

SA d'HLM ALOGEA

Carcassonne (11)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-028

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-028**

SA d'HLM ALOGEA

Carcassonne (11)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-028

SA d'HLM ALOGEA – 11

N° SIREN : 541 850 111
Raison sociale : SA d'HLM ALOGEA
Président du conseil d'administration : M. Michel Bodevin
Directeur général : M. David Spanghero
Adresse : 6 rue Barbes 11000 Carcassonne
Actionnaire de référence : Caisse d'Épargne Languedoc Roussillon

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	4 558	Nombre de logements familiaux en propriété	4 689	Nombre d'équivalents logements (<i>logements foyers...</i>)	201
-------------------------------------	--------------	--	--------------	---	------------

Indicateurs	ALOGEA	Occitanie	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	1,5	5,1	4,7	(2)
Logements vacants de plus de 3 mois (% <i>hors vacance technique</i>)	0,4	1,7	1,4	
Taux de rotation annuel (% <i>hors mises en service</i>)	9,4	10,7	9,4	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% <i>annuel</i>)	2,3	2,8	1,5	(5)
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	37	32	39	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (<i>en %</i>)				(1)
< 20 % des plafonds	37,8	29,3	22,2	
< 60 % des plafonds	77,6	69,6	60,7	
> 100% des plafonds	5,6	7,0	10,6	
Bénéficiaires d'aide au logement	67,0	60,4	45,6	
Familles monoparentales	32,7	23,0	21,2	
Personnes isolées	38,2	40,6	39,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>EUR/m² de surface habitable</i>)	4,9	5,5	5,6	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% <i>des loyers et charges</i>)	13,8	-	14,1	(3)
Taux de recouvrement (% <i>des loyers et charges</i>)	98,41	-	98,79	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16,3	-	10,5	(3)
Fonds de roulement net global (<i>jours de charges courantes</i>)	115,2	-	224,3	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>jours de dépenses</i>)	205	-	260	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) Diagfin 2018, métropoles province

(5) Evolution entre 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Effectifs maîtrisés
- ▶ Taux de vacance faible
- ▶ Loyers attractifs et globalement accessibles
- ▶ Rôle social avéré
- ▶ Maîtrise du niveau d'impayés dans un contexte socio-économique local difficile

POINTS FAIBLES :

- ▶ Facturation du supplément de loyer solidarité perfectible
- ▶ Ajustement des provisions de charges à améliorer
- ▶ Actualisation du plan stratégique de patrimoine non achevée
- ▶ Surface financière modeste
- ▶ Manque de politique volontariste de vente de logements
- ▶ Plan de développement et d'intervention sur le patrimoine difficilement réalisable par rapport aux moyens financiers mobilisables

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de délibération du CA sur les conditions de rémunération des cadres dirigeants
- ▶ 55 dépassements des plafonds de loyers
- ▶ Pénalités prévues lors des non-réponses à l'enquête OPS non appliquées
- ▶ Contingent préfectoral non identifié dans le progiciel
- ▶ Orientations en matière d'attribution non publiées et règlement d'attribution obsolètes
- ▶ Cinq attributions irrégulières de logements

Précédent rapport de contrôle : n° 2013-093 d'octobre 2014

Contrôle effectué du 11 juin 2019 au 18 novembre 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: décembre 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-028

SA d'HLM ALOGEA – 11

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Présentation de la société.....	9
2.2.2 Évolution de la gouvernance.....	9
2.2.3 Le conseil d'administration	10
2.2.4 La direction générale.....	10
2.2.5 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.2.6 Le contrôle interne et le contrôle de gestion	13
2.2.7 Commande publique.....	14
2.2.8 Gouvernance financière.....	15
2.3 Conclusion	15
3. Patrimoine	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	16
3.2 Accessibilité économique du parc.....	17
3.2.1 Loyers.....	17
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	20
3.2.3 Perte du droit au maintien dans les lieux.....	20
3.2.4 Charges locatives	21
3.3 Conclusion	21
4. Politique sociale et gestion locative	22
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	22
4.2 Sous-occupation.....	23
4.3 Accès au logement	23
4.3.1 Connaissance de la demande	23
4.3.2 Gestion des contingents.....	24
4.3.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme	24
4.3.4 Gestion des attributions.....	25
4.3.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	26
4.4 Qualité du service rendu aux locataires	27
4.4.1 Gestion de proximité	27
4.4.2 Satisfaction des locataires	27

4.4.3	Concertation locative.....	28
4.4.4	Assurances locatives	28
4.4.5	Accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.....	28
4.5	Traitement des impayés	28
4.6	Conclusion	31
5.	Stratégie patrimoniale.....	31
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	31
5.2	Développement du patrimoine	32
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	33
5.4	Intervention sur le patrimoine	34
5.5	Exploitation et sécurité du patrimoine	35
5.5.1	Ascenseurs	35
5.5.2	Chaudières individuelles.....	35
5.5.3	Diagnostics de Performance Energétique (DPE).....	36
5.5.4	Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)	36
5.5.5	Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante	37
5.6	Ventes de patrimoine à l'unité.....	37
5.7	Accession sociale.....	37
5.8	Conclusion	37
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	38
6.1	Tenue de la comptabilité	38
6.2	Analyse financière	38
6.2.1	Analyse de l'exploitation	38
6.2.2	Performance d'exploitation, CAF et Autofinancement net.....	39
6.2.3	Gestion de la dette	42
6.2.4	Résultats comptables et part des ventes de patrimoine	44
6.2.5	Structure financière	45
6.3	Analyse prévisionnelle.....	47
6.4	Conclusion	49
7.	Annexes.....	50
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	50
7.2	Composition du groupe Habitat en Région (HR).....	51
7.3	Organigramme du groupe HR et liens capitalistiques.....	52
7.4	Liste des dépassements des plafonds de loyers (2019).....	53
7.5	Liste des attributions irrégulières de logements	54
7.6	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	55
7.7	Sigles utilisés.....	56

SYNTHESE

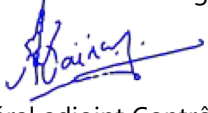
La SA d'HLM ALOGEA possède 4 689 logements familiaux et 201 équivalents logements en résidences et foyers à fin 2018. Elle est le deuxième bailleur social de l'Aude avec le quart du parc social. ALOGEA va intégrer le groupe Habitat en Région en fin d'année 2019 par le biais d'une prise de capital de la SAS Habitat en Région Participations. Un nouveau pacte d'actionnaires est attendu à l'arrivée de ce nouvel actionnaire majoritaire.

La gestion locative est correcte et démontre le rôle social avéré du bailleur sur son territoire. ALOGEA propose des niveaux de loyers peu élevés qui répondent au contexte local d'un territoire moyennement tendu et d'une population aux taux de chômage et de pauvreté très élevés. Les enquêtes d'occupation du parc social révèlent effectivement une occupation très sociale du parc. Dans ce contexte, le niveau contenu des impayés démontre un bon suivi social des difficultés des locataires. La qualité de service proposé aux locataires est globalement bonne. Il reste toutefois des corrections à apporter sur quelques dépassements de plafonds de loyers, sur le quittancement du supplément de loyer de solidarité et sur l'ajustement des provisions de charges. Une recherche d'efficience sur le processus d'attribution et une clarification par le conseil d'administration de la politique d'attribution sont également attendues.

Le rythme de développement a été soutenu sur la période 2014-2018, en cohérence avec l'objectif de 80 logements sociaux livrés par an inscrit dans la convention d'utilité sociale (CUS). Des efforts importants ont été entrepris sur la période contrôlée pour l'entretien du patrimoine, avec notamment des rénovations énergétiques, rendues possibles grâce aux aides européennes. Ces efforts ne sont cependant pas poursuivis sur la période couverte par le plan à moyen terme 2018-2027. ALOGEA doit rapidement établir un nouveau plan stratégique de patrimoine, dont l'élaboration a pour le moment été retardée par le changement de gouvernance et par le report de la future CUS.

Les ressources dégagées par l'exploitation sont modestes du fait notamment de loyers peu élevés. L'endettement est élevé mais la charge d'annuité est maîtrisée. Les ressources financières vont être largement mobilisées pour réaliser le plan moyen terme, ce qui obligera la société à trouver d'autres ressources financières, notamment par le soutien de son futur actionnaire principal.

Par délégation de la Directrice générale

Akim TAÏROU 
Directeur général adjoint Contrôle et suites

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM ALOGEA en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

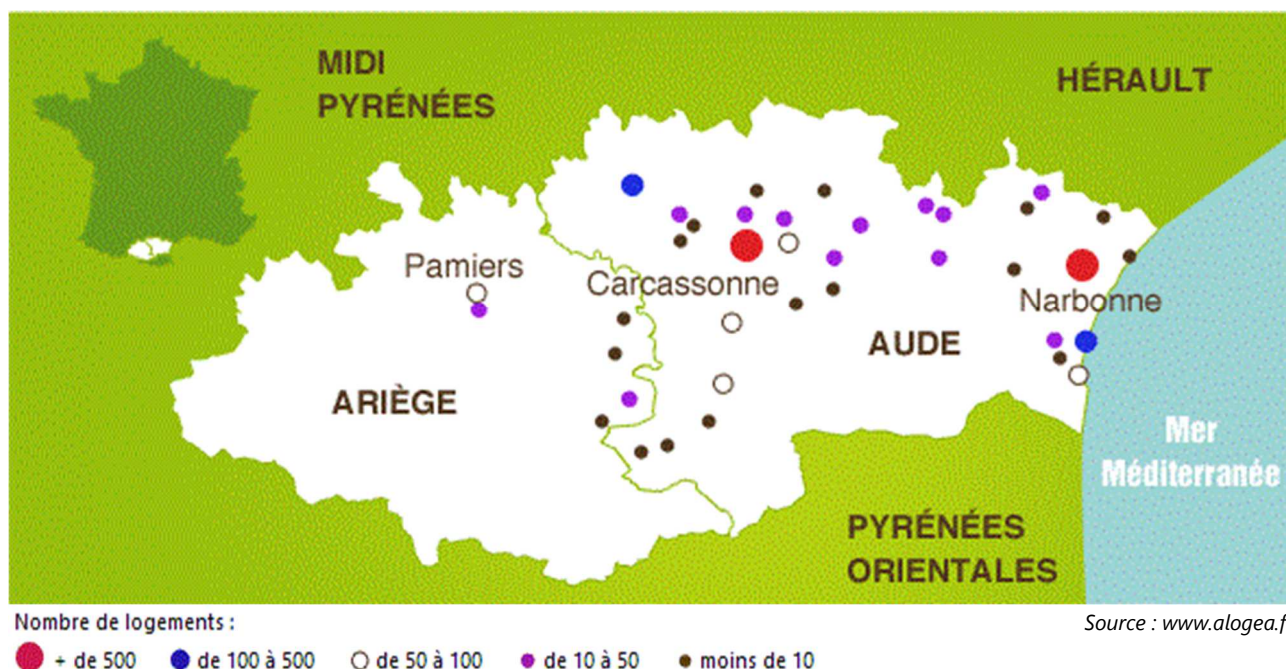
Le précédent rapport de la MILOS n° 2013-093 d'octobre 2014 avait constaté que la société était dotée de procédures et de tableaux de bord lui donnant des outils de rigueur et de transparence dans sa gestion, mais qu'elle devait poursuivre son travail de formalisation et de respect des procédures, particulièrement dans le domaine de la commande publique où demeuraient des dysfonctionnements importants. En matière de gestion locative, la société était réactive pour optimiser l'occupation des logements et jouait un vrai rôle social en accueillant une population à revenus majoritairement très modestes. La qualité du service rendu aux locataires était correcte, la société faisant des efforts pour porter des projets de gestion urbaine de proximité dans des zones sensibles. Cependant, le niveau d'entretien du patrimoine existant méritait d'être amélioré. Le taux d'impayés était faible grâce à un accompagnement social poussé et une bonne réactivité auprès des locataires en difficulté. Par ailleurs, la situation était perfectible en matière de provisions et charges locatives. La société devait réaliser les diagnostics techniques (*amiante et plomb*) sur son parc, afin de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur. Les bons résultats enregistrés et attendus, grâce notamment à une bonne maîtrise des coûts de gestion, lui permettaient de disposer d'une santé financière saine et de réaliser son programme ambitieux de développement et de maintenance du parc existant. Elle devait toutefois veiller à mettre en adéquation ses moyens techniques et humains avec ses programmes de construction et de maintenance.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SA d'HLM ALOGEA est propriétaire de 4 689 logements familiaux et 201 équivalents-logements en résidence et foyers au 31 décembre 2018. Elle intervient majoritairement dans le département de l'Aude et beaucoup plus marginalement dans l'Ariège. Dans l'Aude, la société concentre son activité sur le bassin de Carcassonne et sur la frange côtière de l'Aude (*Narbonne et Port-La-Nouvelle*). Ces trois villes accueillent 64,8 % des logements de la société. ALOGEA est le deuxième bailleur social de l'Aude et de l'Ariège. Son patrimoine représente 25 % des logements sociaux de l'Aude et 7 % de ceux de l'Ariège.

Figure 1 : répartition géographique des logements d'ALOGEA



Ces deux départements sont peu peuplés. La population de l'Aude était de 368 000 habitants et celle de l'Ariège de 153 000 habitants en 2016. La densité de population calculée à respectivement 59,9 et 31,3 habitants au km² y est très inférieure à la moyenne métropolitaine (118,5 habitants au km²).

L'Aude est un département qui cumule des taux de pauvreté (21,4 % en 2015) et de chômage (18,8 % des 15-25 ans en 2016) très élevés, mais qui bénéficie d'une attractivité démographique forte. Le solde naturel négatif (-0,1 % par an entre 2011 et 2016) est compensé par le solde apparent des entrées-sorties (+0,6 % par an). Selon l'Insee, l'Aude est le cinquième territoire le plus pauvre après la Réunion, la Martinique, la Seine-Saint-Denis et la Haute-Corse.

L'Ariège possède également des taux de pauvreté (18,5 % en 2015) et de chômage (16,1 % en 2016) supérieurs à ceux constatés en Occitanie (17,2 % et 15,4 %) et en France métropolitaine (14,9 % et 13,6 %).

Selon les données du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE) au 31 décembre 2018, 7 945 demandeurs sont en attente de logement social dans l'Aude (dont 31 % déjà

locataires d'un logement social) et seulement 1 576 en Ariège. Dans l'Aude, 1 825 attributions ont été réalisées¹ sur l'année 2018, avec un délai d'attente moyen de neuf mois. Le ratio de pression de la demande sur le logement² est de 4 pour le département de l'Aude, niveau comparable à celui relevé au niveau national. Néanmoins la demande reste concentrée sur les communautés d'agglomération de Narbonne et de Carcassonne. La tension la plus forte porte sur les petits logements.

Le parc social ne représente aujourd'hui que 10,3 % des résidences principales de l'Aude. De son côté, le parc privé n'est pas en mesure d'apporter une réponse satisfaisante à la demande. Dans la frange littorale ou à Carcassonne, des logements locatifs privés sont vacants du fait de leur niveau de loyer. Le taux de résidence secondaire y est également très élevé : 25,4 % pour l'Aude contre 9,7 % à l'échelle nationale et 15,7 % en Occitanie. Ce taux monte à 80 % dans les villes balnéaires de Leucate et Gruissan, deux des trois communes carencées au titre de la loi SRU dans l'Aude (*la troisième étant la ville de Sigeon*).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La SA d'HLM ALOGEA a été créée en 1911 sous le nom de « Société Carcassonnaise de Logements Populaires ». Elle sera rebaptisée « Société Audoise d'HLM » en 1960, puis en mai 1965 « Société Audoise et Ariégeoise d'Habitations à Loyers Modérés ». Sa dénomination actuelle date du 7 novembre 2011. L'activité de la société s'exerce sur les départements de l'Aude et de l'Ariège, bien que les statuts actuels prévoient une zone d'intervention plus large à l'échelle régionale. Le siège social de la société est fixé à Carcassonne, 6 rue Barbès.

2.2.2 Évolution de la gouvernance

Le capital social de la société de 351 000 euros n'a pas évolué depuis le précédent contrôle. Il est composé de 9 000 actions nominatives de 39 euros détenues par 96 actionnaires (*46 actions en déshérence à la suite des décès de huit actionnaires*).

Conformément à la loi 2003-710 du 1er août 2003, un pacte d'actionnaires de référence a été signé le 20 février 2004 par la Caisse d'Épargne du Languedoc-Roussillon, le Conseil Général de l'Aude et la ville de Carcassonne. À la suite du rachat en 2017 des 2 901 actions d'Action Logement Immobilier (*anciennement CILEO*), ces trois actionnaires possèdent désormais 7 921 actions, soit 88,01 % du capital social (*cf. annexe 7.1*).

L'assemblée générale (AG) du 28 juin 2019³ a décidé de porter le capital social à 1 073 241 euros, par émission de 18 519 actions supplémentaires de 39 euros de valeur nominale assorties d'une prime d'émission de 15 euros par action. L'apport en fonds propres total attendu est de 1 000 026 euros. Les actions doivent être souscrites en numéraire et libérées en totalité lors de la souscription prévue de juillet à octobre 2019. La SAS Habitat en Région Participations (HRP), détenue elle-même par la Caisse d'Épargne Holding Promotion, s'est portée acquéreur de ces actions. Elle détiendrait alors, après l'augmentation de capital, 67 % des actions et deviendrait ainsi le nouvel actionnaire de référence.

¹ Source : infocentre du SNE : statistiques mensuelles de décembre 2018

² Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock au 31 décembre 2018 (*hors mutation HLM*) / nombre de demandes de logements radiées en 2017 pour attribution (*hors mutation HLM*).

³ AG préparée par le CA du 6 juin 2019.

ALOGEA, déjà adhérente au réseau Habitat en Région, doit ainsi intégrer formellement en fin d'année 2019 le groupe Habitat en Région (HR) qui comporte actuellement dix-sept sociétés (*dix ESH, cinq coopératives et deux foncières logements intermédiaires*) et qui gère près de 163 000 logements sur le territoire national (*cf. annexes 7.2 et 7.3*).

2.2.3 Le conseil d'administration

Selon les statuts de la société, le conseil est composé de 18 membres dont trois représentants des locataires. A la date du contrôle, un des administrateurs n'a pas été remplacé (*démission de M. Pelissou fin 2018*) dans l'attente de la mise en place de la nouvelle gouvernance. Le CA est présidé par M. Bodevin depuis le 21 juin 2013.

Au cours des quatre années 2015 à 2018, il s'est réuni entre cinq et sept fois par an avec un niveau de présence de 71 % (*92 % en comptabilisant les pouvoirs*). L'analyse des procès-verbaux de séances montre globalement une bonne information des administrateurs sur l'ensemble des activités de la société et sur l'avancement des opérations d'investissement. Les rapports d'activités sont établis et régulièrement présentés au CA.

2.2.4 La direction générale

L'actuel directeur général (DG), M. David Spanghero, a été nommé par le CA du 18 décembre 2013. Il était précédemment directeur du patrimoine (*développement*). Son contrat de travail a été suspendu (*rétroactivement*⁴) à compter du 1^{er} janvier 2014. Le DG bénéficie d'un mandat social rémunéré⁴ qui n'appelle pas d'observation. En revanche, l'évolution de la rémunération du DG mise en œuvre pour l'année 2019 n'avait pas fait l'objet d'une délibération formelle du CA. L'article L. 225-53 du Code de Commerce dispose en effet que l'acte de nomination du directeur général doit fixer le mode et le montant de la rémunération, et qu'il s'agit d'une compétence exclusive du CA. A la suite du contrôle de l'ANCOLS, la situation a été régularisée lors du CA du 19 décembre 2019.

Ce défaut d'information et de validation du CA se retrouve précédemment dans les conditions de départ du précédent DG, _____, désigné directeur en décembre 2001 puis DG de la société le 1^{er} mai 2005. Son contrat de travail n'ayant pas été officiellement suspendu, le CA n'a délibéré que sur la seule rémunération complémentaire accordée au titre de son mandat social. Le CA n'a pas non plus délibéré sur les rémunérations et rentes accordées aux cadres dirigeants lors de leur départ (*non conforme aux articles L. 225-38, L. 225-53 du Code de Commerce et L.423-10 et suivants du CCH*).

Le contrôle sur pièces a également montré que :

- les causes de la révocation de _____ n'ont pas été indiquées dans le procès-verbal du CA du 18 décembre 2013 alors que son licenciement (*au titre de son contrat de travail*) notifié le 20 décembre 2013 fait mention de fautes graves ;
- le protocole d'accord de 143 104,60 euros nets valant « transaction désistement d'instance et d'action » signé le 13 janvier 2014 et mettant fin au contrat et au mandat social n'a fait l'objet d'aucune délibération du CA ;
- les rentes « retraite chapeau », (*contrats dits « article 39 » du Code Général des Impôts*) accordées aux cadres dirigeants en 2008 sont entachées de plusieurs irrégularités :
 1. _____, a bénéficié de deux contrats de retraite complémentaire (*contrat QUATREM 47 : pour les cadres de la société et contrat QUATREM 57 : destinée uniquement aux cadres dirigeants*) et à ce titre lors de son départ à la retraite il a bénéficié de ces rentes.

