'autofinancement. Après une forte progression de 2009 à 2013, ces pertes semblent stabilisées depuis lors.

Pertes sur vacance en M€	2013	2014	2015	2016	2017
Logements familiaux	1,143	1,167	1,050	1,103	1,071
Total	1,289	1,311	1,203	1,264	1,238
% d'évolution		+ 1,7 %	- 8,2 %	+5,1 %	-2,1 %

Hors logements réservés aux étudiants, le taux de mobilité³⁸ de 12,7 % en 2016 est supérieur aux références (11,1 % pour l'ensemble du parc social de la métropole et pour le département de la Loire, 10,4 % au niveau régional et 9,7 % au niveau national). Le patrimoine de la société est particulièrement marqué par la détention du marché locatif à l'origine de cette mobilité, et notamment sur la commune de Saint-Étienne où elle atteint 14,8 % dans le parc de la société et 12,1 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

³⁸ Emménagements en 2016 parmi les logements mis en location avant 2016.

La part des mutations internes au parc de la société³⁹ est de 13 % des attributions effectuées en 2017, en deçà des objectifs de la convention d'utilité sociale (20 %).

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

3.2.1 Plan stratégique patrimonial et plan prévisionnel d'entretien

Le plan stratégique patrimonial (PSP) 2009-2013, actualisé en 2009, a servi de base à la convention d'utilité sociale (CUS) signée en juin 2011. Ces documents prévoient une production de 30 nouveaux logements par an pour la société, soit 5 à 6 opérations. A l'occasion de la CUS, la politique de vente de logements aux locataires a été lancée, avec la décision de commercialiser 76 logements, dans l'optique d'en vendre 20 par an.

Issu du diagnostic du PSP, un plan prévisionnel d'entretien est actualisé chaque année. Il synthétise pour chaque groupe les travaux d'amélioration qu'il paraît souhaitable de réaliser à court, moyen et long terme (3 ans, 6 ans et 9 ans) et programme sur une période glissante de 7 ans les travaux de rénovation ou de démolition nécessaires et leur coût prévisionnel (*remplacement de composants et gros entretien*).

3.2.2 Investissements réalisés

En cinq ans, les investissements locatifs réalisés en matière d'offre nouvelle et d'amélioration du patrimoine se sont élevés à 33,8 M€, sur un rythme annuel compris entre 5,1 M€ en 2015 et 8,5 M€ en 2013.

A ce jour, l'effort d'investissement a privilégié le développement du parc : l'offre nouvelle représente en effet 75 % des dépenses, contre 20 % pour les additions et remplacements de composants et 5 % pour le foncier.

De 2014 à 2017 inclus, l'effort d'investissement sur le parc en propriété apparaît faible au regard des principaux indicateurs comptables : le rythme apparent d'amélioration du parc locatif⁴⁰ s'établit en effet à 156 ans environ en moyenne, ce qui est élevé, même au regard du taux de 48 % d'obsolescence du patrimoine⁴¹. Cependant au cours des prochaines années, dans le cadre du NPNRU, ces indicateurs sont appelés à s'améliorer très nettement, en fonction des actions de réhabilitation à engager sur plusieurs quartiers importants de la société (cf. § 3.2.4.3).

³⁹ Source rapport d'activité de la société.

⁴⁰ Le rythme apparent d'amélioration du patrimoine compare sa valeur économique brute au volume annuel des montants investis en additions et remplacements de composants. Il permet d'évaluer le nombre d'années qu'il faudrait, en théorie et à patrimoine constant, pour renouveler l'intégralité du patrimoine en prenant pour hypothèse que les travaux d'amélioration ou de remplacement de composants réalisés sur la période sous revue sont reconduits à l'identique sur l'avenir. Ce nombre d'années est analysé au regard du taux d'obsolescence du bien considéré et de sa durée d'amortissement comptable.

⁴¹ Le taux d'obsolescence correspond au taux cumulé d'amortissement des immobilisations locatives. Il permet d'apprécier le niveau d'ancienneté comptable du patrimoine.

3.2.3 Evolution du patrimoine

Le parc de logements familiaux a crû de 1,1 % en moyenne annuelle sur la période 2013-2017, ce qui est inférieur à la croissance annuelle moyenne du parc social de France métropolitaine (1,5 %). L'évolution du parc géré⁴² est la suivante :

Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA ⁴³	Acquisition amélioration	Transformation ou changement d'usage	Vente	Démolition	Flux	Parc au 31 décembre	Évolution
2013 2 549	23			+2		-1	+24	2 573	0,9 %
2014 2 573	1	5	17	+26		-25	+24	2 597	0,9 %
2015 2 597	3	18	1			-6	+16	2 613	0,6 %
2016 2 613	5	8	19	+4			+36	2 649	1,4 %
2017 2 649	19	18	6				+43	2 692	1,6 %
Total	51	49	43	32	0	-32	+143		5,6 %

3.2.4 Facteurs d'évolution du patrimoine

3.2.4.1 Offre nouvelle

Le contexte socio démographique de l'agglomération n'est pas favorable au développement avec un objectif de production de logements sociaux revu à la baisse dans le PLH de la métropole de Saint-Étienne. Il a en effet été ramené de 600 à 370 logements par an pour l'ensemble des bailleurs. De plus, la ville de Saint-Étienne a affirmé sa volonté de ne plus construire de logements sociaux sur son territoire.

Sur la période 2013-2017, les mises en location du Toit Forézien se sont élevées à 175 logements, soit 35 par an en moyenne, ce qui correspond aux objectifs affichés dans la convention d'utilité sociale et dans le plan stratégique patrimonial. La part des logements construits en VEFA est sensiblement égale à celle réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Il convient d'ajouter au titre du parc non géré la construction en maîtrise d'ouvrage directe d'un foyer de vie pour handicapés de 44 places financé en prêt locatif social (PLS), dont une première tranche de 17 lits a été mise en service en décembre 2017.

Une partie de ces opérations a été financée dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale du programme de rénovation urbaine de Saint-Étienne (*convention ANRU 1 signée en 2005*). Par ailleurs, 30 logements ont été créés par restructuration du bâtiment désaffecté d'un ancien foyer de personnes âgées en propriété⁴⁴, travaux financés avec un prêt à la réhabilitation (PAM).

⁴² Hors 98 logements réservés aux étudiants.

⁴³ VEFA : Logements sociaux construits par un promoteur et acquis par l'organisme avec un contrat de vente en état futur d'achèvement.

⁴⁴ La Combe 2, commune de L'Horme.

Les décisions de financement obtenues sur la période montrent que la part de la société dans la production de l'ensemble des bailleurs sociaux du département s'élève en moyenne à 6,5 %, ce qui est supérieur au poids de la société dans l'ensemble du parc social en 2016 (4,6 %) :

Nombre de logements locatifs sociaux ayant obtenu un agrément, hors foyers	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul sur cinq ans	Moyenne annuelle
Tous bailleurs du département	748	492	429	558	516	2 743	549
Le Toit Forézien	44	43	46	18	26	177	35
Part du Toit Forézien	5,9 %	8,7 %	11,1 %	3,2 %	5,0 %	6,5 %	

3.2.4.2 Démolitions et rénovation urbaine

Sur la période sous revue, 25 logements ont été démolis⁴⁵ dans le quartier des Hauts de Terrenoire à Saint-Étienne (cf. ci-dessous) et 6 sur la commune de La Grand-Croix pour faciliter un aménagement urbain⁴⁶.

Le quartier des Hauts de Terrenoire fait partie du QPV de Terrenoire non retenu au titre des quartiers visés en priorité par le NPNRU. Une étude urbaine est en cours sur le devenir des logements sociaux de ce quartier, tous en propriété du Toit Forézien (157 logements restants). Leur démolition partielle ou totale est envisagée compte tenu de la vacance très importante sur ce site. La convention tripartite signée en mars 2017 entre la ville de Saint-Étienne, l'EPOA⁴⁷ et le Toit Forézien a acté la démolition effective d'un bâtiment de 25 logements inoccupé depuis 2014. Le coût de cette démolition (402 k€) impute les fonds propres de la société à hauteur de 189 k€. Les démarches de relogement pour une partie des autres bâtiments ont démarré⁴⁸.

Sur le quartier en QPV de Montreynaud (348 logements du Toit Forézien sur 1 853 logements sociaux), la démolition d'un groupe de 28 logements appartenant au Toit Forézien (Clos Foujols) est programmée dans le cadre du NPNRU.

Sur le quartier en QPV de Tarentaise Beaubrun, le renouvellement urbain au titre du NPNRU doit porter sur des îlots anciens dégradés (*habitat privé*) et la requalification d'espaces publics. La société ne sera concernée que par des réaménagements en pieds d'immeubles, des opérations ponctuelles d'acquisition amélioration de patrimoine privé et des réhabilitations (*groupes Babet et Boivin - 98 logements*).

3.2.4.3 Réhabilitations

Un programme de travaux de rénovation énergétique est en cours, en partenariat avec l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), l'Association régionale des bailleurs sociaux, la Caisse des dépôts et consignations et Action Logement. Il concerne 68 logements sur 5 opérations du Toit Forézien qui bénéficient d'un financement « Qualité Environnementale des Bâtiments » de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

⁴⁵ Logements sortis du patrimoine en 2014 et démolis en 2018, dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine.

⁴⁶ Opération réalisée avec l'accord de l'État en date du 9 février 2015 : immeuble acquis et amélioré en 1990, remboursement anticipé de l'emprunt pour 108 k€, coût de la démolition 93 k€, terrain nu après démolition vendu pour 350 k€.

⁴⁷ EPOA : Etablissement public foncier Ouest Rhône Alpes. Son intervention a pour objet d'accueillir de nouvelles activités économiques sur les anciens sites industriels et de construire des programmes immobiliers neufs en intervenant sur les friches urbaines et les îlots d'habitat ancien dégradé. L'EPOA soutient l'effort de démolition et de restructuration engagé par les bailleurs sociaux en dehors des secteurs couverts par l'ANRU. A cet effet, il acquiert le foncier et les bâtiments à déconstruire auprès du bailleur, assure la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction et apporte une participation financière à l'opération sous forme de minoration foncière, dont le montant dépend de l'ampleur du déficit.

⁴⁸ Enquêtes sociales réalisées par Soliha Loire.

Dans le cadre du NPNRU, la société sera concernée sur le quartier de Montreynaud pour la réhabilitation des groupes non prévus à démolir, Gounod (102 logements), Les 3 tours (129 logements) et Molina (89 logements), pour lesquels les études de rénovation thermique sont en cours et les travaux devraient démarrer en 2019. De même à Saint-Paul-en-Jarez, les groupes du quartier Les Pins, classé en QPV (88 logements), font l'objet d'une étude de rénovation thermique. Ces opérations en QPV bénéficient de financements européens au titre de la transition énergétique pilotés par la région Auvergne Rhône-Alpes et d'une aide de la métropole.

La société a pour objectif majeur l'amélioration de l'accessibilité de ses logements et étudie de façon systématique à l'occasion des réhabilitations la possibilité d'installer des ascenseurs sur le parc existant qui en est dépourvu.

3.2.4.4 Ventes

Lors de l'élaboration de sa convention d'utilité sociale signée en 2011, le CA de la société a décidé d'étudier la mise en vente de 76 logements individuels (*neuf opérations*). Après avis favorable des collectivités, trois groupes représentant 16 logements ont été proposés à la vente (CA du 19 novembre 2013), mais aucun des locataires occupants ne s'est porté acquéreur. Les logements vacants ont été proposés aux autres locataires du Toit Forézien, mais sans succès. Par décision du CA du 19 janvier 2015, la publicité pour la vente de ces logements n'a pas été élargie aux personnes extérieures et ils ont été à nouveau proposés à la location.

Par décision du CA du 16 novembre 2015, cinq autres groupes de logements individuels (55 logements) ont été proposés à la vente, en limitant la possibilité d'achat aux locataires occupants ou, pour les logements qui se libèrent, aux autres locataires du Toit Forézien. En 2018, une liste de 109 logements mis en vente a été validée par le CA et les premières publicités à l'adresse de personnes extérieures pour la vente de logements du groupe Marengo à Saint-Étienne sont parues.

A fin 2018, aucune vente n'a abouti. L'objectif de la CUS (20 ventes par an) n'est pas atteint. La société doit s'interroger sur sa politique de vente qui ne lui permet pas, à ce jour, de dégager les fonds propres nécessaires à sa stratégie financière prévisionnelle (cf. § 5.5).

En réponse aux observations provisoires, l'organisme considère que la stratégie financière intègre une politique de vente prudentielle (10 ventes par an), que son action commerciale est volontariste et se traduit par l'embauche au 1^{er} janvier 2019 d'une responsable commerciale, par l'ouverture depuis le 2 avril d'une agence en centre-ville en prévision de l'embauche d'une assistante, afin d'assurer le volume de vente souhaité pour assurer l'équilibre financier prévisionnel. Il indique qu'à ce jour, trois promesses de vente viennent d'être signées sur de la vente HLM. Il précise par ailleurs qu'une bonne partie des opérations en cours de réalisation sont prévues en PSLA et en vente directe.