⁴ Selon les termes du CA du 3 septembre 2014

Dans la mesure où M. _____ a bénéficié de ces deux contrats de retraite complémentaire et qu'il a lui-même signé le contrat « cadres dirigeants » dont il était le principal bénéficiaire, la décision de versement devait être soumise à la procédure de contrôle des conventions règlementées.

De même, l'étude réalisée par l'assureur le 20 novembre 2008 déconseillait le cumul du bénéfice d'un contrat cadres et d'un contrat cadres dirigeants et recommandait aussi de fixer la garantie (de 1 à 4 %) en se basant sur le long terme afin de fournir une véritable promesse vis-à-vis de l'ensemble des cadres. L'assureur précisait aussi que ces prestations pouvaient être jugées comme trop élevées du fait du cumul des deux contrats.

Le contrat « *cadres dirigeants* » a été signé par _____ sans délégation du CA. Il résulte de la décision portant sur les délégations conférées à _____ que celui-ci avait une délégation pour signer jusqu'à un montant de 100 000 euros. Or, au vu des pièces communiquées par l'organisme, les prestations mise en place dans le cadre du contrat dépassent ce plafond.

2. _____, a bénéficié aussi de ces deux contrats. En 2013 (*avant son départ à la retraite*), le contrat « cadres dirigeants » a été étendu à _____ bien que cette dernière ne dispose d'aucun mandat social.

Au surplus, au regard des pièces, _____ ne pouvait pas être considérée comme un cadre-dirigeant au sens des dispositions de l'article L. 3111-2 du Code du travail lequel précise les trois critères cumulatifs légaux et de la jurisprudence pour retenir la notion de cadre dirigeant, à savoir :

- La personne doit avoir des responsabilités importantes dans l'exercice de sa fonction impliquant une grande indépendance dans l'organisation de son emploi du temps : l'indépendance implique que le salarié ne doit pas recevoir de consignes dans l'organisation de son travail et de son emploi du temps (*Cass. Soc., 30 novembre 2011, n°09-67.798*), ou celles-ci doivent se limiter à l'assignation d'objectifs (*CA Versailles, 14 février 2013, n°11/00591 ; Cass. Soc., 31 mars 2016, n°14-23.811*).

- Être habilitée à prendre des décisions de façon largement autonome : la qualification de cadre dirigeant est réservée aux cadres de direction qui disposent d'un pouvoir de décision en matière de politique économique, sociale et financière (*Cass. Soc., 18 novembre 2015, n°14-17.590*).

- Percevoir une rémunération se situant dans les niveaux les plus élevés pratiqués par l'entreprise : cette rémunération ne s'apprécie pas au regard de son montant mais à celui de sa position dans l'échelle des salaires.

- La personne participe à la direction de l'entreprise (*critère jurisprudentiel*) : la Cour de Cassation a considéré que n'a pas le statut de cadre dirigeant le salarié, qui bien que bénéficiant d'un des salaires les plus élevés de l'entreprise et disposant d'une certaine indépendance dans l'organisation de son emploi du temps, ne participe pas à la stratégie de l'entreprise ni aux instances dirigeantes de l'entreprise (*Cass. Soc., 15 juin 2016, n°15-12.894*).

Or, en l'espèce, ces conditions cumulatives ne sont pas respectées : si la condition concernant la rémunération semble être remplie car elle était la deuxième personne la mieux rémunérée, les autres conditions ne semblent pas être remplies. Mme DURAND n'exerçait pas des responsabilités importantes impliquant une grande indépendance dans l'organisation de son travail et ne disposait pas de larges compétences et d'autonomie en matière de management et de gestion. De même, elle n'était pas habilitée à prendre des décisions de façon autonome et ne disposait pas d'un pouvoir de décision, par exemple, elle n'avait aucune délégation. Au surplus, elle ne participait pas à la stratégie de l'entreprise ni aux instances dirigeantes de la société.

3. Ces contrats n'ont pas fait non plus l'objet d'une information ou d'une délibération du CA ; un avenant portant de 1 à 8 % les pensions versées aux cadres, signé en mai 2010 et un avenant signé en septembre 2013 étendant le bénéfice de ces rentes, en cas de licenciement, n'ont fait l'objet d'aucune information au CA.
4. Le coût élevé de ces contrats de « retraite chapeau » pour la société ALOGEA se monte au total à 830 000 euros (*cotisations versées de 2008 à 2014*) dont 628 806 euros pour le bénéfice de qui doit percevoir 360 645 euros sous la forme d'une rente annuelle de 15 872 euros et de qui doit percevoir 268 161 euros (*rente annuelle de 11 424 euros*).

Outre les risques juridiques évidents, ce dossier présentant un impact significatif sur les comptes de l'organisme n'était pas connu du CA et n'a fait par la suite l'objet que de débats au bureau du CA (*courant 2015*) alors que seul le CA est compétent sur ces questions.

Les deux conventions signées auraient dû faire l'objet de la procédure relative aux conventions réglementées (*non conforme aux articles L. 225-38 du Code de Commerce, L.423-10 et suivants du CCH*). En outre, le comité d'entreprise n'a pas été consulté (*non conforme aux articles L. 2323-1 du Code du travail, L. 911-1 et L. 911-2 du Code de la sécurité sociale*).

Le traitement amiable visant à annuler l'un des deux contrats a été initié par ALOGEA à l'encontre de l'assureur, d'une part, et des deux intéressés, d'autre part. A la date du contrôle, la situation n'est pas réglée.

2.2.5 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation de la société a évolué depuis le précédent contrôle. Le nouvel organigramme est représenté sur la Figure 2.

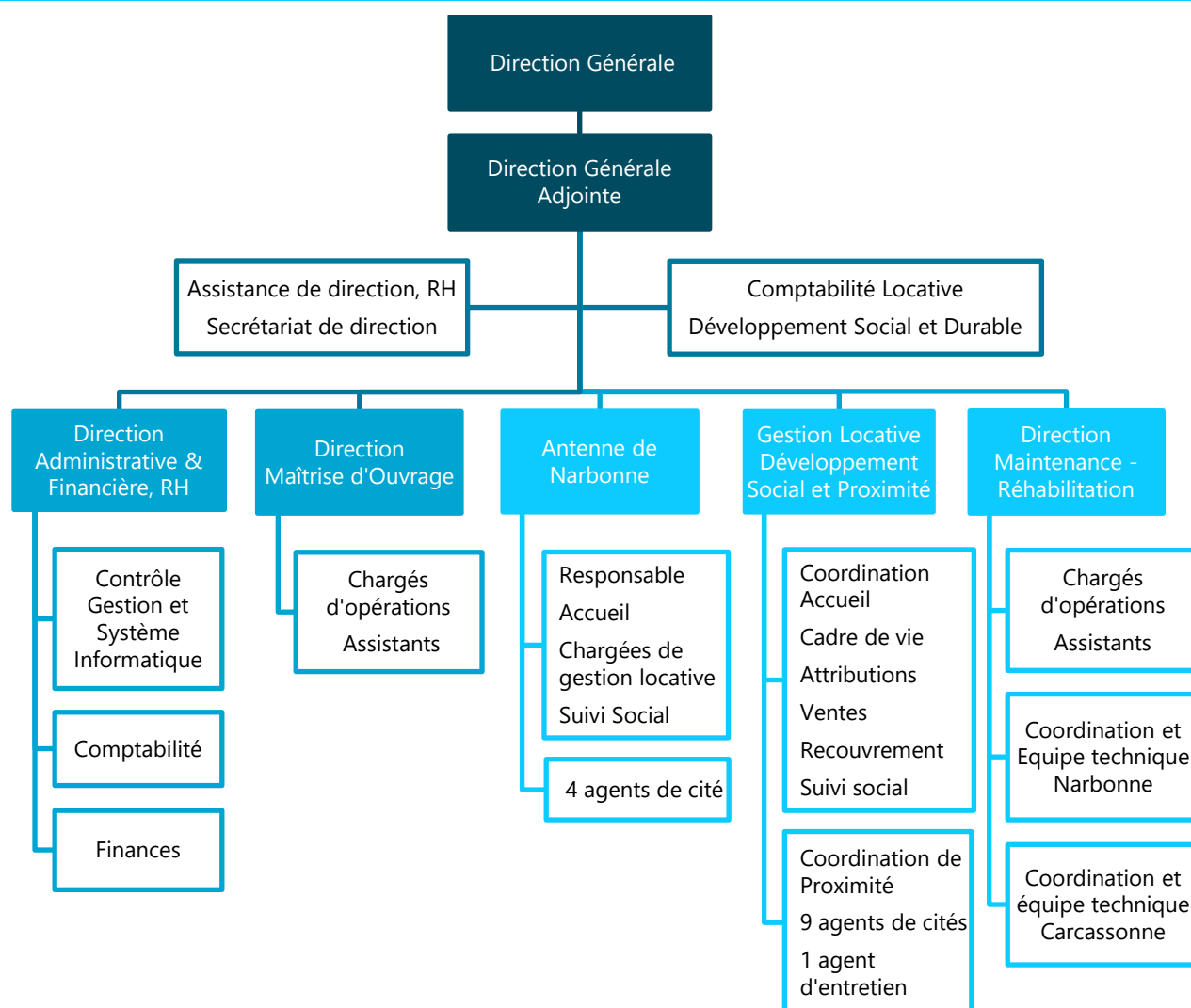
Une antenne a en particulier été ouverte à Narbonne afin d'assurer une meilleure proximité auprès des locataires (*cf. § 4.4.1*), l'intégralité des services étaient auparavant situés à Carcassonne. Le nombre total de salariés (66) n'a pas évolué depuis le précédent contrôle du fait du repositionnement d'ouvriers de la régie (*passés de 24 à 9 de 2013 à 2018*) sur des postes d'agent de cité (*poste similaire à celui de gardien multisites*).

Au 31 décembre 2018, l'organisme compte 66 salariés (*55 % de salariées*) pour 4 689 logements familiaux en propriété soit un ratio de 14,1 salariés par tranche de 1 000 logements. Ce ratio est légèrement inférieur à celui constaté dans le secteur (*15,2 ETP⁵ par tranche de 1 000 logements pour l'ensemble des ESH*). Les effectifs sont répartis⁶ entre le siège (61 %) et les personnels de terrain (39 %). La moyenne d'âge est de 45 ans et l'ancienneté moyenne de 13 ans.

⁵ Données 2017 issues du « rapport analyses & statistiques » de l'ESH du 21 juin 2018

⁶ Source : RH DIS 2017

Figure 2 – Organigramme au 1^{er} avril 2019



ALOGEA doit mettre fin à la pratique, sauf cas exceptionnels, de prêts aux salariés. Des prêts sans intérêt sont accordés aux salariés pour l'achat de leur véhicule. Cette pratique est ancienne. Il est rappelé que les prêts à des salariés doivent revêtir un caractère exceptionnel et être justifiés par des motivations d'ordre social. Ces prêts doivent en outre recueillir l'approbation du CA dans le cadre des conventions réglementées prévues par l'article L. 423-10 du CCH. Un écrit est obligatoire pour les prêts excédant 1 500 euros qui doivent comprendre notamment, une clause spécifique de remboursement anticipé en cas de rupture du contrat de travail. Cette disposition est, jusqu'à présent, explicitement prévue dans un accord d'entreprise datant du 2 octobre 2001. La procédure de dénonciation de cet accord a été initiée par le DG le 24 septembre 2019. L'organisme indique préparer un nouvel accord d'entreprise qui doit prendre effet début 2021 et dans lequel cette disposition ne sera pas reconduite.

2.2.6 Le contrôle interne et le contrôle de gestion

ALOGEA compte dans son organigramme un contrôleur de gestion qui a en charge l'établissement de tableaux de bord, du budget mais aussi le quittance et les demandes de dégrèvement. Ses missions sont en réalité plus souvent des tâches dévolues aux services comptables et financiers. Des procédures ont été écrites, sans toutefois être intégrées dans un système global ou certifié « qualité », et des tableaux de bord sont tenus à

jour mensuellement sur l'ensemble de l'activité de la société (*attributions, livraisons, recouvrements, impayés, vacance, réclamations, délais à la relocation, loyers...*).

Le contrôle interne reste principalement hiérarchique. Les données transmises n'ont pas révélé de dysfonctionnement majeur. Le responsable du contrôle de gestion et des services informatiques (SI), récemment recruté en octobre 2019, sera chargé de mettre en place de nouveaux outils d'analyse et tableaux de bord et devra mettre en place et contrôler la conformité au règlement général sur la protection des données (RGPD). Actuellement la fonction DPO (*délégué à la protection des données*) est externalisée.

2.2.7 Commande publique

En matière de commande publique, l'organisme a été soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 jusqu'au 1^{er} avril 2016, puis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015⁷ et enfin, depuis le 1^{er} avril 2019, au code de la commande publique (*cf. ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 et décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018*).

ALOGEA a mis en place deux commissions qui se réunissent environ deux fois par mois :

- ▶ La commission d'appel d'offres (CAO) pour tous les marchés passés selon une procédure formalisée ;
- ▶ La commission d'appel à concurrence (CAC) pour tous les marchés d'un montant supérieur à 90 000 euros.

La composition de ces deux commissions présidées par le président du CA est identique : six administrateurs titulaires et trois suppléants.

Une procédure des achats (*règlement intérieur pour les marchés et accords-cadres*) a également été validée par le CA du 22 novembre 2018. Le document définit les modalités de mise en concurrence à mettre en œuvre par le service acheteur en dessous des seuils des procédures formalisées. Le document n'appelle pas d'observation majeure à l'exception de l'article II-1 qui précise la composition des commissions. La liste des membres de la CAO avec voix délibérative diffère de la dernière délibération du CA du 6 avril 2014. ALOGEA est invitée à harmoniser et à clarifier la composition des deux commissions et à indiquer sur les procès-verbaux s'il s'agit d'une CAC ou d'une CAO.

Par ailleurs, la procédure des achats doit également être mise à jour afin de tenir compte du nouveau code de la commande publique applicable depuis le 1^{er} avril 2019.

Enfin, au regard de l'article R. 433-6 du CCH, le bilan communiqué chaque année au CA doit également être complété, pour tous les marchés d'un montant supérieur aux seuils formalisés, avec le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons des écarts constatés. Ce n'est pas ce qui est observé sur la période sous-revue.

Le contrôle sur pièces a porté sur les modalités de mise en concurrence d'une dizaine de marchés d'études, de prestations de service et de travaux de construction. L'examen des dossiers montre qu'ALOGEA a corrigé les dysfonctionnements relevés lors du précédent contrôle (*des contrats de prestations et de maîtrise d'œuvre étaient passés de gré à gré*).

Un défaut d'application des règles internes a cependant été identifié pour les contrats de nettoyage des parties communes. Les besoins sont couverts par un appel d'offres formalisé pour plus de la moitié du parc, ou réalisés par des associations de quartier ou d'insertion (25 %) ou par les locataires eux-mêmes (11 %). Les 3 % restants font l'objet de commandes signées auprès d'entreprises locales (*sans mise en concurrence, notamment pour les*

⁷ Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

derniers groupes livrés). Les simples devis ou conventions pour un coût annuel d'environ quinze mille euros par an d'après l'observatoire interne des charges⁸ ne comprennent pas toutes les clauses nécessaires, comme la durée des contrats. Les procédures internes de mise en concurrence obligatoires pouvant, le cas échéant, être retenues pour les contrats de plus de 25 000 euros, n'ont pas été respectées. ALOGEA indique qu'une prise en charge spécifique du nettoyage était souhaitée pour le démarrage des résidences neuves et que celles-ci seront intégrées lors du prochain appel d'offres (*formalisé*).

2.2.8 Gouvernance financière

Le CA dispose d'une bonne information financière, avec l'explication détaillée des comptes. Les opérations font l'objet d'une clôture financière, avec présentation des fiches prévisionnelles et définitives de dépenses et de financement. Les écarts sont expliqués et l'affectation définitive des fonds propres décidée.

L'analyse prévisionnelle pour la période 2018-2027 a été présentée et explicitée de manière détaillée lors du CA du 31 janvier 2019.

2.3 CONCLUSION

La SA d'HLM ALOGEA est le deuxième bailleur social de l'Aude avec le quart du patrimoine social du département. Dans le cadre de l'augmentation de capital votée en juin 2019, la SAS Habitat en Région Participations devrait prendre le contrôle de la société et mettre en place un nouveau pacte d'actionnaires. Déjà membre du réseau, ALOGEA devrait rejoindre le groupe HR en fin d'année 2019. A l'exception des défauts d'informations relevés par le passé sur les conditions de rémunération des cadres dirigeants, le CA est globalement bien informé et associé aux décisions stratégiques. En matière de commande publique, les écarts relevés lors du précédent contrôle ont été globalement corrigés.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, la société comptait au total 4 689 logements familiaux et 201 équivalents-logements en résidences et foyers. Agé en moyenne de 37 ans, le parc est conventionné à près de 97 %. Il est implanté dans 57 communes situées majoritairement dans l'Aude et, de façon beaucoup plus marginale, dans l'Ariège (5,5 % de son patrimoine essentiellement à Pamiers).

⁸ Compte 6018-11 (*année 2017*).

Tableau 1 - Répartition du patrimoine au 31 décembre 2018

Parc locatif	Logements familiaux	Équivalents logements (<i>résidences/foyers</i>)		Total
		* Unités autonomes	*** Places/chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	4 558			4 558
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	**131	170	31	332
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme				
Total	4 689	170	31	4 890

* équivalence égale à un pour un ** dont 122 logements pour la gendarmerie *** équivalence égale à un pour trois

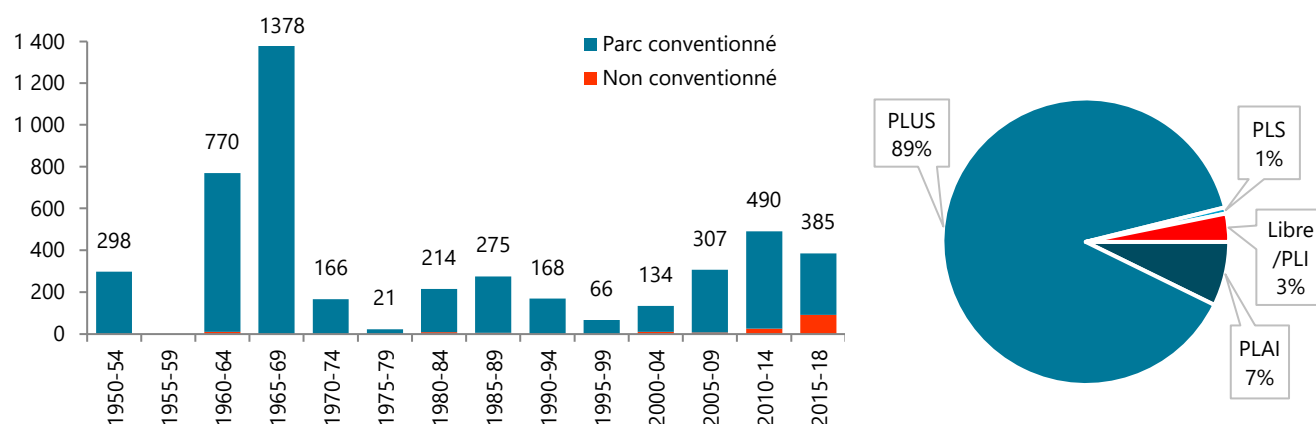
Un peu plus de 6 % des logements sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) et 34 % en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) à Carcassonne et Narbonne. Le parc est composé à 78 % d'immeubles collectifs. Les sept ensembles immobiliers, comptant plus de 100 logements chacun, concentrent le tiers du parc (1 558 logements collectifs). Les 179 autres groupes sont donc majoritairement de taille modeste (17 logements en moyenne).

Plus de 56 % des logements ont été construits depuis plus de 40 ans. Ils n'ont pas tous été réhabilités (cf. 5.4).

ALOGEA ne compte que 7 % de logements très sociaux dans son parc mais ceux-ci représentent le quart des logements sociaux mis en service de 2014 à 2018 (cf. 5.2).

Les logements de type 3 et 4 représentent 71 % du parc, les petits logements (T1/2) seulement 16 % et les grands (T5/6) 13 %. Environ 5 % des logements sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite (le tiers du parc étant accessible mais non adapté).

Figure 3 - Ventilation du parc en propriété par plage de construction et par type de financement



La gestion des neuf foyers totalisant 201 équivalents logements est confiée à des tiers. A ce nombre s'ajoutent 89 logements familiaux loués à des associations d'intermédiation locative (à des fins de sous-location ou de baux glissants au profit de locataires particulièrement fragiles).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'évolution des taux de vacance déclarés par l'organisme figure dans le Tableau 2 :

Tableau 2 - Evolution du taux de vacance

Vacance au 31 décembre	2014	2015	2016	2017	2018	Occitanie	France
Taux de vacance global	3,1%	1,9%	2,2%	1,5%	1,5%	5,1%	4,7%
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,6%	0,4%	0,3%	0,2%	0,4%	1,7%	1,4%
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	1,2%	1,5%	1,5%	1,0%	0,9%	1,7%	1,5%
Taux de vacance technique	1,3%	0,1%	0,4%	0,3%	0,2%	1,9%	1,9%

Source : RPLS au 1^{er} janvier 2018 pour les données régionales et métropolitaines

Les taux de vacance commerciale et de vacance technique sont faibles par rapport aux références régionales et nationales. Les réhabilitations en cours sont réalisées en site occupés. La base de gestion locative à fin 2018 confirme un taux de vacance de 1,6 % pour l'ensemble des logements familiaux. La vacance est plus élevée en ZRR (taux de 6 %) mais ne l'est pas en QPV (1,7 %).

Tableau 3 - Evolution du taux de mobilité

Mobilité au 31 décembre	2014	2015	2016	2017	2018	Occitanie	France
Taux de mobilité (<i>hors mises en service</i>)	12,1%	10,7%	10,0%	11,5%	9,4%	10,7%	9,4%

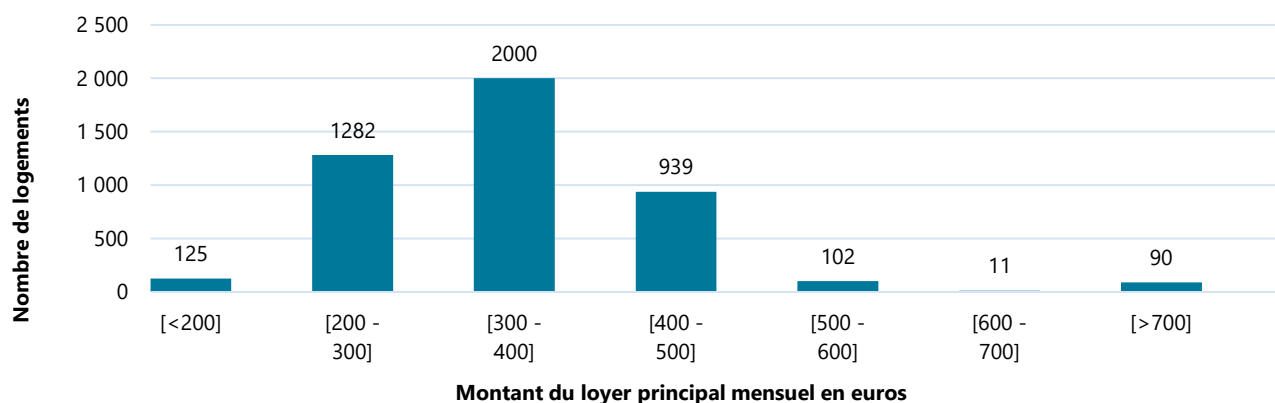
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2018 pour les données régionales et métropolitaines

Le taux de rotation varie légèrement à la baisse sur la période du contrôle mais reste comparable aux références locales. Le taux de rotation externe (*hors mutations internes*) suit une tendance identique passant de 10,5 % à 7,7 % sur la même période.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Figure 4 – Ventilation des loyers pratiqués (2018)



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2018

Les logements conventionnés sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et sont concernés par réduction de loyer solidarité (RLS). En décembre 2018, 71 % des ménages logés par l'organisme bénéficient de ces aides. Leurs montants totaux représentent 63 % des loyers et charges quittancés mensuellement à ces bénéficiaires et 44 % du montant total des loyers et des charges de l'organisme. Les loyers proposés par ALOGEA sont plutôt attractifs et globalement accessibles aux ménages les plus défavorisés. Près du tiers des loyers proposés sont inférieurs à 300 euros par mois (cf. Figure 4) et le taux de couverture par l'APL est correct

puisque seulement 41,9 % des loyers pratiqués sont supérieurs au montant maximum théorique d'APL contre un taux de 49,9% dans l'Aude, 53,2% en Languedoc-Roussillon et 44,8% en métropole (*source RPLS 2017*).

Le montant de la RLS représente 6,2 % des loyers principaux du mois de décembre 2018. Ce pourcentage élevé s'explique par la proportion importante de locataires en place bénéficiant de l'APL (*cf. § 4.1*) et est compensé par le dispositif de lissage de la CGLLS (*cf. § 6.2.2.1*).

En incluant l'APL, la RLS, le supplément de loyer solidarité (SLS) et les provisions de charges, 11 % de l'ensemble des locataires en place en décembre 2018 ont un reste à charge inférieur à 50 euros par mois et 29 % un reste à charge inférieur à 100 euros. Le reste à charge médian pour l'ensemble des locataires d'ALOGEA est de 208 euros.

Tableau 4 - Comparaison des loyers par rapport aux références régionale et nationale

Loyers	Nombre de logements	Loyer mensuel par m ² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
ALOGEA*	4 614	4,3	4,9	5,7	5,0
Aude**	15 904	4,6	5,2	5,8	5,3
Occitanie**	256 513	4,7	5,5	6,3	5,7
France métropolitaine**	4 232 803	4,8	5,6	6,4	5,8

Source : * données locatives exploitée de décembre 2018 sans prise en compte du dispositif RLS
** données RPLS au 1^{er} janvier 2017 pour les références locales et nationales (logements conventionnés)

Comme le montre Tableau 4, le loyer médian (*et moyen*) rapporté à la surface habitable est inférieur à celui constaté dans la région de référence et en France métropolitaine.

Tableau 5 - Niveaux de loyers proposés par type de financement

Loyers 2018	Logts très sociaux	Logts sociaux (avant 1977)	Logts sociaux (PLUS)	PLS	Libre / PLI	Total
Nombre de logements familiaux	337	2 354	1 738	32	⁹ 153	4 614
Loyer mensuel moyen (EUR)	347	304	395	466	721	356
Loyer moyen + charges (EUR)	409	393	459	533	731	432
Surface habitable moyenne (SH)	72	71	71	70	73	71
Loyer mensuel moyen EUR/m ² de SH	4,8	4,3	5,6	6,6	9,9	5,0
Références nationales EUR/m ² de SH	5,4	5,0	6,1	8,2		5,8

Source : traitement par l'ANCOLS des données locatives de décembre 2018 (hors dispositif RLS)

Comme le montre le Tableau 5, les loyers proposés sont globalement peu élevés. Le loyer mensuel moyen est de 356 euros (*contre 373 euros dans l'ex-région Languedoc Roussillon et 375 euros en métropole en 2017*) pour une surface moyenne de 71 m² (*contre 69 m² en Languedoc Roussillon et 66 m² en métropole en 2017*). Quels que soient les types de financement, les loyers au m² de surface habitable sont moins élevés que les références nationales.

⁹ 122 des 153 logements non conventionnés sont des logements loués à la gendarmerie.

Enfin, les logements proposés sont également très attractifs comparés à ceux du marché privé¹⁰ puisque les niveaux des loyers de marché sont de 8,6 EUR/m² dans l'Aude et 11,1 EUR/m² dans l'ex-région Languedoc Roussillon.

De 2015 à 2019, les augmentations annuelles des loyers pratiquées pour les locataires en place sont égales à l'évolution de l'IRL. Les délibérations sont prises par le conseil d'administration. Conformément à l'article 126 de la Loi n°2017-1837 de Finances pour 2018, la stagnation des loyers pratiqués a été appliquée pour les locataires en place. En revanche, depuis 2018, les loyers pratiqués pour les nouveaux entrants sont augmentés à un niveau « cible » qui peut être différent du loyer précédemment pratiqué sans atteindre le loyer maximum autorisé (*moins de 4 % de hausse en moyenne d'après les données RPLS 2018-2019*). En 2018, le loyer moyen à la relocation a été de 5,2 euros/m² de SH.

Tableau 6 - Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

Augmentation annuelle des loyers	2015	2016	2017	2018	2019
Hausse annuelle	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %
Augmentation maximale autorisée ¹¹	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %

Au regard des conventions APL, ALOGEA dispose d'une marge théorique d'augmentation de ses loyers mensuels d'environ 145 milliers d'euros représentant en moyenne 9,2 % des loyers principaux quittancés (*estimation de 2019, hors dispositif RLS*).

L'étude des loyers pratiqués en 2019 a mis en évidence 52 dépassements des loyers maximums autorisés (*non conforme aux dispositions des conventions APL*). La liste des logements concernés, répartis sur 11 résidences, figure en annexe 7.4. Le trop-perçu représente au total 547 euros par mois, soit en moyenne, une dizaine d'euros par logement. Les dépassements constatés se répartissent en :

- ▶ 47 dépassements sur des opérations livrées en 2018 pour lesquelles le gel de la hausse de l'IRL de 0,75 % imposé par la loi n° 2017-1837 de finances pour 2018 n'a pas été respecté (*erreur d'interprétation de la loi de finances pour les logements conventionnés mais non encore livrés*) ; ALOGEA indique que les locataires seront remboursés au 1^{er} janvier 2021 ;
- ▶ 4 majorations non autorisées des loyers au titre des convention PLUS (*un logement non éligible et trois locataires entrants disposant de revenus inférieurs aux plafonds de ressources*) ; le bailleur doit être attentif aux conditions de majoration des loyers PLUS sous peine de mettre en difficulté les ménages ; trois locataires ont bénéficié d'une correction immédiate de leur situation (*rétroactivement depuis leur entrée dans le logement*) ;
- ▶ 1 autre dépassement (*logement PLAI*) pour lequel ALOGEA indique que le tarif indiqué dans la convention APL est erroné ; la situation sera régularisée après vérification du loyer applicable auprès des services de l'Etat.

ALOGEA doit procéder aux remboursements de l'ensemble des locataires concernés, cette démarche étant sans préjudice de toute action judiciaire.

¹⁰ Source : clameur 2018

¹¹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

Par ailleurs, le loyer maximum applicable ne figure pas sur les avis d'échéance (*non conforme à l'article R. 442-2-1 du CCH*). ALOGEA doit corriger cette situation déjà relevée lors du précédent contrôle.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Les ménages bénéficiant de l'APL et les logements situés en QPV ou en ZRR (*40 % du parc conventionné*) ne sont pas soumis à l'enquête supplément loyer de solidarité (SLS). Pour l'année 2018, environ 21 % des logements d'ALOGEA entrent dans le champ d'application du SLS. En décembre 2018, les locataires assujettis représentent 4 % des ménages enquêtés (*1 % des locataires du parc*) pour un SLS moyen de 42 euros (*contre 102 euros en France en 2017*). Le barème de droit commun est appliqué depuis 2018. Précédemment, ALOGEA appliquait un barème dérogatoire pour les logements situés en zone C (*coefficient de dépassement ramené à zéro pour un dépassement inférieur à 60 % des plafonds, 1,5 pour un dépassement compris entre 60 % et 80 % et à 2 pour un dépassement de plus de 80 %*).

La facturation définitive du SLS 2018 est intervenue au mois de mars en 2018 et le SLS 2019 au mois de février en 2019. Les données transmises concernant l'enquête 2018 et l'analyse du grand livre montrent une régularisation tardive des situations individuelles de certains locataires, les derniers SLS 2018 n'ont en effet été corrigés qu'en février 2019 (*soit 16 mois après le lancement de l'enquête*). Des SLS ont été provisoirement facturés à des locataires qui avaient dûment répondu ou qui bénéficiaient de l'APL. ALOGEA indique avoir eu un problème informatique en 2018 lors du changement du progiciel de gestion qui a mobilisé ses équipes pour régulariser l'ensemble des erreurs. Ce dysfonctionnement explique également l'oubli du groupe 239 (*livré en VEFA à Narbonne en 2017*) lors de l'enquête 2018. Les non-réponses sont passés de 166 en 2018 à 50 en 2019 et 61 en 2020. L'organisme indique également rencontrer des difficultés à récupérer les réponses de certaines familles dont les revenus sont faibles mais qui ne les déclarent pas. Un meilleur contrôle et un suivi plus précis de ces enquêtes permettraient de ne pas réclamer, même provisoirement, des sommes « indues » à des locataires dont les ressources sont globalement limitées (*cf. § 4.1*).

Des indemnités de frais de dossier de 15,24 euros sont facturées aux locataires n'ayant pas répondu (*cf. article L. 441-9 du CCH*) mais ALOGEA procède au remboursement de ces sommes dès régularisation de la situation. Depuis 2019, vu le temps passé au traitement des dossiers, ALOGEA indique qu'elle ne souhaite plus rembourser ces frais. Des enveloppes T (*prépayées*) ont été adressées aux locataires afin de faciliter le retour des formulaires d'enquête.

Les données fournies sur la période 2014-2018 montrent un SLS mensuel perçu particulièrement faible, ALOGEA doit cependant continuer d'améliorer le traitement de cette enquête obligatoire.

Tableau 7 - Evolution du SLS perçu entre 2014 et 2018

Supplément de Loyer Solidarité	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de locataires assujettis	37	48	31	32	39
- (<i>dont nombre de SLS forfaitaire</i>)	(12)	(11)	(5)	(5)	(0)
Montant moyen mensuel du SLS quittancé (EUR)	1 545	2 715	1 526	895	1 622

Source : organisme pour les années 2014 à 2017 et base de gestion locative de décembre 2018

3.2.3 Perte du droit au maintien dans les lieux

A la suite de l'enquête SLS, réalisée en interne, l'identification des locataires dont les revenus dépassent de plus de 150 % les plafonds PLS ou n'ayant pas répondu à l'enquête deux années consécutives n'est pas effectuée. Aucune procédure de perte du droit au maintien dans les lieux, telle qu'éditée par l'article L. 442-3-3 du CCH, n'a été produite. Néanmoins, suite à la demande de l'ANCOLS, l'organisme n'a pas identifié de locataires en place dont les revenus dépassent les seuils définis par la législation mais a identifié quinze

locataires n'ayant pas répondu à l'enquête deux années consécutives. Un courrier va leur être adressé. ALOGEA doit définir une procédure d'identification des locataires ne bénéficiant plus du droit au maintien dans les lieux et la mettre en œuvre chaque année.

3.2.4 Charges locatives

Les charges locatives sont traitées par la responsable du pôle de comptabilité locative, en relation avec la direction de la gestion locative où sont validées la répartition des factures en récupérable ou non récupérable. Le pôle enregistre les factures, traite les provisions et la régularisation.

Le contrôle de l'ANCOLS a porté sur les charges 2017. La régularisation est intervenue en juillet 2018.

L'organisme devra procéder à un meilleur ajustement des provisions de charges. Globalement, les provisions appelées sont supérieures de 17,4 % aux charges constatées, ce qui apparaît élevé. 76,9 % des programmes sont en sur provision. Quatorze programmes totalisant 901 logements présentent des écarts supérieurs à 20 euros par mois. Des efforts devront être entrepris pour un meilleur ajustement des provisions. Un observatoire des charges a été mis en place en 2018. Il devrait conduire à affiner les calculs de provision pour chaque programme.

L'organisme indique avoir amélioré l'ajustement des provisions de charges. Il indique vouloir conserver une certaine marge sur les provisions de chauffage, car le poste est soumis aux aléas climatiques, évitant ainsi des situations de régularisation débitrices trop importantes. Il précise toutefois vouloir rester attentif à l'évolution des dépenses de chauffage dans les immeubles réhabilités thermiquement pour adapter les provisions.

Le niveau moyen de charges hors fluides et ascenseurs, atteint 9,6 euros/m², en augmentation très modérée par rapport à 2016 (9,4 euros/m²) et en diminution par rapport à 2015 (10,2 euros/m²). Seuls sept programmes sont concernés par des charges supérieures à 10 euros/m² sans excéder 14 euros. L'examen par sondage de quelques programmes a permis d'identifier :

- ▶ Une facture d'abattage d'un arbre récupérée à tort (*Delory*). Le remboursement aux locataires est en cours au moment du contrôle ; le remboursement a été effectué en septembre 2019 ;
- ▶ Des facturations d'un prestataire d'entretien ménager trop élevées (*Villeneuve Minervois*). Le choix d'un autre prestataire est en cours au moment du contrôle ; depuis, un nouveau prestataire a été mis en place ;
- ▶ Un problème de répartition de charges dans une copropriété (*Fleurs d'Automne*), au détriment de l'organisme. L'affaire est en cours de traitement juridique au moment du contrôle. En juin 2020, une médiation a pu aboutir à la diminution des certains postes de dépenses et à un remboursement aux locataires.

Enfin, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (*TEOM*) est provisionnée à tort dès la mise en service, alors que cette taxe n'est pas due la première année. A partir de 2020, les provisions ne sont plus demandées l'année de livraison.

3.3 CONCLUSION

D'un âge moyen de 37 ans, le parc social est situé pour 34 % en QPV et pour 6 % en ZRR. Le taux de vacance est faible et les loyers peu élevés. Le contrôle a relevé 55 dépassements des plafonds de loyers autorisés, principalement sur des livraisons neuves en 2018 et sur des majorations de loyers non autorisées au titre des conventions PLUS. Outre la régularisation de ces dossiers, ALOGEA doit améliorer la facturation du SLS et mieux ajuster les provisions de charges locatives.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête biennale d'occupation du parc social (OPS) est réalisée en interne. Les résultats, comparés aux moyennes locales, figurent dans le Tableau 8. Avec des taux de réponses de 80 % en 2014, 89 % en 2016 et 90 % en 2018, les statistiques sont considérées comme significatives et permettent de constater le rôle social joué par ALOGEA sur son territoire d'intervention.

Les pénalités obligatoires ne sont pas appliquées aux ménages n'ayant pas répondu

Il est rappelé que les locataires sont tenus de répondre à l'enquête OPS dans un délai d'un mois, sous peine de se voir appliquer une pénalité de 7,62 euros, majorée de 7,62 euros par mois de retard. Ces pénalités obligatoires ne sont plus appliquées depuis 2013¹² (*non conforme à l'article L. 442-5 du CCH*). Dans sa réponse, ALOGEA indique avoir procédé à la facturation février 2020 de 491 ménages n'ayant pas répondu à la dernière enquête.

Tableau 8 - Enquêtes d'occupation sociale du social

Enquêtes OPS	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
ALOGEA 2014	38,9%	13,7%	30,5%	40,7%	77,5%	5,2%	67,0%	12,4%
ALOGEA 2016	34,8%	12,8%	27,4%	37,0%	76,1%	5,6%	67,3%	12,3%
2016 Occitanie	39,7%	8,8%	22,4%	28,5%	69,0%	7,2%	60,2%	12,4%
2016 France métrop.	38,6%	10,4%	20,8%	21,1%	59,4%	11,3%	47,3%	12,8%
ALOGEA 2018	38,2%	13,3%	32,7%	37,8%	77,6%	5,6%	67,0%	12,1%
2018 Aude**	39,3%	11,0%	28,0%	34,9%	75,2%	5,6%	65,5%	13,6%
2018 Occitanie**	40,6%	9,9%	23,0%	29,3%	69,6%	7,0%	60,4%	12,6%
2018 France métrop.**	39,5%	10,4%	21,2%	22,2%	60,7%	10,6%	45,6%	13,3%
Entrants 2015-2018***	27,2%	17,6%	nc	59,8%	90,9%	1,0%	nc	nc

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

** données non apurées

*** estimation des nouveaux locataires d'ALOGEA par l'ANCOLS selon les 1985 données exploitables des attributions fournies par ALOGEA

Les statistiques du Tableau 8 montrent qu'ALOGEA loge davantage de familles nombreuses, de familles monoparentales et de ménages globalement plus pauvres que l'ensemble des ménages logés dans le parc social du département ou de la région. L'analyse des données issues de la base de gestion locative à fin décembre 2018 confirme ces tendances, avec 80,1 % des locataires en place éligibles aux logements très sociaux (*revenus < 60% du plafonds PLUS*). Les ressources des nouveaux entrants sur la période 2015-2018 sont inférieures à celles des locataires en place mais également aux ressources des demandeurs de logement (*81,5 % éligibles aux logements très sociaux dans l'Aude¹³*).

¹² Jusqu'en 2013 le locataire était remboursé une fois l'enquête renseignée

¹³ Source : statistiques de décembre 2018 du SNE (*revenus déclarés*)

Tableau 9 - Ventilation de l'ancienneté des locataires

Ventilation en années	1 ^{er} décile D10	1 ^{er} quartile Q25	Médiane	3 ^{ème} quartile Q75	Dernier décile D90
Ancienneté des locataires (années)	0,9	2,2	5,0	11,3	21,8

Source : données locatives à fin décembre 2018

L'ancienneté des locataires n'est globalement pas très élevée avec une médiane de 5 années.

4.2 SOUS-OCCUPATION

Le Tableau 10 permet d'évaluer l'adéquation entre la typologie des logements sociaux occupés et la composition des ménages logés par l'organisme.

Tableau 10 - Occupation du parc social par typologie de logement et par composition familiale

Logement familial occupé	Catégorie de ménage						Total	Pourcentage
	1	2	3	4	5	6 ou +		
Type 1	168	2	2	2	-	-	174	3,8%
Type 2	508	26	24	3	-	-	561	12,2%
Type 3	769	267	485	139	15	2	1 677	36,3%
Type 4	356	145	287	490	233	106	1 617	35,0%
Type 5	131	77	59	85	116	103	571	12,4%
Type 6	6	2	1	-	2	3	14	0,3%
Total	1 938	519	858	719	366	214	4 614	100,0%
Pourcentage	42,0%	11,2%	18,6%	15,6%	7,9%	4,6%	100,0%	

Source : 4 614 données exploitables extraites de la base locative à fin 2018 (logements familiaux conventionnés)

L'analyse croisée de la catégorie de ménage (*chiffre nécessairement supérieur ou égal au nombre d'occupants*) selon la typologie des logements familiaux montre qu'au moins 34 % des logements sociaux apparaissent en sous-occupation (*identifiés en bleu clair dans le Tableau 10, ce taux était de 12 % avant la modification apportée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 sur la définition des locaux insuffisamment occupés*).