3.3 MOYENS MIS EN ŒUVRE

3.3.1 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

Le service Maîtrise d'ouvrage se compose de quatre personnes : le responsable du service, une monteuse d'opération, un technicien de patrimoine et une assistante. Les opérations sont validées par le CA aux différents stades de leur avancement. Pour les études de faisabilité des projets, l'équilibre prévisionnel est étudié avec

un paramètre de coût de gestion (*entretien inclus*) de 850 € par logement en 2018, montant qui apparaît en retrait du coût réel constaté (*supérieur à 1 000 € par logement hors entretien courant en 2017 - cf. § 5.2.3.1*).

Les coûts des opérations sont bien maîtrisés par rapport aux prévisions et se situent à un niveau raisonnable. Le prix de revient moyen des opérations livrées au cours de la période dont le prix de revient final est connu⁴⁹, est de 1 740 € hors taxes par m² de surface utile. En considérant seulement les constructions nouvelles, hors opérations d'acquisition amélioration, ce coût ressort en moyenne à 1 770 €/m². Les opérations acquises en VEFA représentent 72 % des logements construits de l'échantillon, pour un coût moyen de 1 730 €/m². Les opérations en maîtrise d'ouvrage directe en représentent 28 % pour un coût de 1 940 €/m². Par comparaison, ce prix de revient pour l'ensemble des logements sociaux financés en Auvergne-Rhône-Alpes⁵⁰ en 2017 est de 2 440 €/m² en VEFA et de 2 260 €/m² en maîtrise d'ouvrage directe.

3.3.2 Maintenance du patrimoine

Sur la période sous revue, les montants dédiés à l'effort de maintenance du parc ont été les suivants :

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Entretien courant NR	1 346	1 302	1 298	1 458	1 697	6,0 %
+ Gros entretien NR	161	101	120	159	175	2,1 %
+ Travaux en régie NR	371	330	339	361	337	-2,4 %
= Charges de maintenance NR (exploitation)	1 878	1 732	1 757	1 978	2 209	4,1 %
En % des loyers	16,5 %	14,9 %	14,8 %	16,6 %	18,2 %	
En euros par logement en propriété (a)	545	500	504	562	620	
+ Additions et remplacement de composants (investissement)	3 250	980	755	594	1 178	-22,4 %
= Charges totales de maintenance	5 129	2 712	2 511	2 572	3 386	-9,9 %
En % des loyers	45,1 %	23,4 %	21,2 %	21,6 %	28,0 %	
En euros par logement en propriété (a)	1 489	782	721	731	950	

(a) y compris foyers

Au cours de toute la période sous revue, les charges de maintenance immobilière se situent amplement au-dessus des ratios référents des organismes HLM de province, tant en pourcentage des loyers (*4,6 points d'écart*), que rapportées au nombre de logements familiaux en gestion (*210 € d'écart par logement*). De surcroît, l'effort de maintenance progresse de 4,1 % par an en moyenne de 2013 à 2017, de sorte que le coût au logement en 2017 est le plus élevé de toute la période étudiée.

En incluant les additions et remplacements de composants, l'effort financier sur le bâti existant s'élève à 3,4 M€ en 2017. En moyenne annuelle glissante sur 5 ans, il représente l'équivalent de près de 28 % de la masse des loyers et plus de 930 € par logement en propriété, foyers inclus. Si le premier ratio apparaît satisfaisant en raison de la faiblesse des loyers, celui sur l'effort global au logement est en retrait des indicateurs habituellement constatés dans les organismes de logement social (*de l'ordre de 1 100 € par logement*). En effet, en la matière, les charges d'exploitation sont élevées, mais les investissements restent encore modérés (*cf. § 3.2.2 & § 3.2.4.3*).

⁴⁹ Opérations d'au moins 5 logements, soit 12 opérations comprenant au total 104 logements, 4 opérations en acquisition amélioration et 8 en construction neuve.

⁵⁰ Source Bilan des logements aidés 2017 - Ministère de la Cohésion des Territoires - Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

Les visites de patrimoine effectuées n'ont pas mis en évidence de retard manifeste d'entretien. Le nettoyage des parties communes et des espaces extérieurs ainsi que l'état des logements proposés à la location paraissent corrects.

3.3.3 Exploitation et sécurité du patrimoine

Les logements sont chauffés à 83 % de manière collective. Les contrats d'exploitation des installations de chauffage collectif et individuel n'appellent pas de remarque. Pour l'entretien des chaudières individuelles au gaz (*au nombre de 365*) et des bouches de ventilation, le taux de pénétration dans les logements est satisfaisant (*99 % en 2016*).

La maintenance des ascenseurs (*38 appareils*) est assurée par un prestataire unique dont le contrat est remis régulièrement en concurrence, avec l'appui d'une maîtrise d'œuvre externe. Il n'a pas été relevé d'insuffisance dans les dispositions relatives à la sécurité des ascenseurs.

Les dossiers techniques amiante en parties communes (*DTA*) ont été réalisés. La procédure mise en œuvre n'a pas permis de produire immédiatement l'ensemble des dossiers amiante en parties privatives (*DAPP*) exigés par la réglementation avant février 2012. L'achèvement rapide de leur réalisation est nécessaire en application du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011. En effet, pour l'intérieur des logements, le dossier amiante en parties privatives n'est produit qu'au fur et à mesure des relocations, ce qui est insuffisant pour une bonne connaissance de l'état du parc. Par ailleurs, un repérage avant travaux est réalisé systématiquement si des gros travaux sont prévus dans le logement et la régie n'intervient pas dans les logements si la présence d'amiante est suspectée.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme indique que ce diagnostic dont l'origine date du début de la réglementation concernant l'amiante n'a qu'un intérêt limité, pour trois raisons :

- Il porte sur les matériaux de la liste A, c'est-à-dire sur les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds, qui dans la plupart des cas sont présents dans les parties communes et non dans les logements.
- Il s'agit d'un diagnostic sur simple contrôle visuel, sans sondage destructif, et qu'un éventuel soupçon de présence d'amiante devrait être confirmé par un prélèvement destructif et une analyse META en laboratoire.
- Enfin, il n'oblige pas la réalisation de travaux en cas d'une éventuelle présence d'amiante, mais à une simple surveillance.

Il ajoute qu'il a volontairement choisi de procéder au DAPP et à des repérages amiante avant travaux plus complets à chaque relocation, afin d'assurer la protection des salariés des entreprises intervenantes, qui sont les plus exposés aux éventuels risques de dégagement de fibres d'amiante, conformément à la réglementation du travail. Actuellement, près de 42% du parc concerné a fait l'objet d'un diagnostic, tous groupes confondus, il n'a jamais été repéré de présence d'amiante en partie privative. En procédant par zone d'homogénéité comme c'est prévu pour la réalisation des DTA, l'organisme pense pouvoir déjà en conclure que ces logements ne présentent pas de risque.

3.4 CONCLUSION

Le patrimoine du Toit Forézien est constitué de 2 790 logements familiaux et de 828 places en résidences spécialisées. Un tiers des logements familiaux est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. La performance énergétique des logements est globalement assez bonne. Bien qu'inférieure à celle de l'ensemble

des logements sociaux du département depuis 2016, la vacance commerciale demeure à un niveau très élevé (6,3 % en 2017). La mobilité des locataires est également relativement importante (12,7 % en 2016). Intervenant sur un territoire où les besoins de logements sociaux ont été revus à la baisse, la société a produit en moyenne 35 logements par an sur la période, soit 1,1 % de taux de croissance moyen du parc, en conformité avec l'objectif de son plan stratégique patrimonial. A ce jour, les investissements sur le parc existant restent encore faibles mais l'effort de maintenance en exploitation a été conséquent sur la période ; la poursuite des programmes de renouvellement urbain de l'agglomération va mobiliser la société sur d'importantes réhabilitations thermiques accompagnées de travaux d'amélioration de l'accessibilité. L'objectif de vente de logements aux locataires n'a pas été atteint, aucune vente n'étant réalisée sur la période. Les coûts de production sont maîtrisés. La société doit veiller aux prescriptions réglementaires concernant l'amiante.

4. GESTION LOCATIVE

4.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

4.1.1 Loyers

La société n'a pas appliqué d'augmentation de ses loyers depuis 2014 pour tenir compte de la paupérisation de la majorité des locataires et de la conjoncture défavorable du secteur.

Augmentation annuelle des loyers	2014	2015	2016	2017	2018
Augmentation appliquée par l'organisme	De 0 à 0,9 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Augmentation maximum légale pour chaque logement	0,9 %	0,47 %	0,02 %	0 %	0 %

Les plafonds conventionnels des loyers sont respectés. La marge globale entre les loyers pratiqués et les loyers plafonds est importante avec 17 % d'augmentation théorique possible. Le loyer maximum du logement est affiché sur chaque avis d'échéance.

Le niveau des loyers pratiqués par m² de surface habitable en 2017 est légèrement inférieur à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux de l'unité urbaine de Saint-Étienne et très nettement inférieur à celui de la région :

Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable (logements conventionnés)				
	Nombre de logements	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Le Toit Forézien	2 482	4,3	4,8	5,5
Références unité urbaine de Saint-Étienne	37 566	4,4	4,9	5,6
Références région Rhône-Alpes	426 978	4,8	5,6	6,4
Références France métropolitaine	4 232 803	4,8	5,6	6,4

Le loyer mensuel d'un logement collectif de trois pièces du Toit Forézien se situe autour de 278 € sur la commune de Saint-Étienne et autour de 298 € pour l'ensemble de son parc de ce type dans la métropole stéphanoise, soit des niveaux inférieurs aux médianes de l'ensemble des bailleurs sociaux, respectivement 299 € et 303 €.

La proportion de logements conventionnés dont le loyer pratiqué en 2017 dépasse le loyer plafond⁵¹ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement est seulement de 20 %, taux très inférieur à ceux constatés pour l'ensemble du parc social du département (31 %) et de la région Rhône-Alpes (51 %).

4.1.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué avec un barème utilisant les coefficients minimaux. Sur 1 519 logements occupés entrant dans le champ d'application au 1^{er} janvier 2017, 77 locataires sont finalement assujettis au SLS, dont 30 pour absence de réponse à l'enquête. Le montant de SLS encaissé pour l'année 2017 s'est élevé à 33 k€.

4.1.3 Charges locatives

Pour 2017, le montant global des charges récupérables s'établit à 3,7 M€, soit 23,6 % des montants quittancés (*loyers + charges*) et 1 375 € par logement familial en propriété. Le montant des charges récupérables et la part qu'elles représentent rapportées au quittance se caractérisent par une baisse continue au fil des ans : ainsi en 2013, ils étaient respectivement de 25,9 % et 1 534 € par logement.

La part des charges de personnel est de près de 650 k€ en 2017, soit 4,1 % du quittance et 241 € par logement familial en propriété. Ces niveaux sont cohérents avec l'importance du personnel de proximité (*cf. § 2.3.2*). Si le poids de cette catégorie de personnel dans l'ensemble du personnel s'est accru depuis deux ans, l'effectif correspondant est cependant légèrement en baisse, les charges récupérables correspondantes ayant diminué de 14,4 % en deux ans.

Le taux de récupération des charges de personnel répond aux modalités définies par le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, à savoir 75 % lorsque les gardiens (16) réalisent à la fois l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets et 100 % pour les tâches de nettoyage effectuées par les employés d'immeubles (9). En 2017, l'encadrement des gardiens et employés d'immeubles ne fait pas l'objet d'une récupération de charges auprès des locataires.

Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères s'établissent à près de 330 k€ en 2017, soit 2,1 % du quittance et 122 € par logement familial en propriété.

Le taux de récupération des charges locatives récupérables s'établit à 97,0 % en 2017. Il est relativement stable depuis 2014.

Sur les bases du rapprochement annuel des charges récupérables et récupérées effectué par l'Agence pour l'exercice 2017 à partir des données de la gestion locative, l'excédent d'acomptes s'établit globalement à 384 k€⁵², soit 11,9 % des charges à récupérer, ce qui apparaît un peu élevé.

4.2 POPULATIONS LOGEES

Les caractéristiques des populations logées par la société, issues de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2016, sont comparées aux références dans le tableau ci-après. Sur la base des revenus des ménages, le caractère social de la population logée par la société est avéré, avec des ratios de précarité plus élevés que

⁵¹ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

⁵² Après neutralisation de la vacance et des logements improductifs de revenus (*gardiens, bureaux*).

ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département et de la région ainsi qu'un accroissement de la valeur de ces ratios pour les nouveaux entrants.