A l'inverse, aux plus trois logements apparaissent en suroccupation en fonction des tailles minimales des surfaces imposées par la réglementation (*cf. article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale*).

ALOGEA doit essayer de remédier progressivement à ce déséquilibre, sachant toutefois que le faible nombre de petits logements (16 % de T1/2) ne peut permettre de loger le nombre de personnes seules (42 %) et qu'une partie de ces locataires font en outre partie des exemptions prévues par la loi (*personnes de plus de 65 ans, logements en QPV, etc.*). ALOGEA peut parallèlement adapter ses programmes neufs en construisant des logements plus petits en adéquation avec les besoins des locataires en place, mais aussi avec la demande, puisqu'environ 41 % des demandes dans le département de l'Aude proviennent de personnes isolées (*source infocentre SNE de décembre 2018*). Sur la période 2014-2018, ce ne fut pas le cas puisque les T1/2 représentent 20,8% des livraisons (*contre 68,9 % pour les T3/4*).

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

La synchronisation complète entre le progiciel du bailleur et le système national d'enregistrement (SNE) de la demande est effective depuis le début de l'année 2019. L'ensemble de la demande est importé dans le progiciel du bailleur. En 2018, ALOGEA a procédé à l'enregistrement de 22,6 % des demandes et de 20,6 % des

renouvellements du département de l'Aude. Le portail grand public de la demande¹⁴ n'est encore que faiblement utilisé pour les nouvelles demandes (*seulement 21,6 % des enregistrements*) mais l'est beaucoup plus pour les renouvellements des demandes (38,1 %).

Compte tenu de la délégation du contingent préfectoral en stock¹⁵ sur les logements neufs et la gestion en flux sur le parc existant dans l'Aude, le bailleur a la charge directe de rechercher des locataires pour la majeure partie de son parc (cf. § 4.3.2). Compte tenu de la localisation de 6 % des logements en ZRR, 34 % en QPV et 30 % en zone classée C (*la moins tendue*), une bonne connaissance de la demande est donc essentielle pour qu'ALOGEA puisse attribuer efficacement l'ensemble de ses logements.

4.3.2 Gestion des contingents

Le contingent réservé déclaré dans l'enquête RPLS 2019 est incomplet.

Tableau 11 – Comparaison des contingents de logements réservés entre 2013 et 2019

Réservataires	Au 1 ^{er} janvier 2013		Au 1 ^{er} janvier 2019	
Préfectures (<i>Aude et Ariège</i>)	994	24,8 %	260	5,5 %
Action Logement (<i>organismes collecteurs</i>)	292	7,3 %	185	3,9 %
Collectivités (<i>communes et EPCI</i>)	9	0,2 %	55	1,2 %
Total	1 295	32,3 %	635	10,7 %

Sources : Rapport MILOS 2013-093 et RPLS 2019

Le Tableau 11 montre une perte importante d'informations sur les contingents réservés lors du changement de progiciel en 2017. Le contingent Etat est passé de 24,8 % à 5,5 % depuis le précédent contrôle en 2013. La gestion en flux autorisée par la convention de réservation préfectorale 2018-2020 conclue avec l'Etat le 20 septembre 2018 ne justifie pas la non-identification des logements réservés.

Par ailleurs, les logements susceptibles d'être réservés au titre des garanties d'emprunt n'ont fait l'objet d'aucune contractualisation avec les conseils départementaux de l'Aude et de l'Ariège. Les conventions n'ayant pas été signées, les réservations n'ont, de fait, pas été mises en œuvre.

4.3.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

ALOGEA dispose de deux commissions d'attribution des logements (CAL), l'une compétente pour le secteur Narbonnais et le Lézignanais (*territoires de la communauté d'agglomération de Narbonne et des communes du littoral*), l'autre compétente sur Carcassonne, l'ouest Audois et l'Ariège. Sauf décision contraire, la CAL de Carcassonne se déroule une fois par mois au siège et celle de Narbonne une fois par mois dans les locaux de l'antenne. Ces CAL disposent d'un règlement d'attribution, daté du 25 octobre 2011, et d'un règlement intérieur des commissions d'attribution dont la dernière modification remonte au 22 octobre 2016. Ces deux règlements sont obsolètes et les orientations en matière d'attribution n'ont pas été rendues publiques (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH*).

Seul le règlement intérieur du 25 octobre 2011 a été publié sur le site internet de la société. Par ailleurs, la dernière version de ce règlement communiquée à l'ANCOLS (*adopté par le CA du 20 octobre 2016*) n'intègre pas les modifications apportées par le CA du 19 juin 2017. Enfin, le règlement d'attribution n'intègre aucune des nombreuses évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2011. Il n'est d'ailleurs

¹⁴ <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/>

¹⁵ Le choix des demandeurs est proposé par ALOGEA sur une liste fournie par les services de l'Etat

concrètement plus utilisé par les services. Il doit être refundu sans délai. L'organisme envisage de faire valider l'ensemble de ces documents actualisés au plus tard en janvier 2021.

4.3.4 Gestion des attributions

La procédure d'attribution n'appelle pas d'observation majeure. Néanmoins, son efficience n'apparaît pas optimale du fait notamment de la double saisie opérée lors de chaque CAL. L'ANCOLS recommande à ALOGEA un meilleur emploi du progiciel qui doit permettre de diminuer les temps de préparation des CAL tout en limitant les risques d'erreurs et qui doit, à terme, également faciliter la réalisation des bilans d'activités des CAL (*qui font actuellement l'objet de traitements manuels*).

Le bilan présenté annuellement au CA comprend néanmoins des éléments statistiques détaillés sur les attributions réalisées par ALOGEA en comparaison des demandes en attente. Le taux de rotation moyen est passé de 12 % en 2016 à 9 % en 2018. Le taux de refus par les attributaires est assez élevé puisqu'il représente 43 % des propositions en 2018 (*contre 40 % en 2017*). Bien que la proportion de demandes satisfaites soit plus élevée à Carcassonne qu'à Narbonne (*28 % contre 18 %*), c'est pourtant dans le secteur Narbonnais que la part des refus est la plus élevée.

Les mutations internes en 2018 concernent 69 ménages (*14 %*), dont 10 ont bénéficié d'un logement neuf (*18 % du patrimoine livré*).

En matière de publics prioritaires, 23 attributions à des demandeurs DALO ont été comptabilisées en 2018 pour un objectif fixé par l'Etat de 32 attributions (*taux de réalisation de 72 %*). De même 27 demandeurs sortant d'hébergement d'urgence et 98 mal-logés ont été comptabilisés (*taux de réalisation de 89 %*).

Sur la période 2015-2018, le délai d'attente médian est de cinq mois et le délai moyen est de 10 mois (*contre 9 mois dans l'Aude*). Le quart des demandeurs ont moins de deux mois d'attente et un quart ont attendu plus de 13 mois.

Tableau 12 - Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement

Délai d'attente ¹⁶	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<30 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	739	503	472	474	124	20	11
Pourcentage	31,5%	21,5%	20,2%	20,2%	5,3%	0,9%	0,5%

Source : calcul d'après les données de 2 343 attributions de logements familiaux entre 2015 et 2018

L'ANCOLS a procédé à une vérification des enregistrements et des radiations des numéros uniques départementaux (NUD) pour les baux signés entre 2015 et 2018. La radiation est réalisée en théorie automatiquement par le progiciel du bailleur qui est interfacé avec le SNE.

Les résultats dans le montrent quelques dysfonctionnements sur la période contrôlée :

¹⁶ Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature ou l'entrée dans les lieux.

Tableau 13 – Contrôle des radiations après attribution d'un logement par ALOGEA

Etat de la demande après attribution	2015	2016	2017	2018	Pourcentage
Radiation suite à attribution d'un logement	519	653	598	372	91%
Radiation abandon ou non renouvellement de la demande	46	15	14	48	5%
Radiation sans indication du motif				24	1%
NUD non identifié dans le SNE par l'ANCOLS	7	1	5		1%
Demande non radiée après attribution	1			40	2%
TOTAL	573	669	617	484	100%

Source : exploitation des données du SNE par l'ANCOLS au 31 décembre 2018

Seulement 91 % des attributions ont fait l'objet d'une « radiation après attribution d'un logement social ». Les statistiques 2018 de l'infocentre du SNE confirment ce déficit de radiation. Malgré des corrections manuelles effectuées fin 2018, 40 demandes sont restées actives après l'attribution d'un logement en 2018. Même si tous les numéros uniques ont bien été identifiés dans le SNE pour l'année 2018, un contrôle régulier du fonctionnement de l'interface entre le progiciel et le SNE reste nécessaire.

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par le bailleur a permis de sélectionner sur la période 2015-2018 un panel de 27 dossiers ciblés d'attribution de logements susceptibles de présenter des non-conformités, ainsi que les neuf logements PLUS de la résidence Stéphane Hessel livrée en 2018.

L'examen détaillé de ces 36 dossiers a mis en évidence cinq attributions irrégulières (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*) présentant des dépassements de plafonds de ressources de 6 à 26 %. Deux dossiers concernent des logements très sociaux dont la spécificité et le public visé n'ont pas été correctement pris en compte lors de la CAL et un dossier concerne la résidence Stéphane Hessel, mise en service en début d'année 2018, avec des CAL ayant attribué les logements fin 2017 sur la base des revenus de l'année N-3 par rapport à la date de signature du bail (*non conforme à l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987*). Les dossiers irréguliers sont listés dans l'annexe 7.5.

Les baux ne sont pas accompagnés de la totalité des annexes obligatoires (*non conforme à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014*). Le bailleur doit systématiquement remettre aux nouveaux locataires le dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante (*décret d'application à venir*) ainsi que (*dès le 1er juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975*) l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité de plus de quinze ans¹⁷. De même les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (*cf. article R. 353-19 du CCH*). ALOGEA n'a pas fourni l'ensemble de ces documents aux locataires. Dans les dossiers contrôlés, il manquait notamment l'état des risques naturels et technologiques ou l'information des locataires entrants des modalités de consultation des dossiers mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans leur habitation (*cf. 5.5.5*). Dans sa réponse, l'organisme indique qu'il va mettre en place en processus garantissant la transmission de l'ensemble des documents aux locataires entrants d'ici la fin d'année 2021.

4.3.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires

A la date du contrôle, 151 logements sont loués à des personnes morales (*quasi exclusivement à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale*). Trois logements sont

¹⁷ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

néanmoins loués à des entreprises en charge des travaux de rénovation des résidences Le Viguié, Le Cassieu et Les Fontanilles en méconnaissance de la législation. Ces baux ne sont pas conformes à l'article L. 442-8-1 du CCH qui n'autorise la location de logements (*meublés ou non*) qu'à une liste de personnes morales bien déterminées. Ils sont également contraires à la location pour des usages autres que l'habitation à une personne morale autre que celles visées à l'article L. 443-15-1-1 du CCH. L'organisme doit revoir les modalités de mise à disposition de ces logements aux entreprises chargées des travaux afin de les rendre conformes aux textes en vigueur.

4.4 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.4.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité a été modifiée depuis le précédent contrôle puisqu'une antenne a été créée à Narbonne (*37 % des logements situés dans le Grand Narbonne*). Le deuxième pôle de proximité est situé directement au siège de l'organisme à Carcassonne (*45 % des logements dans l'agglomération de Carcassonne*).

Treize « agents de cités » répartis en secteurs sont responsables de la gestion de proximité sur l'ensemble du parc de la société (*cf. § 2.2.5*) et ont la charge de la relation avec les locataires de 350 logements en moyenne (*états des lieux entrée/sortie sur tablette numérique, traitement des réclamations, contrôle des prestations, visites des demandeurs, contrôle de sécurité et suivi des travaux courants*). Un agent technique (*régie*) de la Direction de la maintenance est également affecté et présent dans chacun des plus gros sites (*Viguié, Grazaillès et Ozanam, Razimbaud*). Une régie de quartier chargée de l'entretien des parties communes et de la médiation complète également le dispositif de proximité sur ces mêmes secteurs.

Les bailleurs ont l'obligation¹⁸ d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des immeubles collectifs. 1 278 logements collectifs situés à Carcassonne et Narbonne sont concernés par cette obligation qui est globalement respectée sauf pour le groupe Horte Neuve (*164 logements hors QPV à Narbonne*).

4.4.2 Satisfaction des locataires

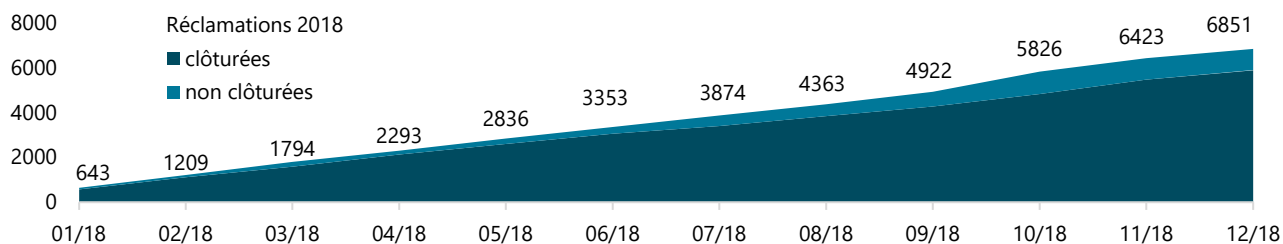
Dans le cadre de l'engagement professionnel de l'Union sociale pour l'Habitat (*USH*) pris au congrès HLM de 2003, ALOGEA lance une enquête de satisfaction tous les trois ans par l'intermédiaire d'un prestataire extérieur. La dernière étude a été effectuée en mars 2017 par interview de 360 locataires. La qualité de services est bien évaluée dans l'ensemble avec un taux de satisfaction globale de 80 % qui n'appelle pas d'observation particulière.

Sur la relation avec leur bailleur, près de neuf locataires sur dix sont satisfaits de la facilité avec laquelle ils contactent ALOGEA, de la qualité de l'accueil ainsi que de la communication avec leur bailleur. Les dernières enquêtes montrent également une hausse de la satisfaction sur la gestion des réclamations, avec un effort notable sur le respect de la date de rendez-vous.

Les réclamations sont saisies par la direction de la maintenance (*ou par l'antenne de Narbonne*) et ensuite orientées vers le service concerné selon qu'il s'agit d'une réclamation locative ou technique. L'informatisation des ateliers a permis de fiabiliser le fonctionnement et le suivi du traitement des réclamations (*cf. Figure 5*).

¹⁸ Cf. article R. 127-1 du CCH et articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure

Figure 5 – Evolution et traitement du nombre des réclamations enregistrées en 2018



4.4.3 Concertation locative

Le précédent plan de concertation locative (*PCL*) portant sur la période 2015-2018 prévoyait trois réunions annuelles avec la diffusion d'un compte rendu systématique. Cet objectif n'a pas été atteint en 2018 avec une seule réunion tenue en juillet 2018 consacrée à la préparation des élections des représentants des locataires. Le nouveau PCL 2019-2023 approuvé par le CA du 11 avril 2019 a été signé le 16 avril 2019 par les associations de locataires (*AFOC, CNL, CLCV et CSF*).

4.4.4 Assurances locatives

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». L'analyse de la base locative à fin 2018, indique que 79 % des locataires ont transmis leur attestation d'assurance. ALOGEA va mettre en place depuis juillet 2019 une assurance pour compte des locataires non assurés (*cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°*) afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires. Le coût refacturé est inférieur à 2,5 euros par mois.

4.4.5 Accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite

ALOGEA a recensé l'offre de logements accessibles et/ou adaptés parmi son patrimoine (*source RPLS 2019*) :

- ▶ 33 % des logements familiaux sont accessibles mais non adaptés : une personne en fauteuil peut se rendre jusqu'au logement mais le logement n'est pas entièrement adapté, et ne peut pas être attribué en l'état à une personne en fauteuil roulant par exemple ;
- ▶ 5 % des logements sont accessibles et adaptés pouvant être attribués en l'état à une personne en fauteuil roulant.

ALOGEA intègre, dans le cadre de ses programmes individuels neufs, l'obligation de créer des chambres en rez-de-chaussée et favorise la création d'espaces de rencontre et de convivialité dans les résidences destinées à accueillir des seniors. 12,5 % des logements livrés¹⁹ en 2017 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ou aux seniors.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le suivi des impayés est assuré, au sein de la direction de la gestion locative par deux personnes dont une en charge du contentieux. Une partie du précontentieux est géré par les antennes qui reçoivent mensuellement la liste des relances envoyées. Les agents de cités contactent les locataires soit par téléphone soit par visites au domicile, et rendent compte des contacts établis. Ils peuvent proposer des plans amiables d'apurement (*382 conclus en 2018 en baisse par rapport à la moyenne sur six années de 456*).

¹⁹ Source : rapport d'activité responsable 2017

Trois Conseillères en économie sociale et familiale complètent le dispositif et ont en charge le montage de dossiers FUL (*Fonds Unique du Logement*). En moyenne annuelle sur six ans, 318 dossiers ont été déposés, avec un taux annuel moyen de dossiers refusés ou non instruits de 30 %. Les montants moyens annuels perçus s'élèvent à 104 milliers d'euros. Le nombre de dossiers déposés et acceptés est en légère baisse depuis 2017.

Une des trois CESF est plus particulièrement chargée de la structuration de l'action sociale globale, et notamment des actions de partenariat avec des associations parmi lesquelles la participation au dispositif de l'USH « 10 000 logements accompagnés ».

Le passage en procédure contentieuse est décidé lors de réunions mensuelles avec les responsables d'antennes et la CESF. Une réunion se tient trimestriellement à laquelle participent la directrice générale adjointe, la responsable de la gestion locative, la responsable d'antenne, les trois CESF et le responsable contentieux pour les dossiers d'expulsion. Les procédures contentieuses sont en diminution depuis 2017, les actions amiables étant toujours privilégiées quand la situation du locataire le permet.

La part des locataires réglant leur loyer par prélèvement est assez faible (36 % en 2018). Elle n'a augmenté que de 2 % par rapport aux deux années précédentes.

L'examen de dossiers d'impayés montre un traitement correct et n'appelle pas de remarques particulières.

Le Tableau 14 et le Tableau 15 comparent la société à l'ensemble des SA d'HLM de provinces (*DOM-TOM exclus*) issus de la base de données Harmonia.

Depuis 2016, les créances inférieures à douze mois des locataires présents sont dépréciées selon des statistiques propres établies sur trois années en cours et les deux précédentes. Ces taux évoluent donc chaque année.

Entre 2016 et 2018 l'évolution du nombre de locataires en impayés présents (+ 16 %) a été plus forte que celle des locataires partis (+ 4,9 %). Les deux sont supérieures à l'évolution du patrimoine (+ 3,7 %).

Tableau 14 - Analyse des créances

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	18 958,42	19 704,88	20 374,19	21 765,49	21 100,36
Récupération de charges locatives (2)	3 152,33	3 198,67	3 199,61	3 203,01	3 501,43
Quittancement (3)=(1)+(2)	22 110,75	22 903,54	23 573,81	24 968,49	24 601,79
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	0,00	0,00	190,33	208,94	258,20
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	507,23	530,45	424,97	485,91	536,20
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	507,23	530,45	615,30	694,85	794,40
Locataires partis créances douteuses (7)	791,72	968,17	1 034,27	1 044,77	1 137,81
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	1 298,95	1 498,61	1 649,57	1 739,61	1 932,21
Autres créances comptes 4162 4164 4165 (9)	0,00	0,00	0,49	0,70	1,03
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	1 298,95	1 498,61	1 650,06	1 740,31	1 933,23
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	1 175,07	1 013,38	1 181,44	1 336,14	1 411,98
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13)=(11)+(12)	2 474,02	2 512,00	2 831,50	3 076,45	3 345,21
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13)/(3)	11,19%	10,97%	12,01%	12,32%	13,60%
Valeurs de référence	12,47%	12,74%	12,54%	12,45%	13,50%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3)/365	60,58	62,75	64,59	68,41	67,40
Valeurs de référence	78,56	84,78	86,41	90,94	79,89
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	40,84	40,03	43,84	44,97	49,63
Valeurs de référence	45,50	46,51	45,76	45,44	49,28
Créances locataires partis / Créances totales	32,00%	38,54%	36,53%	33,96%	34,01%
Valeurs de référence	25,60%	27,78%	29,39%	29,12%	32,83%

Source : Harmonia

Le Tableau 14 fait ressortir une dégradation régulière du niveau des créances rapportées aux loyers et charges récupérées, mais de niveau quasi-équivalent aux valeurs de référence. Seule la part des créances des locataires partis sur les créances totales est plus importante en comparaison. Cependant l'écart à la valeur référente est en diminution depuis 2017. Le passage en perte des dossiers d'impayés est proposé chaque année et validé par le CA. Les créances effacées par le juge, non maîtrisables, représentent en moyenne 19 % des créances irrécouvrables, mais leur montant diminue depuis 2016. Le taux de créances irrécouvrables reste modeste, il varie de 0,5 à 1,0 % du montant des loyers. Excepté en 2014, le taux de non-recouvrement des loyers (*indiqué au Tableau 15*) est toujours supérieur au taux de passage en pertes, augmentant mécaniquement les créances.

Tableau 15 - Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (année N-1)	2 226,69	2 474,02	2 572,62	2 831,34	3 075,75
Produits des loyers (1)	18 958,42	19 704,88	20 374,19	21 765,49	21 100,36
Récupération de charges locatives (2)	3 152,33	3 198,67	3 199,61	3 203,01	3 501,43
Quittancement (3)=(1)+(2)	22 110,75	22 903,54	23 573,81	24 968,49	24 601,79
Créances clients (année N)	2 474,02	2 512,00	2 831,50	3 076,45	3 345,21
Pertes sur créances irrécouvrables	- 191,97	- 136,48	- 243,35	- 207,68	- 122,90
Total encaissement (N) (4)	21 671,45	22 729,08	23 071,58	24 515,70	24 209,43
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,01%	99,24%	97,87%	98,19%	98,41%
<i>Valeurs de référence</i>	98,68%	98,82%	98,80%	98,72%	98,79%

Source : tableau d'analyse traitement ANCOLS

Les indicateurs d'impayés, inclus dans les tableaux de bord, sont suivis mensuellement par la direction. Les statistiques sont élaborées par résidence et permettent ainsi de suivre par agrégats, le volume d'impayés par communauté d'agglomération et même pour chacun des quartiers prioritaires.

En conclusion, les services disposent d'outils de suivi détaillés pour leur permettre de gérer les situations d'impayés. Ils s'appuient sur du personnel de terrain et des CESF pour régler les situations prioritairement de manière amiable, les procédures contentieuses étant conduites au cas par cas. Dans ce cadre, le niveau d'impayés et le taux de recouvrement restent contenus et assez stables, en relation avec une évolution modérée du parc locatif, et ce dans un contexte local et plus général de paupérisation. Toutefois, il ne diminue pas au regard des moyens employés pour leur suivi.

4.6 CONCLUSION

Les enquêtes OPS montrent une occupation très sociale du parc. Le contrôle montre que 90,9 % des locataires entrants et 77,5 % des locataires en place disposent de revenus inférieurs aux plafonds relatifs aux logement très sociaux, à l'instar des demandeurs de l'Aude (81,5 % éligibles). ALOGEA devra néanmoins appliquer les pénalités, prévues au CCH, aux locataires ne répondant pas aux enquêtes obligatoires. En matière d'attribution, le processus d'attribution gagnerait en efficience en évitant la double saisie actuelle de chaque dossier présenté en CAL, et permettrait également de limiter les erreurs relevées lors du contrôle des dossiers d'attributions. ALOGEA devra s'attacher à renseigner le contingent préfectoral dans son progiciel et contrôler la bonne radiation des demandes (NUD) ayant fait l'objet d'une attribution. Les orientations applicables en matière d'attribution et le règlement de la commission d'attribution devront également être publiés après leur mise à jour nécessaire suite aux dernières évolutions législatives. La qualité de service constatée apparaît correcte. Le niveau contenu des impayés, dans un contexte local de paupérisation, dénote un bon traitement social des dossiers.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

En application de l'article L. 411-9 du CCH, ALOGEA avait élaboré un plan stratégique du patrimoine énergétique (PSPE) approuvé par le conseil d'administration le 8 juin 2010. Ce document a servi de base à la

convention d'utilité sociale (CUS 2011-2016) signée le 30 juin 2011 et prolongée par l'Etat jusque fin 2018. La CUS « logements foyers » a également été élaborée et validée par le CA du 4 décembre 2012.

Le PSPE n'a fait l'objet d'aucune actualisation depuis 2010. Compte tenu du changement de gouvernance en cours, ALOGEA a demandé et obtenu le report d'une année supplémentaire de la prochaine CUS²⁰ qui ne sera donc signée qu'en 2020.

Selon l'article R. 445-2-2 du CCH, la société doit disposer, préalablement à la transmission du projet de CUS, d'un PSP approuvé par le CA depuis moins de trois ans. L'actualisation du PSP n'était pas achevée à la date du contrôle. ALOGEA a néanmoins fourni un diagnostic patrimonial des besoins (*chiffrés à 62 millions d'euros d'investissement et de GE sur 10 ans*) ainsi qu'un plan à moyen terme (PMT 2018-2027) portant sur le développement (*cf. § 5.2*) et sur l'intervention sur le patrimoine (*cf. § 5.4*). ALOGEA a également présenté une ébauche technique du PSP au CA du 10 octobre 2019 et a par la suite validé lors du CA du 19 décembre 2019 un PSP actualisé pour la période 2020-2027. Ce plan prévoit la production de 1 300 logements et la réhabilitation de 750 logements supplémentaires (*16 millions d'euros*). Les investissements sont estimés à 200 millions d'euros au total dont 176 millions d'euros pour les logements neufs. ALOGEA prévoit de financer ces opérations par l'emprunt (80 %), les subventions (8 %) et par l'injections des fonds propres disponibles (*12 % en moyenne*).

5.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Le Tableau 16 retrace l'évolution du patrimoine sur la période contrôlée (2014-2018) :

Tableau 16 - Evolution du nombre de logements en propriété (*hors foyers*)

Année	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition	Vente à l'unité	Démolition	Changement d'usage	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	4 181	15		1			1	4 198	0,4%
2015	4 198	33		94	-1		-1	4 323	3,0%
2016	4 323	201	11	31		-44		4 522	4,6%
2017	4 522	54	38	3				4 617	2,1%
2018	4 617	26	25	21				4 689	1,6%
Bilan	4 181	329	74	150	-1	-44	0	4 689	12,2%

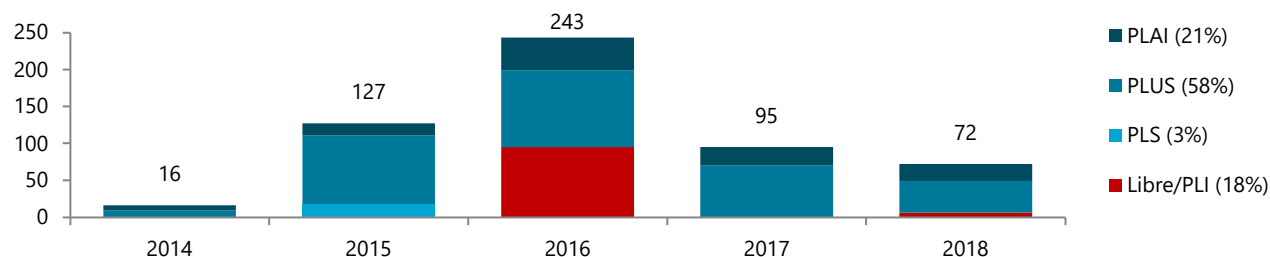
Au cours des cinq années 2014-2018, un seul logement a été vendu et un groupe de 44 logements (*Ozanam-Cabardès à Carcassonne*) a été démoli. ALOGEA a augmenté son patrimoine en rachetant 150 logements (*avec ou sans amélioration*) et en livrant 403 logements neufs sur la même période, dont 91 logements non conventionnés pour la Gendarmerie à Narbonne (*cf. Figure 6*). Ces 403 logements neufs représentent 17 ensembles d'habitation, soit en moyenne moins de 24 logements par opération. La vente en état futur d'achèvement (VEFA) ne représente que 18 % des logements neufs sur la période.

La moyenne de production réalisée (*en excluant les logements de la gendarmerie qui ne sont pas des logements sociaux*) cohérente avec les engagements de la CUS qui prévoyait la mise en service de 80 logements par an. Les logements très sociaux représentent 25 % des logements mis en service (*hors gendarmerie*), proportion

²⁰ La date de transmission du projet de convention et la date d'effet de la CUS 2019-2024 avaient été repoussées au 1er juillet 2019 (*cf. article 104 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – loi ELAN*).

légèrement inférieure aux objectifs de la CUS (30 % sur la période contrôlée) et qui apparaît insuffisante au vu de la paupérisation des demandeurs (81,5 % des demandeurs éligibles aux logements très sociaux dans l'Aude).

Figure 6 – Ventilation des mises en service par type de financement



En l'absence de PSP/CUS actualisés, les objectifs de développement du patrimoine sont fixés au plan à moyen terme (PMT 2018-2027) qui a été révisé au CA du 31 janvier 2019. Le volume d'opérations à venir est en augmentation pour les deux prochaines années avec 28 projets identifiés au moment du contrôle représentant 326 logements. La proportion de la VEFA augmente en revanche fortement à 56 % des livraisons projetées. ALOGEA table ensuite sur une livraison de 130 logements par an à partir de 2021 (cf. § 6.3). Ce plan prévoit un développement soutenu du patrimoine de 2,6 % en moyenne par an. Le nombre de logements sociaux agréés par l'Etat est également en augmentation : 219 logements au titre de l'année 2019 et 167 en 2018 contre une centaine en 2016 et 2017.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Le précédent contrôle en 2013 avait souligné la faiblesse et la jeunesse de l'équipe dédiée au développement et à la production de logements neufs, risquant de compromettre les 599 livraisons potentielles de logements sur les années 2014 à 2016. Cet objectif n'a de fait pas été tenu (seulement 386 logements livrés). ALOGEA s'est néanmoins réorganisée, en séparant les directions en charge du développement, d'une part, et la direction en charge des réhabilitations et du gros entretien, d'autre part. ALOGEA a globalement renforcé son équipe chargée de la maîtrise d'ouvrage, même si la multiplicité de petites opérations se révèle chronophage. Le recours plus important à la VEFA devrait permettre à la société de tenir le plan de charge annoncé. Cependant cette forte proportion relevée sur les projets à venir ne peut normalement être prévue à moyen terme puisque le recours à la VEFA n'autorise pas ALOGEA à concevoir le programme de l'opération avec le promoteur privé. Cette pratique apparaît, dans ce cas, contraire aux règles de la commande publique et à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique (MOP) puisque le seul objet de l'opération est la construction et la vente d'un immeuble conçu en fonction des besoins propres d'ALOGEA (cf. article L. 433-2 du CCH).

Sur la période 2014-2018, ALOGEA n'a pas sollicité l'avis préalable de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) lors d'acquisition de 12 programmes immobiliers en VEFA (173 logements). Ces avis sont requis préalablement à toute transaction immobilière (à l'exception de celles intervenant entre deux opérateurs HLM) en vertu des dispositions de l'article L. 451-5 du CCH.

Sur la période 2018-2019, les opérations livrées ou en cours de livraison indiquent un prix de revient moyen de 128 milliers d'euros par logement, soit 1 723 euros/m² de SH avec des opérations en maîtrise d'ouvrage directe sensiblement avec un prix de revient équivalent à celui des VEFA.

5.4 INTERVENTION SUR LE PATRIMOINE

La maintenance du parc est assurée par la direction maintenance et réhabilitation. Le précédent rapport de contrôle avait relevé un coût moyen de dépenses de maintenance par logement de 544 euros en 2012, inférieur à la médiane nationale des SA d'HLM. La visite de patrimoine avait également révélé un patrimoine vieillissant dont certains groupes nécessitaient une réhabilitation rapide.

Comme le montrent le Tableau 17, l'effort de maintenance du parc qui comprend l'entretien courant et le gros entretien est en progression régulière sur la période contrôlée, notamment pour le gros entretien. Un effort très important a été mené depuis 2016 sur l'investissement pour réaliser des réhabilitations sur des programmes importants (*Le Viguié, Fontanilles, Saint Jean, Ozanam, Limoux Saint Antoine, Cassieu, Avenir à Port la Nouvelle*). Le niveau de maintenance se trouvait jusqu'en 2016 inférieur aux valeurs de référence. Un « rattrapage » a été mené les deux dernières années se traduisant par un léger dépassement des valeurs de référence. Avec les réhabilitations, le coût total d'intervention est presque trois fois supérieur en 2018 à la valeur de référence.

Les efforts financiers déployés, notamment grâce aux aides du fonds européen de développement régional (*FEDER*) obtenues pour les opérations de rénovation énergétiques, ont permis de remettre la qualité du parc sensiblement à niveau. La visite de patrimoine menée lors du présent contrôle sur le tiers du patrimoine (*seize groupes situés à Carcassonne et Narbonne*) montre que des réhabilitations restent néanmoins nécessaires sur les groupes suivants : *Grazailles (349 logements)* et *Saint Vincent (62 logements)*. Le début de ces réhabilitations est pour l'instant prévu respectivement en 2021 et 2024. Des cages d'escaliers nécessitent également des travaux de rénovation : *Razimbaud (241 logements)*, *Les Tanneurs (7 logements)* et *Elycia (18 logements)*.

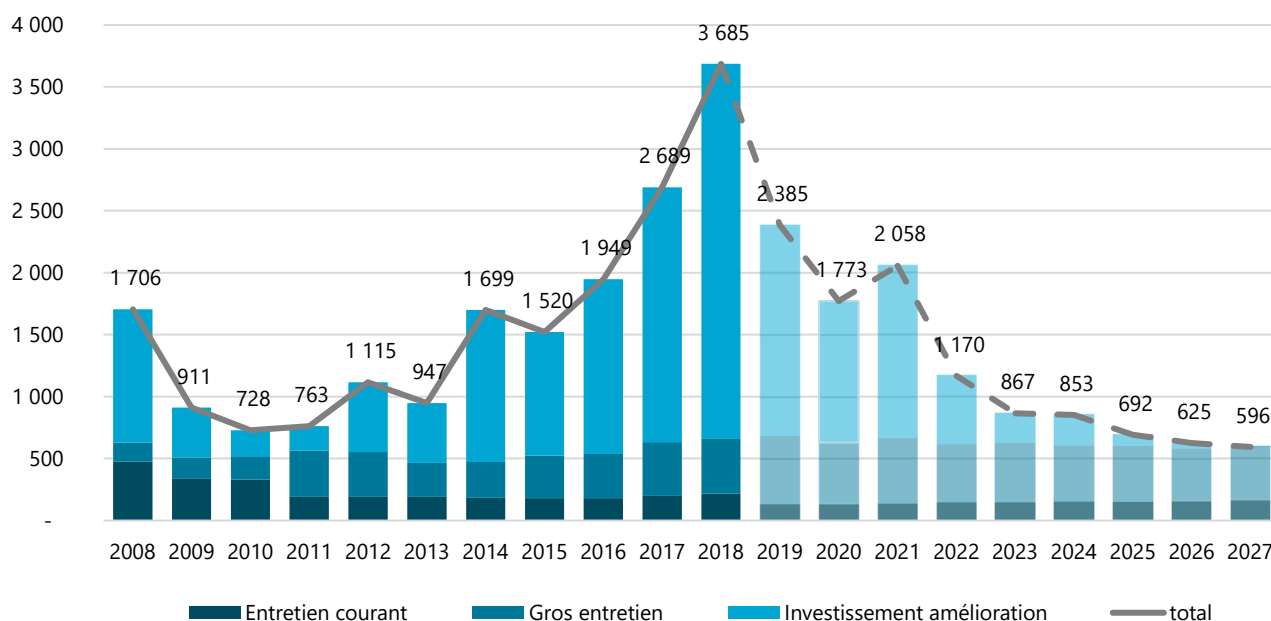
Tableau 17 - Coût d'intervention du parc par exercice

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Charges d'exploitation liées aux immeubles	142,41	169,64	179,48	205,10	188,36
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	64,62	38,88	43,70	116,97	185,76
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 262,97	1 513,24	1 684,75	2 098,28	2 153,88
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	450,77	450,77	504,19	466,52	512,80
Maintenance locative en régie - Consommations	133,28	139,82	130,42	163,01	175,21
Coût de la maintenance (1)	2 054,05	2 312,36	2 542,53	3 049,88	3 216,02
Additions et remplacement de composants	5 313,54	4 402,68	6 662,68	9 910,22	14 805,57
Coût total d'intervention du parc (2)	7 367,59	6 715,04	9 205,21	12 960,09	18 021,59
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	4 336	4 417	4 724	4 819	4 890
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	473,72	523,51	538,22	632,89	657,67
Valeurs de référence	632,71	618,52	643,99	630,48	621,62
Loyers (5)	18 958,42	19 704,88	20 374,19	21 765,49	21 100,36
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	10,83%	11,73%	12,48%	14,01%	15,24%
Valeurs de référence	13,56%	13,30%	13,25%	13,63%	13,40%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2)/(3)	1 699,17	1 520,27	1 948,61	2 689,37	3 685,40
Valeurs de référence	1 173,74	1 172,02	1 138,44	1 095,67	1 330,96

Le diagnostic de patrimoine, finalisé en 2019 chiffre à 62 millions d'euros les travaux à réaliser sur le parc existant (*répartis en 19 millions d'euros pour le gros entretien et 43 millions d'euros pour l'investissement*).

Comme le montre la Figure 7, un effort important a été consenti pour rattraper le retard d'entretien relevé lors du précédent contrôle. L'effort porté sur l'intervention du patrimoine apparaît cependant en forte baisse après 2021. A long terme, les 596 euros par logement prévus en 2027 apparaissent anormalement faibles, au regard des 1 470 euros moyens programmés de 2018 à 2027 (*moyenne de 1182 euros/logts/an constatés pour les SA de province sur la période 2014-2018*). Compte tenu du vieillissement continu du parc, cette baisse continue des moyens consacrés aux intervention sur le parc existant n'apparaît pas réaliste ni opportune.

Figure 7 – Interventions sur le patrimoine en euros par logement (période rétrospective et prospective en EUR/Logement)



Source : états réglementaires et prévisionnel financier

5.5 EXPLOITATION ET SECURITE DU PATRIMOINE

5.5.1 Ascenseurs

Au 31 décembre 2018, le parc compte 47 appareils répartis sur 28 résidences et desservant 1485 logements (32 % du parc). Un seul appareil équipe la résidence pour personnes âgées (RPA) Le Château à Leucate (40 places). Une assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée par un bureau d'expertise et de conseil : ce prestataire assure également les contrôles quinquennaux, le contrôle de la qualité des interventions du prestataire et l'estimation des travaux restant à réaliser dans le cadre des obligations de la loi de sécurisation des ascenseurs existants (SAE).

Une vérification des visites périodiques et des contrôles quinquennaux a été opérée sur un échantillonnage de cinq résidences comportant en tout 13 appareils. Les travaux de mise aux normes obligatoires (SAE 2014 ou 2018) n'ont pas été réalisés pour quatre appareils de la cité Le Viguiier (*éclairage de sécurité dans les cabines*) et pour la RPA Le Château (*système de protection contre la vitesse excessive de la cabine en montée*). Le rythme des visites périodiques a globalement été respecté en 2018 sur ces 13 appareils. Seules deux visites ont été identifiées avec plus de six semaines d'intervalle (*non conforme à l'article R.125-2 du CCH*).

5.5.2 Chaudières individuelles

1 193 logements situés dans 62 résidences (*dont 871 viennent d'être remplacées récemment*) bénéficient d'un chauffage individuel au gaz (25 % du parc) et 1 800 de chauffe-bains au gaz (38 % du parc).

ALOGEA ne remplit pas pleinement ses obligations portant sur le suivi de la sécurité des chaudières. Leur entretien est confié à un prestataire privé. La procédure prévoit trois passages du prestataire en cas d'absence du locataire (*prise de rendez-vous possible*). Sur l'ensemble du parc, le taux de pénétration de 86,6 % en 2018 n'est pas suffisant. L'analyse des visites montre que 57 chaudières n'ont pas été entretenues depuis deux ans. A la suite de ce constat, ALOGEA a procédé à une relance en courrier recommandé adressée aux locataires concernés. Le passage d'un huissier sera également mis en place pour les chaudières non visitées depuis deux ans. ALOGEA doit formaliser et renforcer les démarches actuellement mises en place (*simple courrier la première année et courrier recommandé la deuxième année*) afin de contrôler l'ensemble des appareils.

5.5.3 Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés sur 99 % du patrimoine et sont numérisés dans la GED (*gestion électronique des documents*). Comme indiqué dans le Tableau 18, la performance énergétique du parc est globalement moyenne avec les deux tiers du parc classé en étiquettes C et D. Toutefois, par rapport aux références nationales, et malgré une moyenne d'âge comparable, la performance énergétique des logements d'ALOGEA est meilleure avec notamment une proportion moindre de logements énergivores (*étiquettes E à G*), dont le taux est par ailleurs passé de 19 % fin 2013 à 14 % fin 2018. Ces 676 logements sont situés dans 27 immeubles de 58 ans (*âge moyen*). Le PMT 2018-2029 ne prévoit actuellement pas la rénovation de l'ensemble de ces logements. Néanmoins la mise à jour progressive des DPE après réalisation des travaux en cours (*rénovation énergétique, isolation, remplacement de chaudières...*) doit continuer à améliorer cette situation.