Enquête OPS 2016 ⁵³	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenus < 20% *	Revenus < 60% *	Revenus > 100% *
Le Toit Forézien, ensemble des locataires	33 %	9 %	11 %	28 %	66 %	8 %
Département de la Loire	45 %	9 %	16 %	24 %	63 %	8 %
Région Auvergne-Rhône-Alpes	39 %	11 %	20 %	21 %	59 %	11 %
Le Toit Forézien, locataires ayant emménagé en 2014 et 2015	27 %	18 %	16 %	45 %	81 %	3 %
Département de la Loire	39 %	11 %	22 %	32 %	72 %	3 %
Région Auvergne-Rhône-Alpes	36 %	11 %	24 %	27 %	67 %	6 %

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

Pour les seuls ménages logés respectivement sur le territoire de la métropole et de la commune de Saint-Étienne, les ratios de revenus sont les suivants :

Enquête OPS 2016	Métropole de Saint-Étienne	Commune de Saint-Étienne
Locataires du Toit Forézien avec ressources < 20%	28 %	33 %
Ensemble des locataires du parc social avec ressources < 20%	25 %	27 %
Locataires du Toit Forézien avec ressources < 60%	66 %	71 %
Ensemble des locataires du parc social avec ressources < 60%	62 %	66 %

La précarité des ménages est plus élevée sur la ville-centre et a fortiori pour les populations logées par la société, ce qui confirme l'importance de son rôle social.

Le pourcentage de bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement (APL) fluctue entre 61 % et 64 % au cours de la période sous revue⁵⁴. Par comparaison, le pourcentage moyen de bénéficiaires d'allocation logement (AL) ou d'aide personnalisée au logement est de 52 % dans le parc social de la Loire selon l'enquête OPS 2016⁵⁵.

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

La métropole de Saint-Étienne concentre près de 9 800 demandes actives enregistrées au 1^{er} janvier 2017. Dans les fichiers de la société, 1 909 demandes sont ouvertes au 31 décembre 2017, dont les trois-quarts proviennent du système national d'enregistrement (SNE). 1 623 nouvelles demandes ont été enregistrées en 2017.

4.3.2 Contingents réservés

Une convention cadre passée en 2014 et renouvelée en 2017 entre l'État et l'association des maîtres d'ouvrages sociaux de la Loire (AMOS 42) fixe aux bailleurs sociaux des objectifs de logement des ménages prioritaires⁵⁶

⁵³ Source des références OPS 2016 : ANCOLS.

⁵⁴ Nombre de bénéficiaires d'APL parmi les logements conventionnés occupés (source *Le Toit Forézien*).

⁵⁵ Nombre de locataires ayant déclaré bénéficier de l'AL ou de l'APL parmi les répondants à l'enquête.

⁵⁶ Ménages prioritaires au titre du plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et au titre du droit au logement opposable.

dans le cadre de la mobilisation du contingent préfectoral, celui-ci étant délégué en flux aux bailleurs sociaux. Les bailleurs sont tenus de réaliser un pourcentage de leurs attributions au profit de demandeurs labellisés ou dont les caractéristiques correspondent aux critères du plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou au titre du droit au logement opposable. Pour l'année 2017, le nombre de ménages à reloger par l'ensemble des 13 bailleurs sociaux était estimé à 1 886, avec un objectif plancher de 1 450. Avec 1 677 attributions réalisées, cet objectif a été atteint et la société Le Toit Forézien en a réalisé 67.

La conférence intercommunale du logement (CIL) a été créée par arrêté conjoint de l'État et de Saint-Étienne Métropole du 26 mai 2016. Elle constitue le lieu de gouvernance partagée sur les enjeux de mixité sociale et des attributions à l'échelle de l'intercommunalité. Des objectifs d'attribution par bailleur vont être redéfinis au sein de cette instance.

Hormis les réservations de l'État gérées en flux, la part des logements réservés par les collectivités locales représente 9 % du parc de la société et celle d'Action Logement 3 %.

4.3.3 Attributions des logements

Par arrêté préfectoral du 17 novembre 2016, une dérogation aux plafonds de ressources⁵⁷ est accordée pour toute demande de logement concernant les quartiers situés en QPV.

En 2017, les deux commissions d'attribution des logements existant auparavant⁵⁸ ont été fondues en une seule. Son règlement intérieur a été mis à jour, validé par le CA du 16 mai 2017 et rendu public. Les commissions se sont réunies une cinquantaine de fois par an au cours des trois dernières années 2015-2017, soit presque chaque semaine. Elles ont attribué entre 300 et 400 logements chaque année. Le rapport d'activité des commissions d'attribution est présenté au CA tous les ans.

Une visite des logements est proposée aux demandeurs avant passage en commission pour éviter les refus postérieurs et trois dossiers sont systématiquement présentés en commission. L'analyse du fichier des 932 logements attribués sur la période 2015-2017 a conduit au contrôle sur pièces de 20 dossiers et à la vérification des dates de passage en commission pour 22 autres dossiers. Ces contrôles n'ont pas révélé d'irrégularité.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.4.1 Remise en état des logements

La société a mis en place en 2013 un standard de remise en bon état d'entretien et de propreté des logements avant relocation (*pack propreté logement*), travaux assurés en grande partie par une équipe de la régie, avec la perspective d'améliorer les délais de relocation et d'assurer une qualité homogène pour tous les logements proposés. Le coût moyen du traitement d'un logement par la régie est estimé par la société à 168 € alors que le coût d'un prestataire externe est estimé à 288 €. En moyenne sur les 3 dernières années, 270 logements par an ont ainsi été entretenus.

⁵⁷ Dans la limite d'un dépassement de 80 % du plafond pour les logements ayant bénéficié d'un financement « très social » et de 40 % pour ceux financés par un prêt locatif aidé (PLA) ou un prêt locatif d'usage social (PLUS).

⁵⁸ Une pour la ville de Saint-Étienne et l'autre pour le reste du parc.

4.4.2 Enquête de satisfaction des locataires et concertation locative

La dernière enquête de satisfaction des locataires a été réalisée en 2016 par un cabinet privé, conjointement avec sept autres organismes HLM de la Loire totalisant 46 000 logements qui ont passé une commande groupée. La méthodologie s'appuie sur un questionnaire soumis par courrier à un échantillon représentatif des locataires (1 040 pour Le Toit Forézien avec un taux de retour de 40 %). Les résultats montrent une satisfaction globale moyenne (76 %) plutôt en deçà des autres bailleurs locaux enquêtés. Néanmoins les prestations de nettoyage et l'accueil lors de l'emménagement obtiennent un bon score de satisfaction.

Le conseil de concertation locative du patrimoine se réunit plusieurs fois par an. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque.

4.4.3 Politique en direction des personnes âgées ou à mobilité réduite

Pour favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite (PMR), la société réalise à la demande des travaux d'aménagement de salle de bains (*remplacement de baignoire par une douche*). Pour cela, elle fait appel par convention à l'association Soliha Loire (ex PACT Loire) si la personne peut bénéficier d'une aide financière externe ou prend directement en charge les travaux dans le cas contraire. 13 logements ont été traités par an en moyenne sur les 3 dernières années. Le reste à charge moyen pour le locataire est de l'ordre de 500 € (15 % du coût total).

Sur l'ensemble du parc de la société, le taux de logements accessibles⁵⁹ aux personnes à mobilité réduite est de 32 % et 7 % des logements sont adaptés⁶⁰.

4.5 RECOUVREMENT DES CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.5.1 Procédures de recouvrement et organisation du service

Le recouvrement des créances est assuré par deux agents de la direction de la clientèle, dont l'une est chargée du contentieux. Il n'est fait recours à un cabinet externe que pour la recherche d'adresses de locataires partis.

La société a systématisé une procédure de relances auprès de tout locataire en retard de paiement. Une première lettre lui est transmise le 18 du mois suivant la date d'exigibilité, en l'invitant à prendre contact avec les services, et une deuxième une semaine après pour lui proposer un échéancier de règlement. Le cas échéant, un mois après la 1^{ère} relance, la société convoque le locataire à un rendez-vous, en vue de mettre en place des mécanismes d'aide. Le lendemain de la convocation, une mise en demeure est envoyée au locataire en recommandé avec accusé de réception, s'il ne s'est pas présenté. Dès lors qu'une dette est maintenue d'un mois sur l'autre, le dossier est suivi de manière individualisée. La fréquence de ces courriers fait l'objet d'un contrôle interne : en 2017, ils étaient respectivement au nombre de 2 081 et 1 302 pour les 1^{ère} et 2^{ème} relances, et de 453 pour les mises en demeure.

⁵⁹ Un logement est considéré comme accessible s'il n'y a aucun obstacle à l'accès et à la circulation d'une personne en fauteuil roulant de la rue à la porte du logement. Selon l'article R. 111-18-1 du CCH : « est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente ».

⁶⁰ Un logement est dit adapté, lorsque la circulation est possible dans tout le logement qui est sur un seul niveau, le diamètre de giration est présent dans les pièces à vivre ainsi que dans la salle de bains et la cuisine ; la salle de bains comporte une douche accessible avec siphon de sol, à défaut un carré douche extra plat, le WC est accessible. Il est d'usage de définir le logement adapté comme étant celui qui a fait l'objet de travaux d'adaptation destinés à compenser un handicap physique et plus particulièrement le fauteuil roulant.

La part des règlements par prélèvement automatique reste très limitée (52 % des locataires, mais surtout 34 % des locataires), même si ce faible niveau s'explique par les ressources des locataires modestes, par nature plus soucieux de conserver la maîtrise du suivi de leurs dépenses. La société est quand même parvenue à accroître significativement, depuis deux ans, le nombre de locataires ayant opté pour ce mode de règlement (il était inférieur à 43 % fin 2015).

Les actions contentieuses restent nombreuses. En 2017, la Caisse d'allocations familiales a été saisie pour 64 dossiers d'impayés et le Fonds de solidarité logement 66 fois. Fin 2017, 267 accords de paiement signés sont en cours. Dans le cadre des procédures de résiliation de bail, il y a eu 53 assignations suite à commandement de payer en 2017.

La société n'hésite pas à mettre en œuvre la procédure d'expulsion : 192 expulsions ont été prononcées par le juge en trois ans, 39 recours à la force publique ont été sollicités sur la même période (dont 18 pour la seule année 2017), et le taux d'expulsions effectives représente environ les deux tiers des concours de la force publique demandés. Sur la même période, hors expulsions, 85 départs ont fait suite au commandement de quitter les lieux.

Le nombre de procédures de rétablissement personnel est très important (82 dossiers de 2015 à 2017 inclus), et de nature à accroître significativement le volume des admissions en non-valeurs.

4.5.2 Montant des créances locatives non recouvrées

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Quittancement annuel	15 265	15 357	15 498	15 568	15 691	0,7 %
Créances brutes sur locataires présents	1 129	1 369	1 441	1 218	1 241	2,4 %
dont quittancement à terme échu (non exigible)	648	892	854	767	854	7,2 %
+ Créances sur locataires partis	887	854	956	1 009	937	1,4 %
= Créances locatives totales	2 015	2 223	2 397	2 227	2 178	2,0 %
Créances hors terme échu en % du quittancement (a)	9,0 %	8,7 %	10,0 %	9,4 %	8,4 %	
+ Admissions en non-valeurs (ANV)	82	108	86	92	148	15,9 %
= Créances locatives majorées des ANV	2 097	2 331	2 483	2 318	2 325	2,6 %
Taux de recouvrement de l'exercice ⁶¹		97,9 %	98,3 %	100,5 %	99,4 %	
Rythme d'apurement des créances douteuses par les ANV en nombre d'années (b) ⁶²	14,1	10,3	15,7	13,8	7,9	
Impact des impayés locatifs sur le résultat net (c)	-238	-71	-219	-112	-76	

(a) quittancement annuel

(b) soit créances douteuses comparées aux admissions en non-valeurs

(c) soit montant des pertes sur créances irrécouvrables + dotations nettes aux dépréciations de créances locatives

Au cours de la période sous revue, le stock des restes à recouvrer locatifs évolue un peu plus fortement que le chiffre d'affaires, avec un point haut fin 2015. Au 31 décembre 2017, la part exigible s'élève à 1,3 M€ au bilan

⁶¹ Calculé en comparant les encaissements annuels et le quittancement correspondant, étant précisé que la notion d'encaissement recouvre les loyers et les charges de l'année corrigés de l'évolution des créances locatives au bilan avant passage en pertes sur créances irrécouvrables.

⁶² Depuis le changement de méthode comptable, soit à partir de 2016, les créances sont considérées comme « douteuses » dès lors qu'elles sont dépréciées, hors quittancement à terme échu.

et représente 8,4 % du quittance annuel, soit une proportion en net retrait de celle des années 2016 et surtout 2015 au terme de laquelle cet indicateur était de 10,0 %. En incluant le quittance à terme échu et les pertes sur créances irrécouvrables, le ratio atteint 14,8 % en 2017, soit un niveau supérieur à la médiane⁶³.

En raison d'une baisse globale des montants restant dus par les locataires après correction des passages en pertes, le taux de recouvrement de la société apparaît très satisfaisant en 2017 : 99,4 % du quittance annuel, contre 98,3 % fin 2015.

De l'analyse du suivi des impayés de la société, il ressort que le Toit Forézien est principalement exposé à un risque sur les locataires partis qui représentent près de 74,8 % des créances exigibles totales fin 2017 et 40,8 % des débiteurs (*contre respectivement 63,9 % et 36,3 % fin 2014*). Le volume des créances sur les locataires présents a fortement baissé par rapport aux années précédentes : leur montant global est passé de 527 k€ fin 2015 à 331 k€ fin 2017. Néanmoins, si en masse elles ont baissé, leur ancienneté s'est accrue : quoique relativement stables en montants, la part des créances dont la première échéance impayée remonte à plus d'un an est de 22,5 % du total des créances exigibles sur locataires présents fin 2017 (*contre 13,7 % fin 2015*). En outre, les dettes les plus lourdes restent significatives, surtout à l'échelle de leur montant unitaire⁶⁴.