Tableau 18 - Ventilation des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Etiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G
Nombre de logements ALOGEA	387	443	1729	1417	674	2	0
Pourcentage 2019	8 %	9 %	37 %	30 %	14 %	0 %	0 %
Références nationales 2018	3 %	8 %	29 %	39 %	16 %	4 %	1 %

Source : Données RPLS 2019 pour 4652 logements et SDES, RPLS au 1er janvier 2018 pour les références nationales

Ces résultats découlent de la réflexion engagée dès 2007 par ALOGEA sur les consommations énergétiques de ses logements et des rénovations réalisées depuis cette date. ALOGEA a fait le choix de diversifier ses sources d'approvisionnement qui dépendaient fortement du gaz en transformant quatre chaufferies collectives pour chauffer plus d'un millier de logements au bois (*avec l'aide des subventions du FEDER*).

Il convient de noter que dans les données issues du RPLS, 76 % des diagnostics datent de 2010. Selon l'article R. 134-4-2 du CCH, ces diagnostics sont valables dix ans, ils devront être renouvelés à partir de 2020. Une proportion importante de ces renouvellements concerne des immeubles en cours de rénovation énergétique. Les mises à jour des DPE seront réalisées à l'issue des travaux.

5.5.4 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Les obligations réglementaires concernant les risques d'exposition au plomb (*cf. articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique*) n'étaient pas respectées lors du précédent contrôle de la MIILOS. Les repérages obligatoires portant sur 217 logements susceptibles d'avoir été construits avant 1949 ont été lancés en 2016. Lors des repérages il n'a pas été constaté de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur (*cinq logements n'ont pas pu être visités*).

5.5.5 Obligations liées à la recherche et la présence d'amiante

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. La société compte 60 groupes d'habitations collectifs ou individuels représentant 3 103 logements concernés pour lesquels les repérages d'amiante sont obligatoires.

A l'instar des CREP, suite au précédent contrôle de la MIILOS, ALOGEA a procédé aux repérages de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans les parties communes (DTA) ainsi que dans les parties privatives (DAPP), se mettant ainsi en conformité avec les dispositions du décret n°2011-629 du 3 juin 2011 (*articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*).

5.6 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Dans la CUS, la société s'était engagée à commercialiser 69 logements sur la période 2011-2016 (*dont 63 logements individuels non conventionnés à Ozanam*). Entre 2008 et 2018, un seul logement individuel a été vendu par la société en 2015.

Le CA du 14 février 2018 a décidé de relancer ces ventes en adoptant un nouveau plan, nécessaire à la reconstitution des fonds propres de la société, consistant à commercialiser 195 logements individuels de plus de 20 ans (*neuf groupes concernés*). Une décote tenant compte de leur ancienneté est prévue pour les occupants et pour les locataires d'ALOGEA.

ALOGEA tablait sur un objectif de vente progressif de 3 logements en 2018 et 10 en 2019. A la date du contrôle un seul compromis de vente a été signé. Afin d'obtenir des résultats, une salariée est désormais affectée à mi-temps à cette mission. L'organisme table sur trois ou quatre ventes par an dès 2020. Le contrôle des dossiers des deux ventes n'appelle pas d'observation particulière. L'organisme doit néanmoins veiller à la conservation des justificatifs des revenus des ascendants acquéreurs d'un logement occupé (*respect des 130 % des plafonds*).

5.7 ACCESSION SOCIALE

La société n'a pas lancé de programmes d'accession à la propriété qui nécessitent un savoir-faire particulier avec du personnel dédié pour les commercialiser. Lorsque des opérations mixtes nécessitent ce type d'opérations, ALOGEA s'associe à la SCP Marcou Habitat, spécialisée dans ce domaine.

5.8 CONCLUSION

Malgré un rythme de développement de logements locatifs de 2,3 % par an sur la période 2014-2018, les objectifs ambitieux inscrits dans la CUS n'ont pas été tenus à cause notamment de la faiblesse de l'équipe de maîtrise d'ouvrage qui avait été signalée lors du précédent contrôle. Les effectifs ont depuis été renforcés et le large recours à la VEFA, bien que plus onéreuse, doit permettre une hausse de la production à court terme. La proportion de logements très sociaux livrés sur la période est restée insuffisante au vu des profils des demandeurs de l'Aude. Il est nécessaire qu'ALOGEA dispose rapidement d'un plan stratégique (PSP) avant d'élaborer le nouveau projet de CUS qui a été reporté compte tenu du changement attendu de gouvernance (*intégration au groupe HR*). Les efforts importants consentis pour l'entretien du patrimoine ces dernières années, notamment en matière de rénovation énergétique grâce aux aides européennes obtenues (FEDER), vont se poursuivre jusqu'en 2021. L'attention d'ALOGEA est cependant attirée sur la baisse continue annoncée dans le PMT des coûts d'intervention sur le patrimoine à compter de 2023. Ce niveau d'intervention ramené au logement apparaît insuffisant et inopportun au vu des besoins. Afin de maintenir la dynamique de

développement, l'organisme s'est décidé à mettre en place une politique de vente des logements individuels aux locataires occupants. ALOGEA espère ainsi vendre quatre logements par an contre une seule vente réalisée sur la dernière décennie (*11 ventes annuelles prévues dans la CUS*).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction administrative et financière est composée de sept personnes dont une en cours de recrutement, pour le poste de responsable du contrôle de gestion et des services informatiques. La cheffe de service assure les fonctions RH, (*la paye est externalisée*). Les fiches de postes sont bien détaillées.

Les procédures sont disponibles en réseau. Il est prévu qu'elles fassent l'objet d'une révision.

Les comptes ont été certifiés sans réserve par le cabinet Guibert, qui assurait déjà la mission de commissaire aux comptes (CAC) lors de la dernière période contrôlée. Une procédure de mise en concurrence a été conduite en 2014. Le CAC assure en outre les certifications pour la procédure FEDER.

Bien qu'ALOGEA dispose d'un service production (*deux chargés d'opérations, deux assistantes et la responsable du service*) les frais afférents à la conduite d'opération ne sont pas toujours neutralisés par le biais du compte 72, pour les années 2014, 2015 et 2017 où seuls les frais financiers ont été transférés aux opérations. ALOGEA doit procéder à une évaluation rationnelle des frais de maîtrise d'ouvrage interne à affecter sur chacune de ses opérations d'investissement conformément à l'article 447 du plan comptable général.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Dans ce chapitre, les agrégats financiers et ratios sont comparés aux valeurs médianes de l'ensemble des SA d'HLM de province (*DOM-TOM exclus*) issues de la base de données Harmonia.

6.2.2 Performance d'exploitation, CAF et Autofinancement net

6.2.2.1 Produit des activités

Tableau 19 - Chiffre d'affaires et produits des activités

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	18 958,42	99,67%	19 704,88	99,77%	20 374,19	99,77%	21 765,49	99,86%	21 478,63	99,79%
Écart de récupération de charges	22,00	0,12%	- 0,73	0,00%	- 7,79	0,04%	- 21,56	0,10%	- 5,32	-0,02%
Produits des activités annexes	41,63	0,22%	46,99	0,24%	54,26	0,27%	52,11	0,24%	50,37	0,23%
Chiffre d'affaires	19 022,04	100%	19 751,13	100%	20 420,66	100%	21 796,03	100%	21 523,68	100%
Ventes d'immeubles	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production stockée	0,00		0,00		0,00		48,25		746,29	
Coûts promotion immobilière	0,00		0,00		0,00		- 48,25		- 746,29	
Marge sur activité de promotion	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production immobilisée	0,00		18,01		0,00		516,10		96,84	
Produit des activités	19 022,04		19 769,14		20 420,66		22 312,13		21 620,52	

Les produits locatifs constituent la quasi-totalité des recettes. La production stockée concerne un terrain à aménager pour un lotissement. Sous l'effet de l'augmentation du patrimoine, des loyers à la relocation et des augmentations annuelles, en 2018, les produits locatifs sont 13,7 % plus élevés qu'en 2014. Les pertes de recettes dues à la vacance représentent 2,1 % des loyers en 2018 et de 2,2 % en 2017. En 2018, le loyer au logement et équivalent logement géré de 4 315 euros est légèrement inférieur à la valeur de référence de 4 462 euros.

Les loyers 2018 sont diminués de la RLS qui s'élève à 1,13 million d'euros. Le dispositif de lissage de l'impact de la RLS a permis la récupération de 378 279 euros, soit une RLS nette de 754 197 euros.

Les produits des activités annexes sont marginaux (0,2 % du chiffre d'affaires) et sont constitués des contributions des locataires au partage des économies de charges à la suite des réhabilitations énergétiques et des locations d'antennes.

6.2.2.2 Excédent brut d'exploitation (EBE)

L'EBE représente la ressource d'exploitation dégagée par l'activité de l'organisme.

Tableau 20 - Excédent brut d'exploitation en % des loyers

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Produit des activités	19 022,04		19 769,14		20 420,66		22 312,13		21 620,52	
Coût du personnel (hors régie)	-3 401,92	17,88%	-3 382,86	17,13%	-3 135,73	15,36%	-3 391,14	15,56%	-3 281,89	15,25%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-1 694,15	8,91%	-1 336,10	6,76%	-1 315,12	6,44%	-2 151,76	9,87%	-1 628,23	7,56%
Coût de gestion	-5 096,07	26,79%	-4 718,97	23,89%	-4 450,85	21,80%	-5 542,90	25,43%	-4 910,12	22,81%
Charges de maintenance (y.c régie)	-2 054,05	10,80%	-2 312,36	11,71%	-2 542,53	12,45%	-3 049,88	13,99%	-3 216,02	14,94%
Cotisation CGLLS			- 235,44	1,19%	- 248,64	1,22%	- 192,44	0,88%	- 334,87	1,56%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-3 104,02	16,32%	-3 223,58	16,32%	-2 917,68	14,29%	-2 937,50	13,48%	-3 008,22	13,98%
Valeurs de référence		9,18%		9,08%		9,26%		9,31%		9,32%
Créances irrécouvrables	- 191,97	1,01%	- 136,48	0,69%	- 243,35	1,19%	- 207,68	0,95%	- 122,90	0,57%
Excédent brut d'exploitation	8 575,93	45,08%	9 142,32	46,29%	10 017,61	49,06%	10 381,74	47,63%	10 028,39	46,59%
Valeurs de référence		53,92%		54,02%		53,28%		52,97%		51,70%

En volume, les coûts de gestion, analysés infra, sont contenus et même inférieurs en 2018 à leur valeur en 2014. La maintenance croît de manière progressive.

La charge de taxe foncière se maintient à 615 euros au logement, mais reste plus élevée que la valeur de référence (461 euros). Elle a profité, à partir de 2016 d'abattements supplémentaires dus à l'élargissement des zones lors du passage des anciennes zones urbaines sensibles aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. L'augmentation de cette charge, par la suite, est la conséquence des changements de taux et de sorties d'exonérations.

Malgré une maîtrise de l'évolution des dépenses, l'EBE, avec une moyenne sur les cinq années de 47 % du chiffre d'affaires, est inférieur chaque année aux valeurs de référence. Il équivaut à 2 017 euros au logement pour une référence de 2 397 euros.

6.2.2.3 Coûts de gestion

Les coûts de personnel restent contenus. Le nombre d'ETP est stable sur la période. Le ratio d'ETP pour 1 000 logements gérés par l'organisme (14,1 en 2018) est inférieur au ratio constaté dans le secteur (cf. § 2.2.5). 33 % du personnel est affecté à la proximité. En revanche, le coût du personnel qui représente 15,3 % des loyers (776 euros par logement), est supérieur à la valeur de référence de 13,6 %, s'expliquant par des loyers plus bas et nonobstant le fait qu'une partie des rémunérations du personnel de régie soit déduite (13,3 % des frais de personnel interne). Le coût salarial chargé moyen s'élève à 58 545 euros annuels. L'intéressement distribué en 2018 (208 milliers d'euros) représente en moyenne 3 155 euros par salarié. L'appel au personnel extérieur ne représente que 1,2 % des charges de personnel.

Tableau 21 - Coût de gestion normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	3 780,07	3 703,50	3 730,99	3 760,33	3 863,98
Personnel extérieur à l'organisme	72,62	130,14	82,93	97,33	44,94
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	0,00	0,00	- 174,00	0,00	- 114,22
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	- 450,77	- 450,77	- 504,19	- 466,52	- 512,80
Coûts de personnel (1)	3 401,92	3 382,86	3 135,73	3 391,14	3 281,89
Approvisionnements (stocks et variation)	120,77	130,36	121,17	161,92	170,94
Achats non stockés de matériel et fournitures	127,02	138,47	111,00	97,87	117,11
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 133,28	- 139,82	- 130,42	- 163,01	- 175,21
Crédit baux et baux à long terme	3,74	3,72	3,71	3,72	3,79
Primes d'assurances	356,46	358,11	450,74	576,31	543,68
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	297,98	211,32	262,95	268,29	276,08
Publicité, publications, relations publiques	9,86	16,13	10,84	15,98	36,17
Déplacements, missions et réceptions	70,39	65,64	79,94	94,23	59,98
Redevances de sous-traitance générale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres services extérieurs	605,21	617,47	638,19	1 086,19	712,58
Déduction pour cotisations CGLLS	- 81,63	- 235,44	- 248,64	- 192,44	- 334,87
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	-118,97	36,32	0,00	0,00	0,00
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	92,00	123,06	77,30	88,09	85,87
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferts de charges d'exploitation	- 74,19	- 121,50	- 182,93	- 98,00	- 137,36
Redevances et charges diverses de gestion courante	218,17	132,28	121,25	212,61	269,48
Autres charges externes (2)	1 493,55	1 336,10	1 315,12	2 151,76	1 628,23
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	4 895,47	4 718,97	4 450,85	5 542,90	4 910,12
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	4 336	4 417	4 724	4 819	4 890
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 129,03	1 068,36	942,18	1 150,22	1 004,12
<i>Valeurs de référence</i>	-	1 013,01	1 029,66	1 049,55	970,37
Loyers (5)	18 958,42	19 704,88	20 374,19	21 765,49	21 478,63
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	25,82%	23,95%	21,85%	25,47%	22,86%
<i>Valeurs de référence</i>	22,93%	21,81%	22,07%	22,36%	21,67%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	17,94%	17,17%	15,39%	15,58%	15,28%
<i>Valeurs de référence</i>	12,87%	13,05%	13,43%	13,74%	13,63%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	7,88%	6,78%	6,45%	9,89%	7,58%
<i>Valeurs de référence</i>	9,37%	8,31%	8,37%	8,37%	7,74%

Les autres charges externes sont en progression à partir de 2016. L'examen de factures de fonctionnement n'a pas révélé de dépenses particulièrement élevées. Les autres services extérieurs sont affectés en 2017 par la décision de constater, en charges à payer, les cotisations CGLLS pour les années 2018 et 2019 estimées à 587 milliers d'euros. Ce choix a été validé par le CAC. En 2018, constatant la difficulté à calculer ces montants par manque de visibilité sur les taux à venir, ce principe a été abandonné, ce qui génère sur l'exercice 2018, une charge beaucoup plus faible. Retraité de cet élément, le coût de gestion normalisé serait de 1 028 euros au logement. L'augmentation conséquente des frais de déplacement en 2017 résulte de la facturation des frais de déplacement des formateurs du logiciel métier. Par rapport aux loyers, les autres charges externes sont, en 2018, légèrement inférieures à la valeur de référence.

Au total, hormis l'année 2016, le coût de gestion normalisé dépasse légèrement les valeurs de référence, que ce soit par rapport aux loyers ou par rapport au nombre de logements.

Tableau 22 - CAF brute et autofinancement net

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	6 025,62	31,68%	6 541,94	33,12%	8 531,68	41,78%	8 229,85	37,76%	9 216,15	42,82%
Remboursement des emprunts locatifs	4 135,07	21,74%	4 721,21	23,90%	4 878,44	23,89%	4 502,62	20,66%	5 764,08	26,78%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	137,80	0,67%	76,55	0,35%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM	1 890,55	9,94%	1 820,73	9,22%	3 515,44	17,22%	3 650,68	16,75%	3 452,07	16,04%
<i>Valeurs de référence</i>		10,60%		11,02%		11,07%		10,47%		11,31%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	124,42		88,34		44,02		72,13		59,03	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	22 152,38		22 950,53		23 628,07		25 020,60		24 652,15	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	3 152,33		3 198,67		3 199,61		3 203,01		3 501,43	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b+c-d)	19 124,46	100,54%	19 840,20	100,45%	20 472,48	100,25%	21 889,72	100,43%	21 209,76	100,30%
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a)/(e)		9,89%		9,18%		17,17%		16,68%		16,28%
<i>Valeurs de référence</i>		9,66%		10,38%		10,10%		9,73%		10,50%

L'EBE auquel sont ajoutés/retranchés le résultat financier réel et le résultat exceptionnel réel donne la CAF. La CAF permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution des fonds propres de l'organisme, permettant l'investissement.

La CAF progresse régulièrement et représente 42,8 % du chiffre d'affaires en 2018, de même niveau que la valeur de référence (42,7 %) ce qui n'était pas le cas les années précédentes. La diminution des coûts de gestion en 2016 corrélativement à l'augmentation des produits liés à des livraisons plus conséquentes (245 logements) et encaissement des loyers sur toute l'année les années suivantes sur ces livraisons, permettent son amélioration significative à partir de 2016, et après remboursement des emprunts, de maintenir l'autofinancement à son niveau le plus élevé sur la période (17,2 % du chiffre d'affaires), bien au-dessus de la valeur de référence. Au niveau des remboursements, le surplus d'emprunts locatifs est partiellement compensé par les effets de la renégociation de la dette, jouant à partir de 2016 (cf. § 6.2.3). Le surcroît de nouveaux emprunts augmente le remboursement en capital et crée un fléchissement du ratio en 2017 et 2018, la croissance de la CAF étant inférieure à la croissance du remboursement d'emprunts.

6.2.3 Gestion de la dette

A fin 2018, l'encours de la dette s'élève à 185,6 millions d'euros. Le CA du 19 juin 2015 a admis le principe de renégociation de la dette afin que la charge d'annuité ne dégrade pas trop l'autofinancement au vu du plan de charges de réhabilitations à conduire. ALOGEA a finalisé ce réaménagement en 2017 auprès de la CDC (*offre validée par les CA des 28 janvier 2016 et 13 avril 2016*) et du Crédit Foncier de France (*offre validée par le CA du 19 juin 2017*), avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016. Le réaménagement a porté sur 34 emprunts pour un capital restant dû de 22 millions d'euros. Le CA a aussi validé le 11 avril 2018 le nouveau réaménagement de la dette de la CDC dans le cadre de la loi ELAN avec allongement de 10 ans.

ALOGEA a obtenu en 2017 un prêt haut de bilan bonifié de 5,4 millions d'euros dont 4,6 millions à consacrer au programme de réhabilitation. En 2018 une nouvelle enveloppe « PHBB 2 » a été accordée pour un montant de 1,2 million d'euros.

Tableau 23 - Evolution de la dette locative

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	134 278,64	152 334,07	161 580,40	178 353,42	185 591,04
CAFC	5 763,76	6 758,30	8 600,15	8 039,32	8 190,15
Endettement / CAFC	23,30	22,54	18,79	22,19	22,66
<i>Valeurs de référence</i>	18,82	18,80	18,68	18,75	19,65
Trésorerie (2)	11 182,82	13 497,87	6 218,25	13 818,78	3 851,65
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	123 095,82	138 836,21	155 362,15	164 534,63	181 739,39
Endettement net de trésorerie / CAFC	21,36	20,54	18,07	20,47	22,19
<i>Valeurs de référence</i>	17,53	17,11	17,26	16,82	17,64
Valeur nette comptable du parc locatif	123 308,32	136 096,90	166 107,40	168 714,63	174 341,31
Dotations Amortissements du parc locatif	5 258,89	5 740,41	6 384,69	7 174,26	7 515,67
VNC / Amortissement du parc locatif	23,45	23,71	26,02	23,52	23,20
<i>Valeurs de référence</i>	25,89	25,92	25,79	25,71	24,57
Ressources propres	126 360,37	133 517,93	142 357,09	155 877,09	164 948,69
Ressources stables	261 063,92	286 066,36	304 014,04	334 230,51	350 539,73
Ressources propres / Ressources stables	48,40%	46,67%	46,83%	46,64%	47,06%
<i>Valeurs de référence</i>	51,72%	51,56%	52,31%	52,21%	53,29%

Sous l'effet de l'investissement (*développement et réhabilitations*), l'endettement a augmenté de 38,2 % entre 2014 et 2018. Plus de 75 % de la dette est indexée sur le livret A. Le reste est à taux fixe.

Capacité de désendettement :

Si la totalité de la CAF courante était utilisée au remboursement de l'emprunt, il faudrait, à partir de 2018, 22,7 ans pour éteindre la dette, soit un peu plus que la valeur de référence de 19,7 ans. En prenant en compte la trésorerie disponible, il faudra 22,2 ans, beaucoup plus que la valeur de référence de 17,6 ans. Depuis 2016, l'écart à la référence augmente.

Si l'on compare la durée théorique de désendettement par rapport à la durée résiduelle d'amortissement, on constate que cet écart est très faible (*une année*), alors que les valeurs de référence montrent un écart de 17 années. ALOGEA a une politique d'amortissement très rapide, la structure est amortie sur 40 années, ce qui augmente le ratio VNC/amortissement. Dans le cas où l'amortissement serait moins rapide, les marges de manœuvre d'endettement apparaîtraient plus importantes.

Indépendance financière :

La part des ressources propres dans les ressources stables reste à peu près égale tout au long de la période malgré une CAF en progression, l'augmentation du volume d'emprunt ne permet pas à ALOGEA de se positionner au niveau des valeurs de référence (*inférieure de plus de six points à la valeur de référence en 2018*).

La société doit rester attentive à l'évolution de ces deux ratios car sa structure financière s'est plutôt affaiblie sur la période 2014-2018.

Lignes de trésorerie :

Hormis l'année 2017, la société, afin de retarder le déblocage des emprunts locatifs, sollicite des lignes de trésorerie pour ses opérations en cours. En 2018, elles sont de 3,9 millions d'euros et représentent 42 % de la trésorerie active. Il n'y a pas eu de sollicitation de ligne de trésorerie en 2017.

Tableau 24 - Variation de la dette financière

Montant en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	125 047,59	132 578,64	151 234,07	159 171,77	178 353,42
Nouveaux emprunts	13 367,64	22 807,29	14 766,88	26 974,42	13 003,30
Remboursement en capital	4 136,59	3 051,85	4 420,55	7 792,77	5 765,68
Endettement clôture	134 278,64	152 334,07	161 580,40	178 353,42	185 591,04
Variation capital restant dû	9 231,05	19 755,44	10 346,33	19 181,65	7 237,62
Ressources Stables clôture	261 063,92	286 066,36	304 014,04	334 230,51	350 539,73
Variation capital restant dû / Ressources stables	3,54%	6,91%	3,40%	5,74%	2,06%
<i>Valeurs de référence</i>	1,93%	1,79%	1,67%	1,59%	1,16%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	4 135,07	4 721,21	4 878,44	4 502,62	5 764,08
Charges d'intérêts (2)	2 879,19	2 599,77	2 052,70	2 905,77	2 836,16
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	7 014,26	7 320,98	6 931,14	7 408,39	8 600,24
Loyers de l'exercice	18 958,42	19 704,88	20 374,19	21 765,49	21 100,36
Annuités emprunts locatifs / Loyers	37,00%	37,15%	34,02%	34,04%	40,76%
<i>Valeurs de référence</i>	45,48%	45,88%	45,62%	45,02%	45,38%

Le recours à l'emprunt, en fonction du développement, connaît un pic en 2017 du double des emprunts contractés l'année suivante, ce qui explique que le capital restant dû représente 5,74 % des ressources stables, ce ratio baissant à 2,06 % l'année suivante. L'analyse de la variation du capital restant dû par rapport aux ressources stables montre une société qui s'est rapidement endettée par rapport aux sociétés retenues dans la comparaison. Toutefois, l'annuité, stable en 2016 et 2017, représente une proportion plus élevée en 2018, à 40,8 % des loyers, mais elle reste encore en-deçà de la valeur de référence de 45,4 %, traduisant une marge de manœuvre de remboursement de surcroît d'emprunts. L'annuité locative reste plutôt stable, avec cependant une croissance plus marquée en 2018, en rapport au cumul de développement sur les trois dernières années, mais contrebalancé en partie par la renégociation de la dette qui a produit ses effets à compter de 2016.

6.2.4 Résultats comptables et part des ventes de patrimoine

Jusqu'à présent, la société ne s'est pas organisée pour mener une politique volontariste de vente de patrimoine. Un seul logement a été vendu en 2015, la plus-value comptable représentant 5,2 % du résultat.

Tableau 25 - Résultats comptables

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Résultats comptables	826	1 698	3 370	2 121	2 047
- Dont part des plus-values de cessions en %	0,0 %	5,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Sources : base de données / données transmises par l'organisme (date d'extraction, service...)

6.2.5 Structure financière

Tableau 26 - Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros										
Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	18 490,51	7,08%	19 306,46	6,75%	19 257,82	6,33%	22 634,41	6,77%	24 755,09	7,06%
Résultat de d'exercice (b)	825,95	0,32%	1 698,05	0,59%	3 377,09	1,11%	2 120,68	0,63%	2 046,56	0,58%
Autres capitaux (c)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	18 385,65	7,04%	20 650,59	7,22%	20 653,33	6,79%	25 073,63	7,50%	25 209,07	7,19%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	37 702,11	14,44%	41 655,11	14,56%	43 288,24	14,24%	49 828,73	14,91%	52 010,73	14,84%
Valeurs de référence		20,64%		20,81%		21,31%		21,77%		22,35%
Provisions pour gros entretien (f)	827,55	0,32%	855,55	0,30%	1 873,85	0,62%	1 586,50	0,47%	1 984,74	0,57%
Autres provisions pour risques et charges (g)	566,01	0,22%	0,00	0,00%	545,45	0,18%	708,61	0,21%	898,35	0,26%
Amortissements et dépréciations (h)	87 264,70	33,43%	91 007,28	31,81%	96 649,55	31,79%	103 753,26	31,04%	110 054,88	31,40%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	126 360,37	48,40%	133 517,93	46,67%	142 357,09	46,83%	155 877,09	46,64%	164 948,69	47,06%
Dettes financières (j)	134 703,54	51,60%	152 548,42	53,33%	161 656,95	53,17%	178 353,42	53,36%	185 591,04	52,94%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	261 063,92	100,00%	286 066,36	100,00%	304 014,04	100,00%	334 230,51	100,00%	350 539,73	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	248 306,36	95,11%	271 341,79	94,85%	298 344,72	98,14%	316 334,24	94,65%	342 428,75	97,69%
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	12 757,55	4,89%	14 724,56	5,15%	5 669,32	1,86%	17 896,27	5,35%	8 110,98	2,31%
Immobilisations financières (n)	938,51	0,36%	269,89	0,09%	274,14	0,09%	263,47	0,08%	257,09	0,07%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	11 819,04	4,53%	14 454,68	5,05%	5 395,18	1,77%	17 632,80	5,28%	7 853,89	2,24%
Valeurs de référence		3,65%		3,69%		3,35%		3,62%		4,12%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	54,34	0,02%	48,44	0,02%	52,68	0,02%	109,10	0,03%	870,40	0,25%
Emprunts promotion immobilière (p)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	54,34	0,02%	48,44	0,02%	52,68	0,02%	109,10	0,03%	870,40	0,25%
Créances locataires et acquéreurs (s)	622,64	0,24%	599,29	0,21%	801,70	0,26%	859,46	0,26%	1 233,61	0,35%
Subventions à recevoir (t)			6 535,81	2,28%	5 329,60	1,75%	9 416,24	2,82%	9 775,65	2,79%
Autres actifs réalisables (u)	7 128,42	2,73%	1 106,87	0,39%	1 459,43	0,48%	1 346,47	0,40%	1 181,90	0,34%
Dettes sur immobilisations (v)	2 376,30	0,91%	2 878,21	1,01%	3 371,00	1,11%	2 639,12	0,79%	3 321,93	0,95%
Dettes d'exploitation et autres (w)	4 792,87	1,84%	4 455,40	1,56%	5 095,47	1,68%	5 278,13	1,58%	5 737,39	1,64%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	636,23	0,24%	956,81	0,33%	- 823,07	- 0,27%	3 814,02	1,14%	4 002,23	1,14%
Valeurs de référence		0,07%		- 0,01%		0,06%		0,09%		- 0,06%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	14 063,35	5,39%	15 855,34	5,54%	10 545,75	3,47%	15 215,12	4,55%	9 177,92	2,62%
Concours bancaires courants et découverts (y)	1 700,00	0,65%	1 100,00	0,38%	3 000,00	0,99%	0,00	0,00%	3 900,00	1,11%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 180,53	0,45%	1 257,48	0,44%	1 327,51	0,44%	1 396,33	0,42%	1 426,26	0,41%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	11 182,82	4,28%	13 497,87	4,72%	6 218,25	2,05%	13 818,78	4,13%	3 851,65	1,10%
Valeurs de référence		3,24%		3,32%		3,27%		3,40%		4,29%
Report immobilisations financières (B)	938,51	0,36%	269,89	0,09%	274,14	0,09%	263,47	0,08%	257,09	0,07%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	12 121,33	4,64%	13 767,75	4,81%	6 492,39	2,14%	14 082,25	4,21%	4 108,75	1,17%
Valeurs de référence		3,70%		3,68%		3,46%		3,71%		4,56%

Le cumul de résultats a abondé les capitaux propres de 10 millions d'euros, sur la période contrôlée. Les subventions nettes ont progressé de près de 7 millions d'euros (depuis 2015, ALOGEA a obtenu en particulier,

6,8 millions d'euros de subventions FEDER pour son programme de réhabilitations de 857 logements). Toutefois, les capitaux propres ne représentent que 14,8 % des ressources stables pour une référence de 22,4 %.

Les dettes participent à hauteur de 52,9 % aux ressources stables. Ces ressources sont employées à 97,7 % aux immobilisations. Ainsi le fonds de roulement dégagé équivaut à 2,2 % des ressources stables pour une valeur de référence de 4,1 %. L'effort de réhabilitation est un peu moins financé par les emprunts (63,7 % pour les réhabilitations contre 88,3 % pour les opérations nouvelles sur l'ensemble des plans de financement des opérations terminées non soldées et en cours). Les emprunts sont sollicités en dernier ressort, ainsi en 2016 l'avance des dépenses s'est effectuée avec des lignes de trésorerie, ce qui explique la baisse significative du fonds de roulement.

Les immobilisations financières sont marginales et ne modifient pas sensiblement le fonds de roulement global par rapport au fonds de roulement économique.

Le FRNG déterminé ci-dessus n'intègre pas les dépôts et cautionnements reçus, qui sont traités au niveau de la trésorerie, contrairement au Tableau 27.

A fin 2018, le fonds de roulement net global représente 115,2 jours de charges courantes et 1 606,1 euros au logement et équivalent logement en propriété pour des valeurs de référence respectivement de 224,3 jours et 2 679 euros, ce qui dénote une surface financière, au 31 décembre, faible par rapport à celle observée sur le périmètre de référence. Toutefois cette situation reste assez confortable par rapport au seuil d'alerte de la fédération, soit 750 € au logement.

6.2.5.1 Variations du FRNG

Tableau 27 - Evolution du fonds de roulement

Rubriques	Montant en milliers d'euros	
	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2014		12 999
Autofinancement de 2015 à 2018	12 516	
Dépenses d'investissement	-98 232	
Financements comptabilisés	89 170	
Autofinancement disponible après investissements	3 454	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-301	
Cessions d'actifs	166	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-7 038	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	0	
Flux de trésorerie disponible	-3 719	
Fonds de roulement fin 2018		9 280

Sources : données transmises par l'organisme (états financiers)

Le Tableau 27 retrace la formation du fonds de roulement entre 2014 et 2018. Contrairement au Tableau 26, il intègre les dépôts des locataires. Les dépenses d'investissement sont couvertes à plus de 90 % par les financements externes. 72 % du cumul d'autofinancement viennent abonder les besoins de dépenses, laissant un reliquat de 3,5 millions d'euros auquel on peut ajouter 0,2 millions d'euros procurés par les cessions. L'ensemble est complètement utilisé pour les remboursements anticipés d'emprunts. L'insuffisance de fonds créée durant la période oblige à utiliser une partie du fonds de roulement existant à fin 2014, l'établissant ainsi à 9,3 millions d'euros.

6.2.5.2 Fonds de roulement net global à terminaison

En tenant compte des situations précisées dans les fiches de situation financière et comptable (*subventions non encore notifiées pour 0,5 millions d'euros, emprunts à contracter et à encaisser pour 42,5 millions d'euros et dépenses restant à comptabiliser pour 37,5 millions d'euros*) et en neutralisant les opérations préliminaires (- 0,2 millions d'euros) le FRNG à terminaison, qui correspond au FRNG fin 2018 modifié des dépenses et encaissements ou notifications prévus, atteindrait 13,1 milliers d'euros, soit 205 jours de dépenses courantes (*valeur de référence 260 jours*) et représenterait 2 858,8 euros au logement (*valeur de référence 3 275,2 euros*). A terminaison des opérations, la surface financière s'améliore mais reste inférieure aux valeurs de référence.

6.2.5.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Le portage des opérations de promotion (*terrain*) atteint 0,9 millions d'euros fin 2018. Les créances d'exploitation sont formées essentiellement des subventions à recevoir et des créances locataires. Les subventions en attente ont fortement augmenté depuis 2016, en parallèle du niveau de production, avec pour effet d'augmenter, en proportion, le besoin en fonds de roulement, alors qu'en 2016 existait une ressource à court terme. Les dettes à court terme ne présentent pas de fluctuation importante sur l'ensemble de la période.

Le besoin en fonds de roulement devient important et consomme plus de la moitié de la trésorerie issue du haut de bilan en 2018.

6.2.5.4 Trésorerie

La trésorerie nette (*VMP et disponibilités diminuées des concours bancaires, lignes de trésorerie et dépôts des locataires*), diminuée des dépôts des locataires, est, avec 3,8 millions d'euros, à son niveau le plus bas en 2018, sous l'effet de dépenses d'investissement très importantes en rapport aux emprunts réalisés. Elle représente 56,5 jours de charges courantes pour une valeur de référence de 235,8 jours. L'année précédente, la trésorerie représentait 210,5 jours de charges courantes pour une référence de 192,3 jours.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière analyse prévisionnelle fournie, et analysée par l'Agence a été actualisée en 2018 et validée par le CA du 31 janvier 2019. Elle porte sur la période 2018-2027. Elle prend pour base de départ les montants issus des comptes de l'exercice 2017 (*cf. annexe 7.6*).

Les hypothèses retenues d'évolution des divers agrégats sont celles préconisées par la fédération des ESH et n'appellent pas de remarque particulière. Le plan tient compte de la RLS, d'une TVA à 10 % pour les opérations neuves, de l'augmentation des loyers à la relocation. La RLS qui est comptée en déduction des loyers dans l'analyse est valorisée à hauteur de 7,56 % des loyers à partir de 2020. Pour 2020, elle est estimée, après dispositif de lissage à 1,65 million d'euros.

Pour les financements externes, il intègre le réaménagement de la dette prévu par la CDC au niveau national (*allongement de dix ans*), le PHBB2 et des prêts Booster de la CDC, tous deux comportant des amortissements différés. La deuxième partie du PHBB1 figure en ligne autres variation du potentiel financier en 2019.

Le plan de développement intègre 30 opérations en chantier ou dont les études sont avancées, soit 450 logements familiaux et 80 logements étudiants, puis des opérations non identifiées au rythme de 130 logements par an à partir de 2023. Cet objectif de production, validé dans le cadre de ce plan, répond à une croissance régulière du parc et aux capacités d'investissement en fonds propres. Au total le nombre de logements à construire s'établit 1 340. En fin de période, le patrimoine s'établit à 6 159 logements, soit une augmentation de 26 %. Le plan prévoit aussi la construction d'un nouveau siège social pour

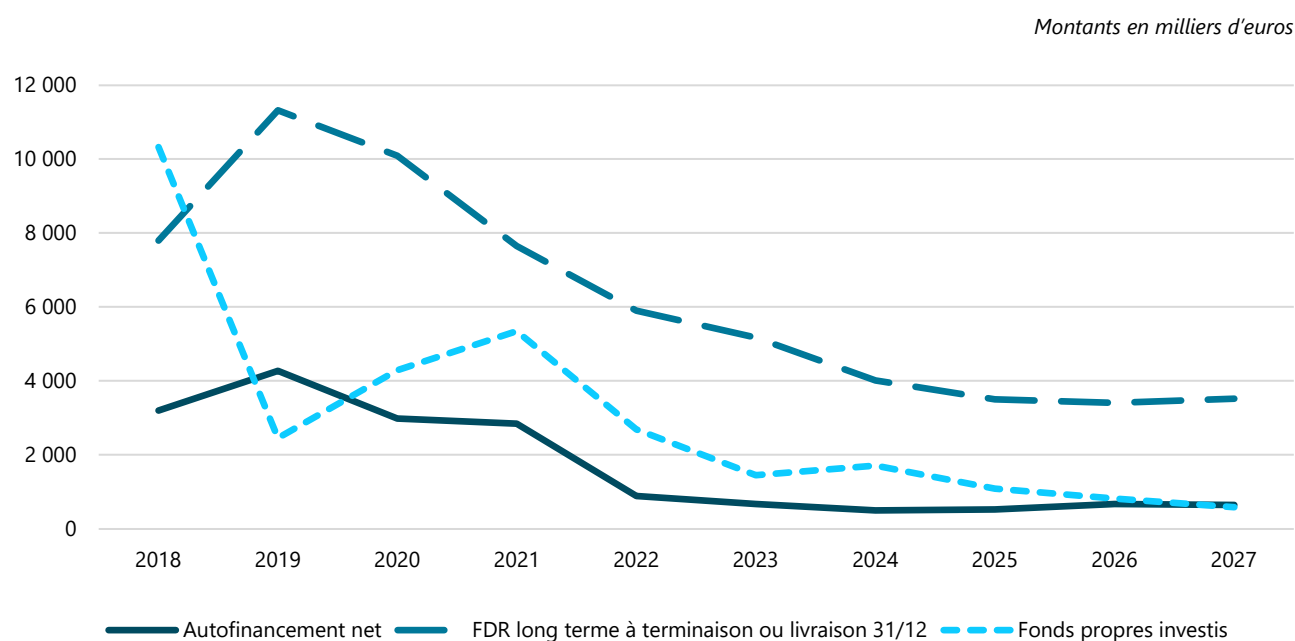
2,5 millions d'euros, mais ne prévoit pas la vente du siège actuel. Le total des investissements s'élève à 183,6 millions d'euros, financés à 90,3 % par emprunts, 6,7 % de subventions et 2,9 % de fonds propres.

Les travaux de réhabilitations, nécessitent un investissement de 35,4 millions d'euros financé par emprunt (41,8 %), subventions (7,5 %) et fonds propres (50,7 %). Les renouvellements de composants pour 7,9 millions d'euros sont presque totalement financés sur fonds propres (93,8 %), le reste du financement est fourni par les produits de vente des certificats d'économie d'énergie et abattements TFPB assimilés à des subventions.

Le total de l'investissement est de 226,9 millions d'euros financés à 79,6 % par l'emprunt, 6,8 % par les subventions et 13,6 %, soit 30,8 millions d'euros, par les fonds propres.

Même si un plan de vente a été validé en 2018 par le CA, aucune vente n'est prise en compte dans l'analyse. Le CA du 14 février 2018 a recensé un potentiel de vente de 195 logements. Une estimation en interne prévoit une marge, après remboursement des emprunts de 36 000 euros au logement, soit un apport de ressources de 7 millions d'euros. Avec une possibilité de vente de quatre logements par an, l'apport représenterait environ 1,4 millions sur la période prévisionnelle, ce qui ne modifie pas fondamentalement l'analyse.

Figure 8 – Résultat de l'analyse prévisionnelle 2018-2027



L'autofinancement courant accuse une baisse significative à partir de 2020, sous l'effet d'un surcroît de remboursements de l'annuité relative aux travaux et opérations nouvelles, insuffisamment couvert par les loyers supplémentaires. A partir de 2022, la charge de TFPB augmente sous l'effet de la fin prévue du dispositif d'abattement sur les QPV, les éléments exceptionnels (*CEE et dégrèvements de TFPB*) ne figurent plus dans les éléments exceptionnels mais intégrés dans les financements des opérations nouvelles, ce qui explique la baisse constatée à partir de 2022. Ainsi l'autofinancement net serait inférieur à 4 % des loyers à partir de 2022.

Afin de mener à terme son plan de réhabilitation, qui mobilise l'essentiel des fonds propres, ceux affectés aux opérations neuves ne représentent que 3 % du prix de revient ce qui implique un endettement plus important qui augmente l'annuité.

En cumulé, l'autofinancement s'élève à 17,2 millions d'euros au regard des 30,8 millions d'euros des fonds propres à dégager pour les investissements, impliquant une ponction des fonds disponibles de 12,3 millions

d'euros. En prenant en compte les 3,9 millions de provisions et dépôts le fonds de roulement à terminaison n'est plus que de 3,5 millions pour une valeur de départ de 14,9 millions, soit 571 euros au logement, en-dessous du seuil d'alerte de la fédération à 750 €.

Cette analyse démontre une capacité financière réduite et une situation qui se fragilise fortement pour réaliser ce plan. En l'état, il n'est pas possible de tenir le projet de développement d'autant que le plan révèle un déficit d'intervention sur le patrimoine existant en fin de période (*cf. remarque liée à la figure 7*).