Les admissions en non-valeurs portent principalement sur des procédures de rétablissement personnel (*pour 198 k€ en 3 ans*) et sur des certificats d'irrécouvrabilité délivrés par huissier de justice (*24 attestations pour 132 k€*). Avant 2017, les pertes sur créances irrécouvrables demeuraient modérées (*0,6 % du quittance annuel*), comme en témoigne également le nombre d'années relativement élevé pour apurer les créances douteuses (*13,8 ans fin 2016*).

Malgré une nette augmentation de ces dernières en 2017 (*0,9 % du quittance annuel*), la ponction sur le résultat est moindre qu'en 2015, année au cours de laquelle l'accroissement des dépréciations (+ 134 k€ *au cours de l'exercice*) a fortement contribué à réduire le résultat (- 219 k€, *soit 28,4 % du résultat annuel*), contrairement à l'année 2017 où des dépréciations ont été reprises à hauteur de 71 K€, ramenant l'impact sur le résultat à - 76 k€, soit 20,1 % du résultat annuel. Dans les deux cas, cette ponction reste élevée.

4.6 AUTRES ACTIVITES

Au cours de la période sous revue, la société a lancé une opération de 5 logements collectifs à Firminy destinés à la vente en accession sociale, financés au moyen d'un prêt social de location accession (PSLA). Cette opération liée à une opération locative n'a pas connu de succès (*un seul contrat de réservation signé et non réitéré*). L'opération a été transformée en opération locative⁶⁵ mise en service en 2016. Une nouvelle opération de quatre logements individuels en PSLA est à l'étude. Sa commercialisation a débuté en 2018.

L'activité de syndic de copropriété a concerné 22 copropriétés en 2017 représentant 834 logements. Le total des honoraires facturés en 2017 s'est élevé à 99,0 k€.

⁶³ Indicateur médian Bolero (*Source : ministère du logement et de l'habitat durable - DGALN – DHUP*) = 14,1 % en 2016 pour les sociétés et offices HLM.

⁶⁴ Sur les débiteurs présents, les impayés de plus de 4 500 € représentent près de 15 % du total fin août 2018 (*pour 7 débiteurs*) ce qui reste supportable en masse, mais une dette unitaire moyenne de 7,1 k€ pour ces ménages les plus endettés. L'ensemble des 33 impayés de plus de 2 000 € représente 38 % du même total à la même date.

⁶⁵ En prêt locatif social (PLS).

4.7 CONCLUSION

La société accueille dans des logements aux loyers peu élevés une population aux revenus modestes, remplissant ainsi pleinement son rôle social avec des ratios de précarité des ménages plus élevés que ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département. La qualité du service rendu au locataire est satisfaisante.

Les impayés locatifs atteignent un niveau supérieur à la médiane des organismes HLM de province. Néanmoins, le bon taux de recouvrement de la société (99,4 % du *quittancement en 2017*) témoigne d'actions de recouvrement efficaces. Pour autant, alors que les restes à recouvrer diminuent fortement sur les locataires présents, la société est exposée à un risque élevé sur les locataires partis.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue sur la base des dispositions applicables aux organismes de logement social soumis aux règles des entreprises de commerce.

Le commissaire aux comptes a établi tous ses rapports annuels sans observation particulière. L'examen des documents comptables n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. La société a mis en œuvre en 2016 le règlement de l'Autorité des normes comptables (ANC) n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, portant sur le calcul de la provision pour gros entretien et des dépréciations des créances locatives.

D'une manière générale, l'Agence a relevé que les pratiques de la société reposaient sur des procédures clairement identifiées, de nature à produire une information financière de qualité.

Pour autant, quelques processus comptables ont retenu son attention, pour lesquels l'Agence sollicite un réexamen :

- Le mode de comptabilisation des charges récupérables ne permet pas un rapprochement en fin d'exercice comptable des charges comptabilisées à ce titre avec celles donnant lieu à récupération. Ce problème pourrait notamment être lié à la gestion des charges locatives dans des copropriétés.
- Le mode de comptabilisation du seul instrument de couverture contracté par la société n'est pas conforme aux préconisations de l'instruction comptable. Les pertes constatées sur ces instruments devraient en principe être comptabilisées dans un compte 6688 « Autres charges financières ». Pour sa part, après avoir préalablement constaté la charge d'intérêts de l'emprunt, la société impute, depuis 2016, le montant reçu dans l'opération d'échange de taux en produits financiers (*compte 763*) ainsi que le montant payé au même titre en charges d'intérêts (*compte 661*). Ainsi, à titre d'exemple pour l'exercice 2017, ces montants étant respectivement de 104 k€ et 147 k€, seul le solde de 43 k€ aurait dû être passé en charges financières, la pratique retenue ayant artificiellement gonflé les produits et les charges de 104 k€.
- Pour un exercice donné, les charges de mutualisation HLM transitent à la fois par un compte 6282 pour les contributions et par un compte 7583 pour la part faisant l'objet des aides, alors que chacun de ces deux comptes ne devrait en principe enregistrer que le montant net. Pour les cotisations additionnelles à la CGLLS, les montants imputés à un compte d'impôts et taxes (*compte 6358*) jusqu'en 2014 ont dû être reversés dans le compte ad hoc (*compte 6283*).

- Chaque année depuis 2015 inclus, dans un souci analytique en vue d'une refacturation, la société valorise les coûts de sa régie d'espaces verts. Sur le plan pratique, toutes les charges comptabilisées qui se rattachent à cet objet, principalement des coûts salariaux, font l'objet d'un transfert (*par le compte 791*) qui vient alimenter un compte 6112 « Sous-traitance - Espaces verts ». Cette pratique comptable revient à une double comptabilisation en charges d'exploitation, via un compte de produit équivalent (15 k€ en 2017).

Au cours de la période sous revue, d'autres processus comptables ont été relevés par l'Agence :

- Les dégrèvements de taxes foncières ont été comptabilisés en minoration de charges d'exploitation jusqu'en 2014 inclus, avant d'être constatés en produits exceptionnels les années suivantes⁶⁶.
- L'organisme comptabilise en compte de tiers les provisions pour remplacement de composants au titre des résidences foyers, en application de leurs conventions de gestion. S'agissant de montants facturés dans le cadre de la redevance de gestion pour couvrir des dépenses d'investissement à venir, ils s'assimilent de fait à des provisions pour risques et charges. Cette dernière option aurait pour intérêt de comptabiliser en « haut de bilan », à la fois tous les montants facturés et les investissements qui leur sont le cas échéant adossés.

Dans ses commentaires en réponse au rapport provisoire, la société précise qu'elle a déjà pris contact avec son Commissaire aux comptes, qui n'émet aucune remarque ni objection aux remarques de l'Agence, et qu'elle appliquera les modifications souhaitées lors du prochain arrêté des comptes, dans le respect des règles comptables.

5.2 PERFORMANCES D'EXPLOITATION

Les ratios utilisés dans l'analyse financière sont comparés à ceux des médianes nationales Bolero⁶⁷ 2016 des organismes HLM de province.

5.2.1 Produit total

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Loyers	11 378	11 597	11 850	11 933	12 103	1,6 %
+ Prestations de service et produits annexes	115	100	94	92	99	-3,6 %
= Chiffre d'affaires	11 493	11 697	11 944	12 025	12 202	1,5 %
+ Subventions d'exploitation hors travaux	90	0	0	0	2	-59,5 %
+ Production immobilisée	345	140	36	135	36	-43,3 %
= Produit total	11 928	11 837	11 980	12 160	12 240	0,6 %

La société a réalisé un chiffre d'affaires hors charges récupérées de 12,2 M€ en 2017, quasi exclusivement constitué du produit des loyers. Le chiffre d'affaires a augmenté de près de 6,2 % sur la période étudiée

⁶⁶ Les seuls retraitements effectués portent sur l'analyse du § 5.2.4.1 « Taxe foncière sur les propriétés bâties ». Aucun redressement comptable n'a été opéré.

⁶⁷ Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes, base de données du Ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité. Elle intègre les données comptables et patrimoniales des organismes HLM réglementairement transmises chaque année au ministère via l'application internet Harmonia.

(+ 0,7 M€, soit 1,5 % de croissance annuelle moyenne)⁶⁸. Sa lente progression est à mettre en relation avec l'absence de revalorisation des loyers depuis 2014.

Les autres composantes du chiffre d'affaires sont limitées et correspondent exclusivement à la rémunération de l'activité de syndic de copropriétés.

Le produit total permet de mieux refléter l'ensemble des activités de l'organisme en prenant notamment en considération la production immobilisée, dont en particulier les coûts internes de maîtrise d'ouvrage qui sont étroitement liés à l'effort d'investissement réalisé. Au final, le produit total s'établit à plus de 12,2 M€ en 2017, soit 0,6 % de croissance annuelle moyenne depuis 2013.

5.2.2 Excédent brut d'exploitation

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Produit total	11 928	11 837	11 980	12 160	12 240	0,6 %
- Frais de maintenance NR (<i>régie incluse</i>)	1 878	1 732	1 757	1 978	2 209	4,1 %
- Frais de personnel et assimilés, hors régie NR et hors participation, mais taxes incluses	2 013	2 004	2 150	2 131	2 222	2,5 %
- Frais généraux, hors régie NR	881	1 163	1 132	1 132	1 252	9,2 %
- Taxes foncières sur les propriétés bâties (a)	1 126	906	1 525	1 474	1 494	7,3 %
- Autres taxes diverses	23	29	35	10	1	-50,2 %
- Pertes pour défaut de récupération de charges	60	112	113	79	112	16,9 %
+ Autres produits d'exploitation	82	162	186	251	207	25,9 %
- Pertes sur créances irrécouvrables	82	108	86	92	148	15,9 %
= Excédent Brut d'Exploitation (PCG)⁶⁹	5 949	5 945	5 369	5 514	5 009	-4,2 %
% du produit total	49,9 %	50,2 %	44,8 %	45,3 %	40,9 %	

(a) avant correction des dégrèvements imputés à tort en minoration de charges d'exploitation en 2013 et 2014

L'excédent brut d'exploitation (EBE) calculé selon les règles du plan comptable général (PCG) constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit total les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et le coût des impayés. Au cas d'espèce, la hausse du produit total (*plus de 300 k€ sur la période*) a été minorée par celles des frais généraux et de la taxe foncière (*près de 400 k€ chacune*), ainsi que celles des dépenses d'entretien du patrimoine et des frais de personnel (*respectivement plus de 300 k€ et 200 k€*).

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 5,0 M€ en 2017 et représente près de 41 % du produit total. Ce ratio s'est nettement détérioré depuis 2014, au point de se retrouver à un niveau nettement inférieur à celui constaté en 2016 dans les sociétés de France métropolitaine (*ratio médian de 50 % du produit total*). Cette évolution résulte d'une augmentation des charges plus forte que celle des produits, dont la relative stagnation est liée à

⁶⁸ De début 2013 à fin 2017, l'offre nouvelle de logements familiaux a représenté une croissance annuelle moyenne de 2,2 %, avec les transformations ou changements d'usage. Toutefois, l'offre sur la période de 175 nouveaux logements familiaux, s'est accompagnée de sorties du patrimoine (32 unités pour cause de démolitions), de sorte que, globalement, le parc de logements familiaux du Toit Forézien est en croissance annuelle de 143 unités sur la période (cf. § 3.2.3).

⁶⁹ L'excédent brut d'Exploitation (PCG) est un indicateur de la performance d'exploitation (*ou profitabilité brute*) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges « calculées » (*dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions*), ni les charges financières.

l'absence de revalorisation des loyers depuis 2014. La baisse de l'EBE s'établit à 940 k€ en 4 ans, soit 4,2 % de décroissance annuelle moyenne. Même si une partie de cette baisse⁷⁰ résulte d'un changement du mode de comptabilisation des taxes foncières, elle témoigne d'une difficulté accrue de l'organisme à entretenir, dans la durée, le développement d'une croissance rentable de ses activités.

5.2.3 Efficience de la gestion

5.2.3.1 Coûts de gestion

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Frais généraux (<i>hors régie</i>) non récupérables (NR)	881	1 163	1 132	1 132	1 252	9,2 %
- Cotisations CGLLS & charges de mutualisation HLM	102	256	144	218	343	35,4 %
= Frais généraux nets	779	907	987	914	909	3,9 %
+ Frais de personnel et assimilés, hors régie NR, (<i>participation et taxes sur le personnel incluses</i>)	2 013	2 004	2 150	2 131	2 222	2,5 %
- Coûts internes de maîtrise d'ouvrage locative	259	123	5	108	24	-44,8 %
= Coûts de gestion nets, toutes activités confondues	2 532	2 788	3 133	2 937	3 107	5,2 %
% des loyers	22,3 %	24,0 %	26,4 %	24,6 %	25,7 %	
En euros par logement familial en propriété	984	1 074	1 199	1 109	1 154	
- Autres produits d'exploitation (a)	82	162	186	251	207	25,9 %
- Coûts liés aux prestations de services	115	100	94	92	99	-3,6 %
= Coûts de gestion locatifs	2 335	2 526	2 852	2 594	2 801	4,7 %
% des loyers	20,5 %	21,8 %	24,1 %	21,7 %	23,1 %	
En euros par logement familial en propriété	907	973	1 092	979	1 040	

(a) transferts de charges et produits divers de gestion courante hors mutualisation HLM

Les coûts de gestion sont élevés et contribuent à l'érosion du niveau de profitabilité de la société. Fin 2017, les coûts de gestion locatifs s'élèvent à 2,8 M€ : ils représentent 23,1 % des loyers et 1 040 € par logement familial en propriété. Leur montant apparaît trop élevé, leur niveau étant supérieur aux ratios médians des sociétés d'HLM de province (*à méthode homogène*⁷¹). L'écart constaté s'établit ainsi à 23 € par logement, mais à 2,9 % des loyers compte tenu du niveau très modéré de ces derniers.

Les coûts de gestion locatifs sont calculés en neutralisant l'impact financier des produits divers d'exploitation et transferts constatés, principalement au titre des aides de l'État sur des contrats aidés et plus accessoirement de remboursement de frais (*essentiellement formation*), ainsi que de l'activité de gestionnaire de syndics⁷².

Leur croissance résulte de la hausse des frais de personnel et de celle des frais généraux nets, qui s'établissent respectivement, hors régie, à 2,5 % et 3,9 % par an en moyenne. Si la variation annuelle moyenne apparaît en hausse de 4,7 % sur la période, cette augmentation est artificielle car caractérisée par une rémunération de

⁷⁰ Les dégrèvements de taxes foncières imputés en minoration de charges en 2013 s'établissaient à 389 k€.

⁷¹ Cette dernière comparaison a été établie à partir des ratios Boléro à méthode homogène. Outre les frais généraux et les coûts salariaux, les ratios Boléro retiennent dans le calcul des coûts de gestion, les cotisations à la CGLLS et charges de mutualisation, les pertes sur récupération de charges et les divers impôts et taxes.

⁷² Par souci de simplification, les coûts afférents aux prestations de services ont été déterminés sur la base des produits d'exploitation comptabilisés correspondants.

maîtrise d'ouvrage beaucoup plus conséquente en 2013 et à un niveau moindre en 2014. Le niveau global 2017 apparaît en revanche très légèrement en retrait de celui de 2015.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme indique que la qualité de service se traduit également par des loyers volontairement bas (*pas d'augmentation volontaire plusieurs années de suite*), par la présence d'un personnel de terrain important et par du personnel spécifique comme une médiatrice sociale en interne. Néanmoins la société précise qu'elle est toujours à la recherche d'optimisation de ses frais de personnel comme de ses frais de gestion, par exemple en ayant supprimé la location des véhicules de société.

5.2.3.2 Charges de personnel

Les charges de personnel non récupérables et assimilées⁷³, s'élèvent, régie incluse, à 2 388 k€ en 2017, soit 19,7 % des loyers et 887 € par logement familial géré, soit un niveau au-dessus des ratios référents des sociétés d'HLM de province, tant au regard de la masse des loyers (*4,9 points d'écart*) que du patrimoine en gestion (*près de 160 € d'écart par logement*). Cette situation trouve son explication dans l'importance des effectifs, régie comprise, le coût salarial unitaire apparaissant maîtrisé (*cf. § 2.3.2*). Le niveau des dix plus importantes rémunérations de la société (*485 k€ en 2017*) apparaît tout à fait raisonnable.

Ces charges ont augmenté au rythme de 1,7 % par an en moyenne.

Les charges totales de personnel et assimilées (*y compris charges récupérables*) s'élèvent à 3,0 M€ en 2017, soit 24,8 % du produit total. Elles sont quasiment stables sur la période sous revue (+ 0,2 % par an en moyenne).

5.2.3.3 Frais généraux nets

Les frais généraux nets non récupérables (*hors charges de mutualisation et cotisations CGLLS*) s'élèvent à 909 k€ en 2017. Ces dépenses, dont la croissance annuelle moyenne est de 3,9 % depuis 2013, correspondent à 7,5 % des loyers et 338 € par logement familial en propriété. Ils représentent 29 % de l'ensemble des dépenses de fonctionnement. Ils sont notamment composés :

- des honoraires de gestion (180 k€),
- des primes d'assurances (149 k€),
- des frais de maintenance diverse (97 k€),
- des frais de télécommunications (96 k€).

⁷³ Y compris impôts & taxes sur rémunérations.

5.2.4 Autres charges d'exploitation

5.2.4.1 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
TFPB avant abattements (a)	1 610	1 764	1 623	1 632	1 646	0,6 %
- Abattements pour logements situés en QPV	96	97	98	157	153	12,4 %
TFPB nette des abattements	1 515	1 667	1 525	1 474	1 494	-0,3 %
% des loyers	13,3 %	14,4 %	12,9 %	12,4 %	12,3 %	
En euros par logement géré assujetti (b)	537	596	528	510	513	
- Dégrèvements de TFPB (a)	389	762	144	217	164	-19,4 %
= Taxe foncière sur les propriétés bâties NR, nette des abattements et dégrèvements	1 126	906	1 382	1 257	1 330	4,3 %

(a) après correction des dégrèvements imputés à tort en minoration de charges d'exploitation en 2013 et 2014

(b) y compris foyers

La société souffre d'un montant élevé de taxes foncières, le niveau de ces dernières étant supérieur aux ratios médians des sociétés d'HLM de province. L'écart constaté s'établit ainsi respectivement à 90 € par logement et à près de 3,0 % des loyers. Ces taxes, nettes d'abattements, représentent en effet une dépense moyenne par logement en propriété assujetti de plus de 510 € environ en 2017.

L'impact financier des abattements et dégrèvements sur la TFPB brute est très significatif sur la période (27,5 % en moyenne), mais il n'est plus que de 19,2 % en 2017 en raison d'une forte décruce des dégrèvements par rapport à 2013 / 2014. La proportion du parc assujetti à cette taxe est relativement élevée (près de 82 % en 2017), ce qui est lié à la faiblesse du nombre de programmes récemment mis en service et donc éligibles à des exonérations. Parallèlement, les logements localisés en QPV permettent à l'organisme de prétendre à certains abattements, qui se sont accrus dès 2016 compte tenu d'un zonage des QPV plus vaste que celui des Zus⁷⁴.

Le montant de la taxe supportée par l'organisme est quasiment stable sur la période sous revue. Après application des dégrèvements, principalement pour travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité, la croissance annuelle moyenne de la pression fiscale ressort cependant en hausse (+ 4,3 %). Son coût s'établit en effet à 1,3 M€ en 2017, contre 1,1 M€ en 2013.

5.2.4.2 Charges nettes de mutualisation et cotisations CGLLS

Les cotisations à la CGLLS et les charges nettes de mutualisation HLM s'élèvent globalement à plus de 340 k€ en 2017, soit l'équivalent de 2,8 % des loyers. Cette charge exogène incompressible s'est fortement accrue au cours de la période sous revue, passant de 40 € par logement en propriété en 2013 à 128 € en 2017. Combiné à une moindre performance d'exploitation, son coût représente plus de 80 % de l'autofinancement courant HLM en 2017 contre 8 % en 2013. Il est consécutif, pour l'essentiel, à une forte augmentation des charges de mutualisation (225 k€ en 2017). Cette évolution est inhérente à une forte réduction des droits à aide au titre de la production et de la réhabilitation, parallèlement à un accroissement du coût des contributions⁷⁵.

⁷⁴ Le Toit Forézien est désormais concerné par des conventions relatives à l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires en contrepartie de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur les 5 quartiers en QPV : Tarentaise-Beaubrun-Séverine, Montreynaud et Terrenoire à Saint-Étienne, Le Montcel à La Ricamarie et Les Pins à Saint-Paul-en-Jarez (cf. § 3.1.2).

⁷⁵ Les droits à aide sont ainsi passés de 143 k€ en 2015 à 43 k€ en 2017, les contributions passant quant à elles de 152 k€ à 268 k€, soit des charges nettes respectives de 9 k€ en 2015 et 225 k€ en 2017.

Dans le même temps, l'augmentation des cotisations de base a été en grande partie compensée par la diminution des cotisations additionnelles, dont la part variable est assise sur l'autofinancement locatif, en raison d'un niveau de rentabilité moindre.

5.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

5.3.1 CAF brute et autofinancement net HLM

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Excédent Brut d'Exploitation PCG	5 949	5 945	5 369	5 514	5 009	-4,2 %
+ Rémunération nette de la trésorerie disponible	58	28	28	147	143	25,4 %
- Frais financiers locatifs	1 829	1 435	1 340	1 319	1 252	-9,0 %
- Autres charges financières nettes	-30	-35	-145	-24	-18	11,8 %
+ Résultat exceptionnel réel (y.c. impôts sur les sociétés)	38	158	273	199	361	75,1 %
- Amortissements des intérêts compensateurs	59	59	34	27	25	-18,8 %
= CAF brute PCG retraitée	4 188	4 672	4 440	4 538	4 254	0,4 %
% du produit total	35,1 %	39,5 %	37,1 %	37,3 %	34,8 %	
- Remboursement en capital des emprunts locatifs (a)	2 873	3 229	3 367	3 454	3 471	4,8 %
= Autofinancement net HLM	1 315	1 444	1 074	1 083	783	-12,1 %
% du produit total	11,0 %	12,2 %	9,0 %	8,9 %	6,4 %	
% des loyers	11,6 %	12,4 %	9,1 %	9,1 %	6,5 %	

(a) tous remboursements à l'échéance des emprunts locatifs définitifs, y compris sur les opérations sorties de l'actif immobilisé

La capacité d'autofinancement (CAF) brute retraitée des intérêts compensateurs⁷⁶ ressort à 4 254 k€ à fin 2017, soit 34,8 % du produit total, ce qui est inférieur au niveau médian constaté en 2016 dans les sociétés de France métropolitaine (38 %). Ce ratio décroît depuis 2014.

A la même date, l'autofinancement net HLM⁷⁷ s'établit à 783 k€, soit 6,4 % du chiffre d'affaires, il se révèle faible. Déjà nettement en-deçà du ratio médian des organismes HLM de province en 2016 (2,3 points d'écart), il a poursuivi sa décline en 2017. En effet, si la CAF brute est restée quasiment stable par rapport à 2013, l'autofinancement net a baissé de 40 % en raison du poids croissant des remboursements en capital.

Depuis octobre 2014, des ratios prudentiels ont été définis à l'article R. 423-70 du CCH, comparant annuellement et sur une période glissante triennale, l'autofinancement net HLM à la masse du chiffre d'affaires majoré des produits financiers réels. Pour Le Toit Forézien, ceux-ci ressortent respectivement fin 2017 à 6,3 %

⁷⁶ La capacité d'autofinancement brute telle que définie par le plan comptable général (PCG) mais retraitée des intérêts compensateurs, permet d'apprécier le flux de trésorerie dégagé par l'exploitation avant le remboursement des emprunts. Elle rend compte de la performance d'exploitation intrinsèque après prise en compte des flux financiers et exceptionnels réels, à l'exclusion des opérations d'ordre telles que les amortissements, provisions, dépréciations et plus-values de cessions. Pour les organismes de logement social, elle est retraitée des intérêts compensateurs en vue de neutraliser la différence de calcul selon l'option retenue pour leur mode de comptabilisation.

⁷⁷ L'autofinancement net HLM correspond à l'ensemble des ressources réelles dégagées par l'exploitation après remboursement de tous les emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés), y compris ceux relatifs à des sorties d'actif immobilisé (consécutivement à des démolitions, ventes ou sorties de composants). Son calcul résulte de la définition de l'article R. 423-1-4 du CCH applicable à compter de l'exercice comptable 2015.

et 8,0 %, amplement au-dessus des niveaux d'alerte réglementaires (*taux de référence fixés respectivement à 0 % et 3 %*).

Les charges financières, intérêts compensateurs inclus, sont constituées quasi exclusivement d'intérêts locatifs, qui apparaissent très proches des ratios médians des organismes HLM de province⁷⁸. Il est rappelé que, pour le Toit Forézien, cette charge inclut indûment, depuis 2016, l'impact financier lié aux instruments financiers de couverture de la dette : montant payé de 147 k€ sur les 1 252 k€ de frais financiers pour l'exercice 2017 (*cf. § 5.1*).

Les produits financiers de trésorerie, titres financiers immobilisés inclus, s'établissent à 161 k€ en 2017, ce qui est apparemment élevé au regard des ratios médians des organismes HLM de province. En réalité, ce produit inclut indûment la neutralisation de la charge financière avant couverture de la dette : montant reçu de 104 k€ pour l'exercice 2017.

Le résultat exceptionnel réel majore la CAF brute sur toute la période sous revue, en raison principalement des produits relatifs aux dégrèvements de taxes foncières et aux certificats d'économie d'énergie (*pour plus de 160 k€ chacun en 2017*).

5.3.2 Annuité de la dette locative

	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Annuité de la dette locative (en milliers d'euros)	4 760	4 723	4 741	4 801	4 748	
Annuité (a) de la dette locative en % des loyers	41,8 %	40,7 %	40,0 %	40,2 %	39,2 %	40,4 %
Annuité (a) en euros par logement en propriété	1 382	1 362	1 361	1 364	1 333	1 360
Remboursement du capital de la dette totale / CAF retraitée (en %)	68,7 %	69,2 %	75,9 %	76,3 %	82,0 %	74,3 %
Coût apparent de la dette totale (b)	2,8 %	2,2 %	2,0 %	1,9 %	1,7 %	

(a) corrigée des contrats d'échange de taux

(b) ce taux rapporte le flux annuel d'intérêts au stock de dette au 31/12

Les annuités d'emprunts locatifs (*remboursement en capital majoré des intérêts*) s'établissent à 4,7 M€ et représentent 39,2 % des loyers en 2017. Elles se situent à un niveau très proche des ratios médians des organismes HLM de province, tant en comparaison avec la masse des loyers qu'avec le patrimoine en gestion (*40 € seulement d'écart par logement, en défaveur de la société*).

Le coût apparent de la dette locative est limité à 1,7 % en 2017, en net repli par rapport à 2013. Les conditions favorables d'emprunt ont contribué à diminuer la part des intérêts, qui a été en partie compensée par la hausse des remboursements en capital conformément au mécanisme de double révisabilité applicable à la plupart des emprunts conclus avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

L'amortissement de la dette locative représente près de 82 % de la CAF en 2017, ce qui est très élevé. Son poids est plus défavorable que celui des années précédentes (*respectivement proche de 69 % en 2014 et de 76 % en 2015 et 2016*) en raison de la combinaison d'une augmentation des remboursements en capital et d'une réduction de la CAF depuis 2014.

⁷⁸ Les ratios du Toit Forézien se situent très légèrement au-dessus de ceux des organismes HLM de province (*ESH + OPH*), les écarts étant respectivement de plus de 10 € par logement et à 0,2 % des loyers.

Fin 2017, la société dispose de trois emprunts structurés représentant un encours de 5,4 M€, soit 7,1 % du capital restant dû sur l'ensemble de la dette contractée. Ces emprunts ont été souscrits en 2006 et 2007 et sont à ce jour dans une phase où s'applique une formule de calcul reposant soit sur un différentiel entre taux longs et taux courts, soit sur un index monétaire⁷⁹. Dans les faits, la barrière n'étant atteinte dans aucun des trois cas, la dette est actuellement fixée pour ces trois supports.

Sur l'emprunt structuré dont le terme est le plus lointain (*échéance 2031*), s'applique un contrat d'échange de taux depuis 2014 sur un capital restant dû de 3 M€ fin 2017, soit 4,0 % de l'encours total, et dont la plage structurée court jusqu'en 2027. Jusqu'au terme de cette dernière, une couverture a été souscrite auprès du Crédit Coopératif avec des conditions d'échange dans lesquelles un taux fixe de 4,59 % est substitué au taux structuré initial. La société a souscrit cet instrument financier dans une logique de limitation de son exposition au risque d'évolution des taux du marché. Sur les trois premiers exercices toutefois, ce contrat a toujours généré une perte, celle constatée en 2017 s'établissant à 43 k€. Ce coût a eu pour effet de majorer de 3,4 % les intérêts locatifs (*soit + 0,9 % de l'annuité*) et de diminuer le résultat annuel de 11,3 %.

5.3.3 Tableau des flux

En milliers d'euros	2014	2015	2016	2017	Cumul sur 4 ans
Autofinancement net HLM	1 444	1 074	1 083	783	4 384
- Remboursements anticipés des emprunts locatifs	0	0	3	14	17
- Autres remboursements d'emprunts (a)	2	3	3	4	11
= Capacité d'autofinancement (CAF) disponible⁸⁰	1 441	1 071	1 078	766	4 356
% du produit total	12,2 %	8,9 %	8,9 %	6,3 %	9,0 %

(a) les autres remboursements sont relatifs aux emprunts liés à la structure (bâtiments administratifs) ou non affectés à une activité

La capacité d'autofinancement disponible a régressé depuis 2013, quasiment exclusivement sous l'effet de l'amortissement à échéance du capital de la dette locative (*cf. § 5.3.2*), les remboursements anticipés d'emprunts étant marginaux. Elle a atteint son plus bas niveau en 2017, où elle ne représente plus que 6,3 % du produit total de la société.

⁷⁹ Dans un contrat avec la Caisse d'Épargne (1,8 M€), la société doit payer un montant reposant sur un taux correspondant au différentiel entre les taux à 10 et à 2 ans en dessous d'une barrière à 0,10 %. Dans le contrat avec Dexia (3,0 M€), la société doit payer un montant reposant sur un taux correspondant au différentiel entre les taux à 30 et à 1 an en dessous d'une barrière à 0,20 %. Dans le 3^{ème} contrat avec la Caisse d'Épargne (0,6 M€), la société doit payer un montant reposant sur le taux de l'Euribor 1 an au-dessus d'une barrière à 5,0 %.

⁸⁰ La CAF disponible correspond à la CAF brute (*corrigée des intérêts compensateurs*) après couverture de tous les remboursements en capital de la dette, quelle que soit la nature de celle-ci. Elle constitue le premier moyen de financement de l'investissement.

En milliers d'euros	2014	2015	2016	2017	Cumul sur 4 ans
Capacité d'autofinancement (CAF) disponible	1 441	1 071	1 078	766	4 356
+ Produits de cessions d'actif immobilisé (a)	1 116	1 675	1 120	1 123	5 034
= Financement propre disponible (A)	2 558	2 746	2 198	1 888	9 390
Subventions d'investissement	1 140	552	245	50	1 987
+ Nouveaux emprunts locatifs	5 501	3 485	4 993	7 837	21 815
- Dépenses d'investissements locatifs	6 632	5 074	6 326	7 293	25 325
= Flux relatifs aux investissements locatifs (B)	8	-1 037	-1 089	594	-1 523
Variation des capitaux propres	0	1	1	2	4
- Autres dépenses d'investissement (b)	1 195	1 235	1 166	1 259	4 855
+ Autres flux de haut de bilan (c)	41	18	19	29	107
- Dotations nettes sur dépréciations d'actif circulant	-37	134	35	-71	61
= Autres flux (C)	-1 117	-1 350	-1 181	-1 157	-4 804
Var. du Fonds de Roulement Net Global (A+B+C)	1 449	360	-72	1 326	3 063
- Var. du Besoin en Fonds de Roulement	1 092	-1 116	-617	22	-619
= Variation de la trésorerie nette	358	1 476	545	1 304	3 682

(a) dont sortie de titres financiers immobilisés (pour 4,7 M€ en cumul sur la période)

(b) acquisition de titres financiers immobilisés (pour 4,5 M€ en cumul sur la période) + 0,4 M€ d'investissements de structure

(c) correspondant aux dépôts de garantie

En quatre ans, la société a réalisé un effort d'investissement modéré représentant 25,7 M€ hors titres financiers, dont 25,3 M€ pour l'activité locative⁸¹, répartis entre le foncier (1,4 M€, soit 5,3 %), l'offre nouvelle (20,5 M€, soit 80,8 %) et les additions et remplacements de composants (3,5 M€, soit 13,8 %). Pour faire face à ces investissements, la société a levé 21,8 M€ d'emprunts nouveaux (*nets des remboursements anticipés*) auxquels s'ajoutent 2,0 M€ de subventions, ainsi que 0,4 M€ de produits de cessions⁸² et 4,4 M€ de capacité d'autofinancement disponible (*avant remboursements anticipés*). Le total des ressources mobilisées (28,8 M€) dépassant nettement les investissements réalisés, le fonds de roulement net global (FRNG) de la société s'est accru de 3,1 M€ sur la période.

De la structure du financement, il ressort que le niveau de soutien public par voie de subventions dont bénéficie la société représente 7,7 % de l'effort d'investissement réalisé. Les nouveaux emprunts en représentent quant à eux 84,9 % en cumul. Les apports de la CAF disponible avant remboursement anticipé des emprunts locatifs (17,0 % des investissements cumulés) ont donc permis, non seulement de financer l'intégralité de l'investissement, mais également d'améliorer le FRNG de la société, dont l'accroissement représente près de 12 % de l'effort global sur les quatre dernières années. Pour mener à bien son programme d'investissement, le Toit Forézien a principalement eu recours à l'endettement, les produits de cession n'apportant qu'une contribution marginale.

En cumul sur la période, les investissements locatifs non couverts par des financements externes représentent un besoin de financement de 1,5 M€, soit 6,0 % seulement des prix de revient, proportion largement en-deçà de la quotité de fonds propres investis dans les opérations⁸³. Ce constat traduit un portage des opérations

⁸¹ Sur ces 25,3 M€, 5,6 M€ (soit 22,1 %) ont été consacrés aux foyers (principalement le foyer de Marthes en 2016 et 2017), le solde aux logements familiaux. Parallèlement, les investissements de structure se sont élevés à 0,4 M€.

⁸² Hors sorties de titres financiers immobilisés. Ce montant correspond à la vente d'un terrain pour réaliser une opération d'aménagement à La Grand-Croix (cf. § 3.2.4.b).

⁸³ Les besoins en fonds propres sur les opérations en cours ressortent globalement à 3,4 M€, soit 10,2 % des prix de revient prévisionnels (source FSFC).

moindre sur les dernières années écoulées, lié au recours à l'endettement au-delà des besoins financiers. Sur l'ensemble de la période, la variation du BFR⁸⁴ procure un surcroît de ressources nettes cumulées de 0,6 M€ qui vient conforter d'autant la trésorerie de l'organisme.

5.4 SITUATION BILANCIELLE

5.4.1 Analyse de la dette

5.4.1.1 Encours de dette net de la trésorerie

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017	Var. annuelle moyenne
Encours de dette locative (a)	67 133	69 404	69 522	71 058	75 410	2,9 %
+ Encours des dettes liées à la structure ou non affectées à une activité	81	79	76	74	70	-3,5 %
= Encours de dettes à moyen ou long terme	67 213	69 483	69 599	71 131	75 480	2,9 %
- Trésorerie active	5 300	5 657	7 133	7 678	8 982	14,1 %
- Titres immobilisés (<i>droit de créance</i>)	2 079	2 084	1 338	1 341	1 338	-10,4 %
= Encours total de dettes net de la trésorerie et des titres immobilisés	59 835	61 741	61 128	61 113	65 160	2,2 %

(a) y compris réserves foncières

L'encours total de dettes net de la trésorerie s'élève à 65,2 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de 5,3 M€ (+ 8,9 %) par rapport à fin 2013. Cette évolution apparaît cohérente avec l'effort d'investissement réalisé par la société ces dernières années (cf. § 5.3.3).

L'analyse de la dette fait systématiquement l'objet d'un examen annuel par le CA de la société. Il ressort de la répartition de l'endettement par nature au 31 décembre 2017, que près de 82 % de l'encours est indexé sur le livret A, tandis que la part à taux fixe représente 10,4 % du total, l'essentiel du solde étant constitué d'emprunts structurés (cf. § 5.3.2).

5.4.1.2 Ratios de solvabilité et de liquidité

	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Endettement net / CAF brute retraitée (<i>en années</i>)	14,3	13,2	13,8	13,7	15,3	14,0
Endettement net / Capitaux propres (<i>en %</i>)	190 %	188 %	182 %	185 %	195 %	188,2 %
Part de la dette exigible à moins d'un an (<i>en %</i>)	4,8 %	4,9 %	5,0 %	4,9 %	4,7 %	4,8 %
Dette exigible à moins d'un an / Trésorerie active majorée des titres financiers (<i>droit de créance</i>)	43,8 %	43,5 %	40,7 %	38,5 %	34,4 %	39,8 %
Dette exigible à moins d'un an / CAF disponible (<i>en années</i>)	2,5	2,3	3,2	3,2	4,6	3,2

La capacité de désendettement permet d'apprécier la capacité de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Au cas d'espèce, elle s'élève à 15,3 années en 2017, soit une durée

⁸⁴ Le besoin en fonds de roulement est issu des décalages de trésorerie liés au cycle d'exploitation. Il correspond à l'écart entre les actifs circulants et les dettes à court terme. Lorsqu'il est positif, il mobilise de la trésorerie. Lorsqu'il est négatif, il constitue une ressource en fonds de roulement.

inférieure à la médiane nationale des organismes de logement social (17 ans⁸⁵), et reste compatible avec le contexte détendu du secteur d'intervention de la société. Cependant, rapportée aux capitaux propres, la dette nette s'élève à 195 % à la même date. Ces indicateurs mettent en évidence un risque de solvabilité qui reste raisonnable, mais une capacité d'endettement résiduelle limitée.

L'effort d'investissement réalisé par la société n'apparaît pas pour autant comme une cause de dégradation des ratios de solvabilité, la dette nette rapportée aux capitaux propres étant relativement stable entre 2014 et 2017 (*période pendant laquelle, elle a été portée de 188 % à 195 %⁸⁶*), tandis que l'évolution de la capacité de désendettement, qui passe de 13,2 à 15,3 années au cours de la même période, est davantage la conséquence de la baisse de la CAF que de la hausse de l'endettement net.

Les ratios de liquidité permettent d'apprécier la capacité d'un organisme à faire face à l'ensemble des dettes immédiatement exigibles. Fin 2017, la part des dettes financières à moins d'un an représente 4,7 % du total des dettes, ce qui est limité. Toutefois, en 2017, la dette à moins d'un an a atteint l'équivalent de 4,6 années de CAF disponible après remboursements en capital, soit son plus haut niveau au cours de la période sous revue, en raison de la faiblesse de cette dernière. Une baisse de la CAF pourrait exposer la société à un risque potentiel de liquidité.

5.4.2 Bilan fonctionnel

5.4.2.1 Fonds de roulement net global (FRNG)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds propres	21 363	21 862	22 634	22 819	23 201
<i>dont résultat net de l'exercice</i>	523	499	771	168	380
+ Subventions nettes d'investissement	10 086	10 909	10 946	10 682	10 241
= Capitaux propres retraités	31 450	32 771	33 580	33 501	33 442
+ Dettes financières, dépôts et cautionnements	67 880	70 191	70 324	71 876	76 254
- Immobilisations brutes	164 113	169 573	173 727	180 037	187 286
+ Amortissements et dépréciations d'immobilisations	66 596	69 650	73 269	77 696	82 025
+ Provisions pour risques et charges	732	954	907	1 245	1 172
= Fonds de Roulement Net Global	2 544	3 994	4 354	4 282	5 607
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	118	195	195	190	236

De l'analyse du haut de bilan et du tableau des flux, il ressort que la société a dû recourir principalement à l'emprunt pour financer ses investissements. Au 31 décembre 2017, les marges de manœuvre pour financer son développement apparaissent désormais plus limitées.

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) s'élève à 5,6 M€ fin 2017, représentant 236 jours de charges courantes et 2,8 mois de dépenses (*contre 3,9 mois pour la médiane des sociétés d'HLM de province en 2016*). Ce niveau apparaît suffisant au regard du niveau d'investissement annuel actuel de la société. Sur la période quadriennale 2014 - 2017, le FRNG s'est renforcé (+ 3,1 M€), la hausse des immobilisations nettes (+ 7,7 M€) ayant été plus que compensée par celle des dettes financières (+ 8,4 M€), des capitaux propres (+ 2,0 M€) ainsi que, plus accessoirement, des provisions pour risques et charges (+ 0,4 M€).

⁸⁵ Source Ancols - Calcul réalisé à partir des états réglementaires de l'ensemble des organismes HLM.

⁸⁶ La même tendance est constatée par rapport aux fonds propres, c'est à dire hors subventions d'investissement.

Des provisions ont été constituées pour les départs à la retraite des personnels (0,5 M€), le gros entretien (0,4 M€), ainsi que pour faire face aux coûts de démolition (0,3 M€). La provision pour gros entretien (PGE) repose sur le montant des travaux de gros entretien identifiés dans le plan triennal, et son calcul intègre les nouvelles dispositions résultant du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015.

5.4.2.2 Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	-2 755	-1 664	-2 779	-3 397	-3 374
<i>dont (-) Dettes sur fournisseurs d'immobilisations</i>	970	848	1 060	1 671	1 230
<i>dont (+) Subventions à recevoir</i>	1 131	1 447	1 984	1 574	1 272
<i>dont (+) Créances nettes sur locataires, avances déduites</i>	944	1 190	1 228	1 056	1 081
<i>dont (-) Opérations pour le compte de tiers</i>	1 511	1 790	2 062	2 352	2 630
<i>dont (-) Dettes sociales et fiscales</i>	1 594	1 555	1 723	1 458	1 217

Le cycle d'exploitation ou besoin en fonds de roulement (BFR) génère des ressources dont le montant est passé de 2,8 M€ en 2013 à 3,4 M€ en 2017, sous l'effet notamment de la forte hausse des dettes pour compte de tiers (+ 1 120 k€) et à un niveau moindre du crédit fournisseurs (+ 260 k€), dont les montants ont amplement dépassé l'augmentation des subventions à recevoir (+ 142 k€) et des créances nettes locatives (+ 136 k€), ainsi que la contraction des dettes sociales et fiscales (- 377 k€).

Fin 2017, le BFR est constitué principalement :

- en emplois, par les subventions à recevoir d'investissement (1,3 M€) et les créances locatives nettes (1,1 M€) ;
- en ressources, par les opérations pour le compte de tiers (2,6 M€), les dettes fournisseurs (1,2 M€ pour l'investissement et 0,7 M€ pour l'exploitation) et les dettes sociales et fiscales (1,2 M€).

La contribution des opérations pour le compte de tiers recouvre quasi exclusivement les provisions pour remplacement de composants au titre des résidences foyers, en application de leurs conventions de gestion. La comptabilisation au compte 4612, en « bas de bilan », contribue à augmenter progressivement ce poste comptable tant que la provision n'est pas utilisée, via une reprise par un compte de transfert de charges (compte 791) pour constater les affectations successives à des chantiers. Ce n'est qu'à ce moment que le fonds de roulement s'en trouve accru (cf. § 5.1).

5.4.2.3 Trésorerie

En milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de Roulement Net Global	2 544	3 994	4 354	4 282	5 607
- Besoin en Fonds de Roulement	-2 755	-1 664	-2 779	-3 397	-3 374
= Trésorerie nette	5 300	5 657	7 133	7 678	8 982
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	<i>245</i>	<i>276</i>	<i>320</i>	<i>341</i>	<i>377</i>
+ Titres immobilisés	2 079	2 084	1 338	1 341	1 338
= Trésorerie nette majorée des titres	7 379	7 742	8 471	9 019	10 320
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	<i>341</i>	<i>377</i>	<i>380</i>	<i>401</i>	<i>433</i>

La trésorerie a augmenté au cours de la période sous revue pour s'établir à 9,0 M€ fin 2017, ce qui représente l'équivalent de 377 jours de charges courantes et 4,4 mois de dépenses (*contre 3,4 mois pour la médiane des sociétés d'HLM de province en 2016*). Corrigée des titres immobilisés (*obligations assimilables du Trésor pour 1,3 M€*), le ratio est de 433 jours de charges courantes, ce qui apparaît élevé au regard du niveau modéré d'activité.

5.4.3 Situation à terminaison

En milliers d'euros	2017
Fonds propres	23 201
+ Autres ressources (a)	1 717
- Fonds propres cumulés investis dans le parc locatif	13 740
- Autres emplois (b)	6 301
= Fonds disponibles à terminaison⁸⁷	4 877
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	<i>205</i>
<i>En euros par logement familial en propriété</i>	<i>1 812</i>

(a) PGE et provision pour pensions, dépôts de garantie, financements relatifs à des opérations sorties de l'actif
(b) fonds propres cumulés investis dans les locaux administratifs, autres immobilisations nettes, remboursements anticipés d'emprunts locatifs non refinancés

5.4.3.1 Appréciation générale des fonds disponibles à terminaison

A terminaison des opérations engagées, la société dispose, à fin 2017, de 4,9 M€ de fonds disponibles, représentant l'équivalent de 205 jours de charges courantes et 1 812 € par logement familial en propriété. Ces fonds disponibles représentent 87 % du FRNG constaté au bilan fin 2017⁸⁸. Si la prise en considération des restes à comptabiliser sur les opérations locatives engagées est de nature à consommer une part importante du FRNG fin 2017, la neutralisation des titres financiers immobilisés compense cette évolution défavorable,

⁸⁷ Les fonds disponibles à terminaison mesurent l'excédent en fin d'exercice des ressources pérennes de l'organisme sur ses emplois stables, en se plaçant comme si toutes les opérations engagées étaient soldées. A la différence du Fonds de Roulement Net Global constaté au 31 décembre, cet indicateur exclut en outre d'éventuels financements relais, le portage des opérations préliminaires et des réserves foncières, les provisions pour risques et charges (*à l'exception de la PGE et de celles présentant un caractère de réserves*), les titres financiers immobilisés, les amortissements courus non échus ainsi que les dividendes éventuellement distribués.

⁸⁸ En effet, l'organisme devra clôturer financièrement ses opérations locatives sur la base d'un plan de financement définitif, ce qui va réduire le FRNG de 1,3 M€. Pour une juste appréciation de la situation financière de la société à long terme, il convient également de neutraliser les titres immobilisés (1,3 M€), mais également les ressources générées par les provisions pour risques et charges (0,3 M€ hors PGE et provision pour départ à la retraite) ainsi que les amortissements courus non échus (0,5 M€).

l'essentiel de l'écart entre FRNG et fonds disponibles résultant des amortissements courus non échus et des provisions. Ce ratio apparaît satisfaisant.

Dans le détail, les fonds propres au bilan couvrent les besoins financiers relatifs à la clôture des opérations locatives (13,7 M€⁸⁹), de même que ceux générés par les locaux administratifs (0,6 M€), les autres immobilisations de structure (0,8 M€), ainsi que les remboursements anticipés d'emprunts locatifs non refinancés (4,9 M€ en cumul⁹⁰). Ces moyens financiers sont en outre abondés par les provisions pour gros entretien et départ à la retraite (0,9 M€ pour les deux) et les dépôts de garantie des locataires (0,8 M€), qui présentent tous trois une relative garantie de disponibilité, ainsi que par des emprunts non affectés à une activité (0,1 M€⁹¹).

5.4.3.2 Remarques complémentaires

Les conditions de bouclage financier des opérations récentes font ressortir un appel légèrement croissant aux ressources propres de l'organisme. Ainsi, la quotité de fonds propres à injecter dans les opérations en cours s'établit à 10,2 % des prix de revient prévisionnels en moyenne, contre 9,0 % pour les opérations terminées non soldées.

L'effort sur le bâti existant mobilise davantage de fonds propres que l'offre nouvelle, tant en montants (3,7 M€ contre 2,3 M€), qu'en pourcentage des prix de revient prévisionnels (*respectivement 13,9 % et 6,5 %*).

Pour l'offre de nouveaux logements locatifs, l'examen approfondi des fiches de situation financière et comptable à fin 2017 met en évidence un montant d'investissements prévisionnels de 23,0 M€ pour les 187 logements terminés ou en cours, acquisitions améliorations incluses, soit un prix de revient prévisionnel unitaire moyen de 123 k€, ce qui est très modéré, pouvant néanmoins atteindre ponctuellement des montants élevés⁹². Ces opérations mobilisent 2,2 M€ de fonds propres, soit 9,6 % des prix de revient prévisionnels.

La part des 56 logements en cours⁹³ ressort à un prix de revient prévisionnel unitaire de 120 k€ en moyenne. Ces opérations sont financées à hauteur de 6,7 % seulement par des fonds propres.

5.5 PROJECTION FINANCIERE

La simulation effectuée par la société, sur la base des comptes arrêtés fin 2017, court jusqu'à l'exercice 2026 inclus. Elle prend notamment en compte la réforme relative à la réduction de loyer solidarité (RLS) ainsi que le dispositif de péréquation afférent, les exonérations de taxes foncières liées aux travaux d'accessibilité des logements, ainsi qu'un soutien financier de la métropole de Saint-Etienne sur les opérations de renouvellement urbain.

Les hypothèses prises à partir de 2020 retiennent une inflation annuelle de 0,25 %, une croissance annuelle du coût de la construction de 0,40 % et un taux du livret A à 1,0 %, mais ne reposent sur aucune revalorisation des loyers. Ces paramètres apparaissent très prudents.

⁸⁹ Ces besoins sont évalués sur la base des montants bruts comptabilisés au bilan fin d'année N, corrigés à la fois de l'incidence à terminaison (*en prenant en compte les restes à comptabiliser, tant en dépenses qu'en recettes - source FSFC*), des décalages entre les amortissements dits « techniques » et les amortissements dits « financiers », et des dépréciations éventuelles d'immobilisations locatives.

⁹⁰ Les emprunts sur patrimoine vendu ou démolé ne sont pas compris dans les remboursements anticipés d'emprunts locatifs.

⁹¹ Ces financements sont relatifs au capital restant dû des emprunts (*net d'ACNE*) liés aux opérations locatives cédées ou démolies.

⁹² Par exemple, l'opération « Le Panorama » à Saint-Jean-Bonnefonds (5 logements) ressort avec un prix unitaire de 202 k€ par logement, et celle du « Clos d'Edith » (6 logements) à 170 k€ par logement.

⁹³ Hors résidence foyer et hors logements PSLA.

Le scénario qui a été retenu prévoit une enveloppe de 29,0 M€ sur 9 ans pour l'offre nouvelle (*soit 47,3 % de l'investissement prévisionnel total, hors démolitions*), de 27,5 M€ pour les travaux sur le patrimoine existant (*44,8 % du total*) auxquels s'ajoutent 4,9 M€ pour les remplacements de composants (*7,9 % du total*). L'investissement global annuel apparaît comparable à celui de la période 2013 - 2017, mais la part consacrée à l'offre nouvelle diminue très nettement, au profit de celle relative au patrimoine en gestion (*cf. § 3.2.2*).

En effet, pour le bâti existant, l'effort qu'il est prévu d'engager annuellement s'élève à 3 590 k€ en moyenne, alors qu'il n'était que de 1 350 k€ de 2013 à 2017, et même de moins de 900 k€ sur les quatre dernières années. Cette évolution est à rapprocher de l'ampleur des travaux prévus dans le cadre du NPNRU (*cf. § 3.2.4.3*).

Pour les travaux d'amélioration, l'enveloppe globale envisagée est consommée à près de 90 % sur la période quinquennale 2019 à 2023, soit 4,9 M€ environ en moyenne par an, hors remplacements de composants. Ces travaux englobent 10,9 M€ d'interventions sur les quartiers de Montreynaud dans le cadre du NPNRU auxquels s'ajoutent 6,0 M€ sur Terrenoire.

L'ensemble est financé à hauteur de 8,5 % en moyenne par des fonds propres. Parallèlement, les efforts de maintenance en exploitation et de remplacement des composants sont sauvegardés. Ainsi, le coût global s'élève considérablement au cours des années à venir sur le bâti existant, représentant l'équivalent de plus de 2 100 € par logement en moyenne sur la période 2019 - 2023, contre un ratio qui n'atteignait pas 1 000 € jusqu'à présent (*cf. § 3.3.2*).

Les démolitions recouvrent quant à elles 1,4 M€ de dépenses, réparties entre les quartiers de Montreynaud (520 k€) et de Terrenoire (871 k€).

Le programme de livraisons porte sur 219 nouveaux logements entre 2018 et 2026, soit 24 par an en moyenne, ce nombre se stabilisant à 19 par an à partir de 2022. Leur prix de revient prévisionnel moyen est estimé à un peu plus de 130 k€ par logement sur la période étudiée, avec un financement par des fonds propres de 13,7 % dès 2022, ce qui est supérieur à la quotité de fonds propres mobilisée par Le Toit Forézien dans ses opérations nouvelles jusqu'à présent (*cf. § 5.4.3.b*).

La simulation repose également sur un volume de ventes aux locataires à hauteur de 10 unités par an dès 2019 étant précisé que ces logements ne sont pas identifiés. Les produits attendus sont de 5,1 M€ au total, soit un prix de vente moyen de l'ordre de 60 k€ par logement.

Suivant ces hypothèses, le coût de la dette se stabiliserait autour de 41 % des loyers dès 2022 (*41,7 % à l'échéance 2026*), la réduction du coût du portefeuille d'emprunts en gestion neutralisant l'accroissement des annuités sur les travaux d'amélioration et les opérations nouvelles (*pour respectivement 940 k€ et 1 002 k€*). En outre, le surcoût d'annuités induit par les travaux d'amélioration pèsera sur les performances d'exploitation en raison de la faiblesse du potentiel d'accroissement des loyers. Ainsi, à l'échéance 2026, la marge locative directe, calculée par différence entre les majorations de loyers et les nouvelles annuités d'emprunts, sera réduite de plus de 740 k€ au titre de ces opérations.

En milliers d'euros	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2026	Cumul 2018-2026
Fonds de roulement à long terme début d'exercice (a) ⁹⁴	7 657	7 837	8 135	6 619	6 109	6 029	5 128	
+ Autofinancement net HLM (b)	961	848	38	432	774	736	37	4 573
- Fonds propres investis (c)	984	733	2 091	1 475	1 320	1 555	496	11 093
+ Produits des cessions	288	602	603	605	606	608	612	5 144
+ Autres (d)	-85	-239	-246	-72	-140	-57	-34	-1 034
= Fonds de roulement à long terme fin d'exercice	7 837	8 315	6 619	6 109	6 029	5 761	5 247	

(a) le « fonds de roulement à long terme » sous Visial correspond sensiblement au périmètre des « fonds disponibles à terminaison »

(b) autofinancement courant corrigé d'éléments exceptionnels identifiés (*dégrèvements de taxes foncières et certificats d'économie d'énergie*)

(c) les fonds propres investis sont relatifs à l'offre locative nouvelle, ainsi qu'aux travaux d'amélioration et de démolition

(d) dont variation des dépôts de garantie

La société devra rechercher des moyens complémentaires pour financer sa politique d'investissements, compte tenu à la fois d'une baisse significative de ses performances d'exploitation et d'importants besoins d'intervention sur le patrimoine en gestion.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme rappelle qu'une programmation prévisionnelle est en constante adaptation. Ce prévisionnel sera donc modifié pour être en adéquation avec la capacité de la société à mettre en place les nouveaux leviers financiers validés par son Conseil d'Administration et indiqués dans ses orientations stratégiques (*développement des activités de syndic, vente HLM, PSLA, baisse de la vacance, ...*).

Selon l'étude prévisionnelle analysée par l'Agence, l'autofinancement cumulé s'établirait à 4,6 M€ sur la période 2018-2026, soit 4 % seulement des loyers, en net retrait du niveau actuel de rentabilité de la société. La majeure partie de cette détérioration résulte du défaut d'actualisation des loyers.

Pour faire face aux 11,1 M€ de besoins en fonds propres nécessités par le financement de ses investissements (*dont 3,2 M€ pour l'offre nouvelle et 7,9 M€ pour le patrimoine existant*), la société devra dégager d'importantes ressources à partir des ventes patrimoniales : celles-ci sont ainsi appelées à représenter le principal mode de financement de l'activité (*5,1 M€ soit plus de 46 % des investissements*). La contribution de la capacité d'autofinancement dégagée par la société après remboursements des emprunts se limitera à un peu plus de 41 %. En dépit de ces ressources, la situation financière de la société va se traduire par une nette contraction des fonds disponibles à terminaison. En effet, ces derniers accuseraient une minoration de 2,4 M€ sur la période sous revue, représentant près de 22 % de l'effort global d'investissement. Si leur niveau reste suffisant pour couvrir l'ensemble des besoins à une échéance de cinq ans (*à 6,0 M€ fin 2022*), il va s'affaiblir très sensiblement dès 2025 si la société ne parvient pas à trouver d'autres sources de financement. En effet, ces moyens financiers vont perdre près de 1 000 € par logement familial en propriété entre 2017 et 2026.

Compte tenu d'un parc immobilier vieillissant, la soutenabilité financière de la politique d'investissement prévisionnelle apparaît incertaine : elle est fortement tributaire de la réussite du programme de ventes. Or à ce jour, il n'est pas possible d'apprécier la crédibilité des cessions patrimoniales envisagées, faute de connaître la stratégie que la société va mettre en place. Le recours à des prêts de haut de bilan pourrait notamment être

⁹⁴ Le calcul du fonds de roulement à long terme sous Visial est beaucoup plus favorable que celui des fonds disponibles à terminaison retenus par l'Agence (cf. § 5.4.3), en raison à la fois de l'appréciation de la terminaison des opérations à la livraison des logements, et non à l'ordre de service, ainsi que d'une modification des plans de financement prévisionnels des opérations en cours par rapport aux FSFC fin 2017.

envisagé compte tenu des actions volontaristes mises en œuvre sur le bâti existant.

En réponse aux observations provisoires, l'organisme précise avoir bien pris conscience des difficultés présentées. Le niveau de vacance étant actuellement une des principales pertes financières (de l'ordre de 1,3 M€/an), les investissements de réhabilitation financés dans le cadre de l'ANRU devraient sans aucun doute se traduire par une attractivité supérieure du parc, ce qui devrait participer à l'effort de réduction de la vacance. Sur ce point la stratégie commerciale mise en place depuis plusieurs mois se traduit déjà par une baisse significative de la vacance.

Plus fondamentalement, la société doit réfléchir aux modalités lui permettant d'optimiser ses coûts fixes par la réalisation d'économies d'échelle : celles-ci passent soit par la croissance du parc locatif géré, soit par la diversification de ses activités. Il faut en effet rappeler que le statut coopératif de la société lui permet d'intervenir sur d'autres segments de l'offre immobilière, soit par le biais de l'accession sociale à la propriété, soit par une amplification des prestations de syndic de copropriétés.

La société confirme en réponse qu'elle va adopter une stratégie de diversification de ses activités, notamment celle de syndic, mais également la vente en PSLA, la VEFA et toutes les activités connexes aux métiers de l'immobilier, soucieuse en même temps, de ne pas laisser dériver ses coûts de gestion.

5.6 CONCLUSION

La société dispose d'une information comptable et financière de qualité, en dépit de quelques processus comptables qui mériteraient un réexamen.

Le Toit Forézien évolue dans un marché détendu, et se trouve à ce titre confronté à un risque élevé de vacance commerciale. La société doit en outre composer avec des coûts de gestion élevés liés notamment à des effectifs importants.

Les performances d'exploitation de la société se sont dégradées depuis plusieurs années, comme en témoignent tant l'évolution de l'excédent brut d'exploitation, nettement inférieur à celui constaté dans les sociétés de France métropolitaine, que celle de l'autofinancement net HLM. Ce dernier ressort à 6,4 % seulement du chiffre d'affaires en 2017, malgré la stabilité du coût de l'endettement. Cette tendance illustre la difficulté accrue de l'organisme à entretenir, dans la durée, le développement d'une croissance rentable de ses activités.

De 2014 à 2017, la société a réalisé un effort d'investissement modéré, dont le montant cumulé de près de 26 M€, a porté de manière prépondérante sur l'offre nouvelle (*laquelle en a capté 81 %*) par rapport aux travaux d'amélioration (14 %) et aux acquisitions foncières (5 %). Pour mener à bien son programme d'investissement, le Toit Forézien a principalement eu recours à l'endettement, de sorte que sur la période, son fonds de roulement s'est accru de plus de 3 M€.

Pour autant, la capacité de désendettement de la société s'élève à 15,3 années en 2017, soit une durée inférieure à la médiane nationale des organismes de logement social, et reste compatible avec le contexte détendu de son secteur d'intervention. Avec un endettement net représentant 195 % des capitaux propres, le risque de solvabilité apparaît raisonnable, même si la capacité d'endettement résiduelle semble limitée.

Pour l'heure, le bilan demeure solide, avec notamment un fonds de roulement net global, une trésorerie et une situation à terminaison qui sont tout à fait satisfaisants.

Cependant, l'étude prévisionnelle financière fait ressortir une érosion de la structure financière de la société à moyen terme, compte tenu d'une baisse significative de ses performances d'exploitation combinée avec d'importants besoins d'investissements. En effet, le très net accroissement des besoins en fonds propres nécessités par le programme d'amélioration envisagé, plus particulièrement sur la période quinquennale 2019 à 2023, va mobiliser 7,2 M€ de ressources sur la période, pour un volume d'investissement qui va représenter près de 53 % de l'ensemble.

La soutenabilité financière de la politique d'investissement prévisionnelle apparaît incertaine, car fortement tributaire de la réussite du programme de ventes. La société doit réfléchir aux modalités lui permettant d'améliorer son efficacité de gestion, soit par la croissance du parc locatif géré, soit par la diversification de ses activités. Elle doit se saisir du nouveau contexte créé par la loi Elan pour envisager une mutualisation de ses modes d'intervention.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE :	Le Toit Forézien Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM
-------------------------	--

SIEGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	29, rue Jo Gouttebarga	Téléphone 0477330813
Code postal, Ville :	42000 Saint-Étienne	

PRESIDENT :	Jacky Henry
--------------------	-------------

DIRECTEUR GENERAL :	Thierry Marty
----------------------------	---------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 12 juin 2017 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'appartenance
Président :	Jacky Henry		Autres
	Saint-Étienne Métropole	Jean-Luc Degraix	Collectivités publiques
	Mario Bier		Accédants
	Marie-Claude Monnet		Locataires
	Malika Marylène Sellami		
	Alexandre Ait Mansour		
	Thomas Bost		Salariés
	Crédit coopératif	Véra Humbert	Organismes d'HLM, coopératifs ou mutuels
	Association CNL	André Géry	Autres
	Association CSF	Thérèse Martin	
	Association SOLIHA	Georges Neltner	
	Syndicat UD CFDT	Jean Bonnard	
	Syndicat UD CGT	Kahier Zennaf	
	Le Foyer La Roseraie	Frédérique Bouzard	
	Action Logement	René Bonneville	
	Caisse d'Allocations Familiales	Miguel Gallardo	

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants		% du capital	% des droits de vote	
	Capital social au 31/12/2017 :	81 789 €	Collège organismes HLM, coopératifs ou mutuels	69,7 %	25 %
	Nombre d'actions :	5 311	Collège Autres	14,9 %	25 %
	Nombre d'actionnaires :	838	Collège locataires	11,7 %	15 %

EFFECTIFS EN ETP au 31/12/2017, contrats aidés inclus :	Cadres :	6,0	Total administratif et technique : 33,7
	Maîtrise :	9,6	
	Employés :	18,1	
	Gardiens :	15,7	Effectif total : 63,6
	Employés d'immeuble :	6,2	
	Ouvriers régie :	8,0	

6.2 SIGLES UTILISES

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

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

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