Les solutions envisagées lors des débats au CA reposent sur de nouveaux prêts de haut de bilan, des prêts participatifs, et probablement une augmentation de capital. Toutefois, ALOGEA est encouragée à poursuivre la baisse de ses coûts de gestion

6.4 CONCLUSION

L'analyse de l'exploitation révèle des coûts de personnel relativement élevés, mais des coûts de gestion maîtrisés en raison de charges externes réduites, même si ces coûts de gestion globaux sont légèrement supérieurs aux valeurs de référence. Les loyers progressent mais demeurent en-deçà des valeurs de référence. Au total, l'excédent brut d'exploitation reste modéré. En comparaison des valeurs de référence, la société a un endettement plus élevé, même si son annuité est plus faible. Ses ressources internes restent en-deçà des valeurs de comparaison et l'apport des ventes est très marginal. Au global, sa surface financière est modeste en comparaison du secteur. Les capacités financières, projetées à long terme en intégrant le développement et l'entretien font ressortir une dégradation financière qui devra trouver d'autres moyens financiers pour la réalisation de l'ensemble des projets. Les ventes de patrimoine peuvent constituer un apport en fonds propres et, comme le prévoit l'organisme, la réalisation d'une augmentation de capital.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE	SA d'HLM ALOGEA		
SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	6 rue Barbès CS 50004	SIREN	541 850 111
Code postal	11890	Téléphone	04 68 47 89 26
Ville	Carcassonne cedex 9	Internet	https://www.alogea.fr/

Présidence du conseil d'administration	M. Michel Bodevin
Direction générale	M. David Spanghero

Actionnaire de référence (au 31 décembre 2018)	Pacte d'actionnaires (Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon, ville de Carcassonne, conseil départemental de l'Aude)
---	---

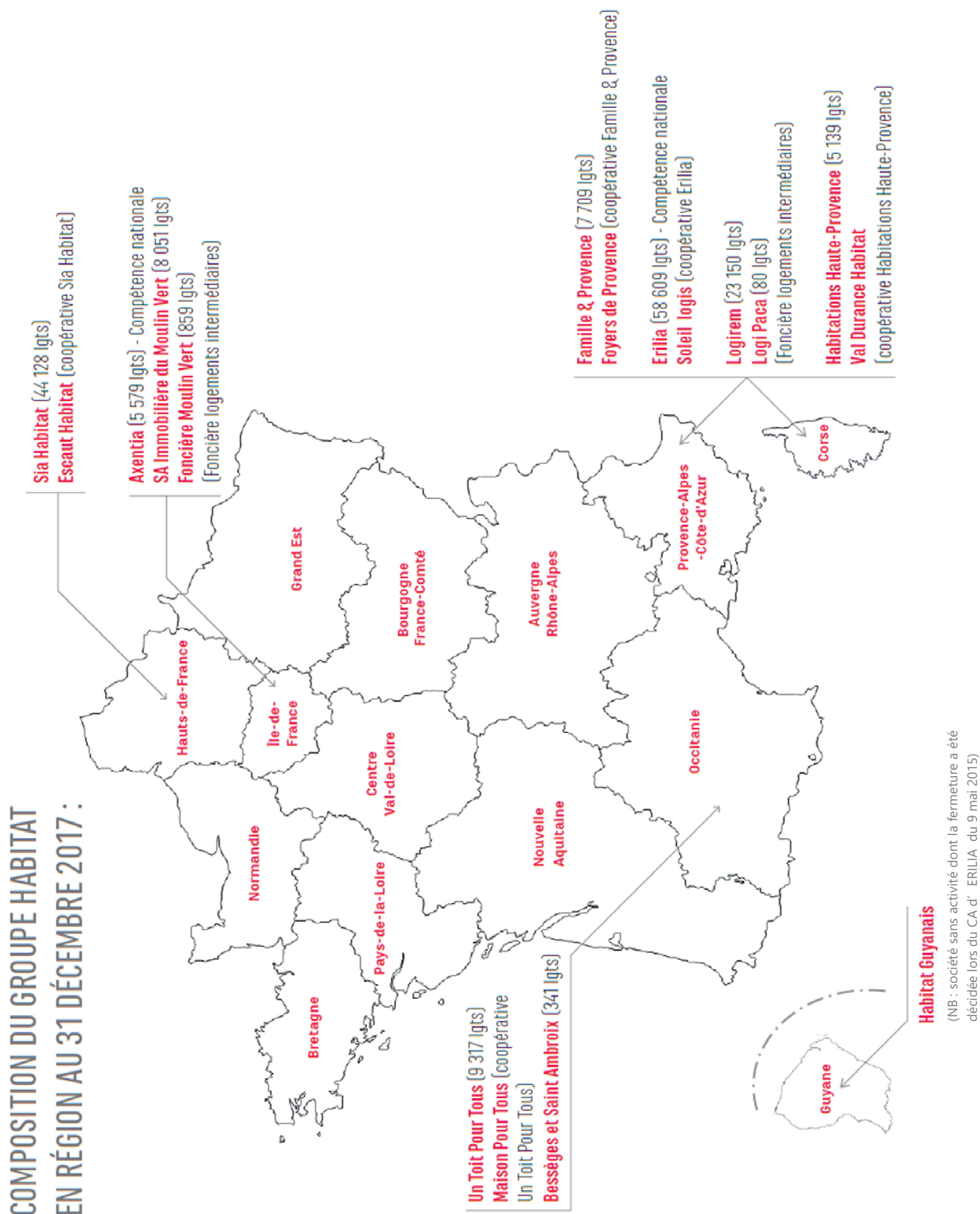
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 JUIN 2018			
	MEMBRES	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	CATEGORIES D'ACTIONNAIRES
Présidence	Michel BODEVIN		IV
	Robert ALRIC	Conseil Départemental de l'Aude	I
	Michel CAVAILLON	Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon	I
	Isabelle CHESA	Mairie de Carcassonne	I
	Christian SIMON	FFB (fédération du bâtiment de l'Aude)	IV
	André REY		IV
	Christel PREVORS		IV
	Lélis BLASQUEZ		IV
	Thierry MASCARAQUE	Carcassonne Agglo	II
	Alain FABRE	Grand Narbonne	II
	Slone GAUTIER		IV
	André SEPTOURS		IV
	Maryline DOUSSAT VITAL		IV
	Dany FOULQUIER		IV
	NC		
Représentants des locataires	Farid BENSEDIK		III
	Dominique PRADON		III
	Mélanie CAZANEUVE		III

ACTIONNARIAT			
	CAPITAL SOCIAL	CATEGORIES	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)
Montant du capital	351 000 EUR	I	Caisse d'Epargne Languedoc Roussillon (40,01 %)
Nombre d'actions	9 000	I	Ville de Carcassonne (24,00 %)
Nombre d'actionnaires	96	I	Conseil départemental de l'Aude (24,00 %)

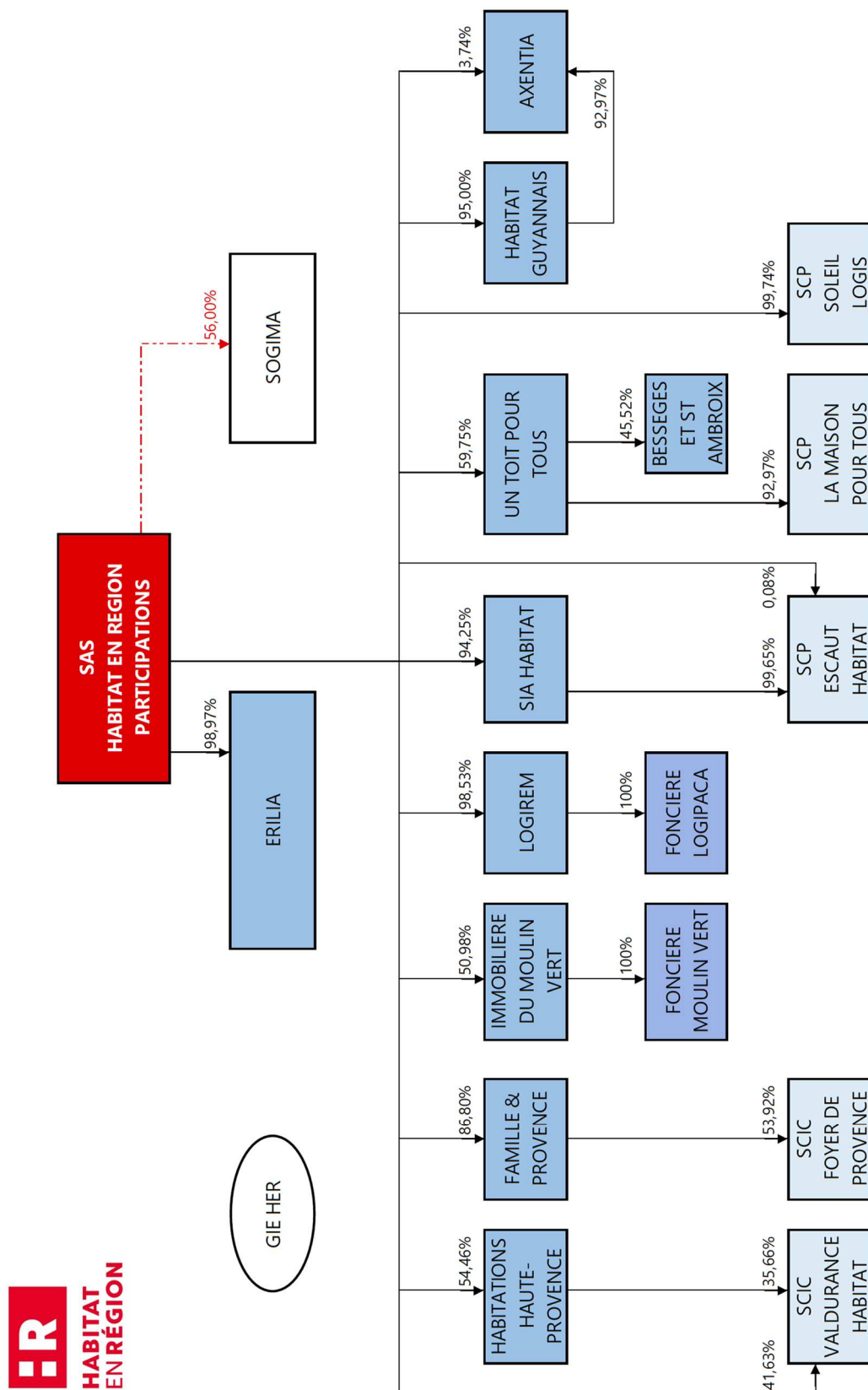
COMMISSAIRES AUX COMPTES	
Titulaire	
Suppléant	

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2017		
Cadres	10	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 44
Maîtrise	17	
Employés	17	
Gardiens	12	EFFECTIF TOTAL : 66
Employés d'immeuble	1	
Ouvriers régie	9	

7.2 COMPOSITION DU GROUPE HABITAT EN REGION (HR)



7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE HR ET LIENS CAPITALISTIQUES



7.4 LISTE DES DEPASSEMENTS DES PLAFONDS DE LOYERS (2019)

Nombre de dépassements identifiés : 52 sur 4536 logements étudiés soit 1,1 % de dépassements relevés

N°	Programme	Commune	N° Logt	Surface quittancée (SU/SC m ²)	Date d'effet de la conv.	Financement	Loyer quittancé (EUR)	Loyer Plafond (EUR)	Dépassement (EUR)
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6908	54,91	nov-13	PLA Intégration	272,13	270,14	1,99
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6909	74,75	nov-13	PLUS	410,08	407,06	3,02
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6910	70,25	nov-13	PLUS	385,39	382,56	2,83
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6911	68,05	nov-13	PLUS	373,32	370,58	2,74
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6912	55,93	nov-13	PLUS	306,83	304,58	2,25
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6913	75,77	nov-13	PLA Intégration	375,52	372,76	2,76
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6914	71,00	nov-13	PLA Intégration	351,88	349,30	2,58
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6915	68,79	nov-13	PLUS	377,38	374,61	2,77
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6916	77,36	nov-13	PLUS	424,40	421,28	3,12
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6917	92,62	nov-13	PLUS	508,11	504,38	3,73
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6918	55,82	nov-13	PLUS	306,23	303,98	2,25
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6919	75,79	nov-13	PLA Intégration	375,62	372,86	2,76
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6920	70,85	nov-13	PLUS	388,68	385,83	2,85
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6921	68,52	nov-13	PLA Intégration	339,59	337,10	2,49
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6922	78,01	nov-13	PLUS	427,96	424,82	3,14
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6923	93,45	nov-13	PLUS	512,67	508,90	3,77
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6924	55,76	nov-13	PLA Intégration	276,35	274,32	2,03
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6925	75,80	nov-13	PLA Intégration	375,66	372,91	2,75
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6926	71,45	nov-13	PLUS	391,97	389,09	2,88
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6927	69,99	nov-13	PLUS	383,97	381,14	2,83
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6928	77,69	nov-13	PLUS	426,21	423,07	3,14
110	Jardins de l'Aude	Carcassonne	6929	92,98	nov-13	PLUS	510,09	506,34	3,75
131	Résidence Les Planelles	Monze	5456	96,63	déc-06	PLUS (non maj.)	558,62	523,86	34,76
151	51/57 Rue Liberté	Carcassonne	5814	114,49	avr-12	PLA Intégration	535,81	458,60	77,21
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6900	110,64	nov-16	PLA Intégration	555,19	551,16	4,03
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6901	51,65	nov-16	PLUS	316,67	314,30	2,37
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6902	73,13	nov-16	PLUS	448,36	445,01	3,35
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6903	56,09	nov-16	PLA Intégration	281,46	279,42	2,04
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6905	73,07	nov-16	PLA Intégration	366,67	364,01	2,66
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6906	57,10	nov-16	PLUS	350,08	347,47	2,61
248	Rue Littre - Bd Varsovie	Carcassonne	6907	49,85	nov-16	PLUS	305,63	303,35	2,28
96	Les Foudres	Ouveillan	5191	67,22	déc-04	PLUS majoré*	500,99	384,03	116,96
105	Rue De Paris	Bizanet	5101	51,16	déc-04	PLUS majoré*	360,12	277,63	82,49
109	11 Logements Collectifs	Sigean	4870	78,07	févr-05	PLUS majoré*	523,54	415,89	107,65
227	Coursan- Ledru Rollin	Coursan	6998	52,77	nov-13	PLUS	330,08	327,64	2,44
236	41 Jean Jaurès/Lorraine	Coursan	6942	48,76	déc-14	PLUS	299,39	297,16	2,23
236	41 Jean Jaurès/Lorraine	Coursan	6943	54,24	déc-14	PLUS	333,03	330,55	2,48
236	41 Jean Jaurès/Lorraine	Coursan	6945	65,18	déc-14	PLA Intégration	334,57	333,46	1,11
236	41 Jean Jaurès/Lorraine	Coursan	6946	64,50	déc-14	PLA Intégration	331,08	329,98	1,10
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6862	75,96	nov-15	PLA Intégration	397,04	394,10	2,94
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6863	56,00	nov-15	PLUS	332,14	329,70	2,44
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6865	76,11	nov-15	PLUS	451,41	448,09	3,32
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6866	56,05	nov-15	PLUS	332,43	329,99	2,44
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6867	41,54	nov-15	PLA Intégration	217,13	215,52	1,61
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6868	76,18	nov-15	PLUS	451,82	448,51	3,31
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6869	54,75	nov-15	PLA Intégration	286,18	284,06	2,12
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6870	41,54	nov-15	PLUS	246,37	244,56	1,81
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6871	80,10	nov-15	PLUS	475,07	471,58	3,49
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6872	93,65	nov-15	PLA Intégration	488,48	485,88	2,60
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6873	68,62	nov-15	PLUS	406,99	404,00	2,99
241	Rés. Stéphane Hessel	Narbonne	6874	83,12	nov-15	PLUS	492,98	489,36	3,62
244	Marcorignan-L'olivier	Marcorignan	6885	130,57	déc-15	PLA Intégration	603,76	599,37	4,39
							20 413,13	19 865,84	547,29

7.5 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRRÉGULIÈRES DE LOGEMENTS

Période : 2015-2018

Nombre de logements ciblés contrôlés : 36

Nombre de dossiers irréguliers relevés : 5

Cod e	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Finance ment	Irrégularité constatée
131	Monze - Résidence Les Planelles	5456	0111214019 69011B02	14/01/15	28/01/15	PLUS	Dépassement des plafonds PLUS de 18% (<i>Pas de PLUS majoré dans le groupe</i>) ; dérogation non demandée à la préfecture
186	Dun - Lot. Le Palassou	6288	0090215004 87511B02	11/02/15	10/04/15	PLAI	Dépassement des plafonds PLAI de 26%
217	Narbonne Plage - La Tramontane	6488	0110913013 21211329	09/02/16	20/04/16	PLUS	Dépassement des plafonds PLUS de 18%
219	Coursan - La Vinicole	6358	0110616029 98711B02	14/06/16	23/06/16	PLAI	Dépassement des plafonds PLAI de 6% (<i>mutation</i>)
241	Narbonne - Résidence Stephane Hessel	6870	0111116032 96411B02	12/12/17	15/02/18	PLUS	Dépassement de 21% des plafonds PLUS (<i>CAL fin d'année N-1 ; pas de dépassement avec les revenus N-3</i>) ; salarié ALOGEA

7.6 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Patrimoine locatif logts et foyers	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		72	142	184	161	131	130	130	130	130	130
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 819	4 891	5 033	5 217	5 378	5 509	5 639	5 769	5 899	6 029	6 159

Exploitation en k€ courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers patrimoine de référence Théorique lgts	19 550	19 682	19 929	20 178	20 429	20 682	20 936	21 193	21 452	21 713	21 976
Foyers	1 235	1 302	1 319	1 325	1 332	1 338	1 345	1 352	1 359	1 365	1 372
Autres	1 319	630	563	-286	-362	-377	-384	-385	-393	-400	-408
Impact des Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des Travaux		0	204	428	515	577	666	690	700	727	734
Loyers des Opérations nouvelles		158	721	1 615	2 586	3 101	3 773	4 457	5 155	5 866	6 591
Perte de loyers / vacance logements	-338	-282	-321	-396	-418	-432	-449	-466	-482	-499	-516
Total loyers quittancés (logts et foyers)	21 766	21 490	22 415	22 864	24 082	24 889	25 887	26 841	27 791	28 772	29 749
Annuités Patrimoine de référence	-6 949	-7 545	-7 360	-7 309	-7 166	-7 134	-7 132	-7 112	-7 075	-7 049	-7 044
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl't composants		-607	-733	-1 250	-1 607	-1 651	-1 754	-1 783	-1 798	-1 817	-1 822
Annuités des Opérations nouvelles		-19	-202	-1 008	-1 438	-2 031	-2 546	-3 066	-3 593	-4 127	-4 672
Total annuités emprunts locatifs	-6 949	-8 171	-8 295	-9 567	-10 211	-10 816	-11 432	-11 961	-12 466	-12 993	-13 538
TFPB	-2 922	-3 009	-3 108	-3 219	-3 325	-3 979	-4 066	-4 157	-4 248	-4 369	-4 465
Maintenance du parc (y compris régie)	-3 057	-3 330	-3 463	-3 292	-3 569	-3 403	-3 589	-3 498	-3 567	-3 529	-3 668
Charges non récupérées	-82	-68	-65	-99	-104	-108	-112	-116	-121	-125	-129
Coûts des Impayés	-200	-123	-195	-366	-385	-398	-414	-429	-445	-460	-476
Marge Locative directe	8 556	6 789	7 289	6 321	6 488	6 185	6 274	6 680	6 944	7 296	7 473
Marge brute des autres activités	52	43	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Personnel (corrigé du personnel de régie)	-3 430	-3 410	-3 455	-3 563	-3 671	-3 783	-3 899	-4 017	-4 139	-4 265	-4 394
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts	-1 303	-1 530	-1 493	-1 695	-1 770	-1 836	-1 904	-1 972	-2 042	-2 113	-2 186
Production immobilisée	0	89	166	156	154	180	183	185	188	190	193
Autres produits courants	150	46	69	40	40	40	40	40	40	40	40
Cotisations et prélèvements CGLLS	-696	-365	-306	-562	-568	-573	-579	-585	-591	-597	-603
Produits financiers	46	64	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Autofinancement courant	3 375	1 726	2 390	817	793	333	235	451	520	671	643
Eléments exceptionnels d'autofinancement	275	1 475	1 891	2 162	2 055	555	434	50	0	0	0
Autofinancement net	3 650	3 201	4 281	2 979	2 848	888	669	501	520	671	643

Evolution structure financière en k€ courants	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Autofinancement net		3 201	4 281	2 979	2 848	888	669	501	520	671	643
Rembours't emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		-9 587	-2 186	-4 174	-4 503	-2 136	-899	-1 149	-516	-239	-2
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-738	-269	-119	-840	-548	-555	-563	-571	-579	-587
Fonds var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		-332	1 820	-24	-25	-25	-25	-26	-26	-27	-27
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12	11 908	4 452	8 098	6 760	4 240	2 419	1 609	372	-221	-395	-368
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	1 587	1 919	1 744	1 769	1 793	1 818	1 844	1 870	1 896	1 922	1 949
Dépôts de Garantie	1 396	1 423	1 482	1 559	1 612	1 665	1 718	1 772	1 827	1 882	1 937
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12	14 891	7 796	11 326	10 089	7 645	5 903	5 171	4 013	3 500	3 408	3 519

Source : simulation avec base patrimoine 2017 n° 1- 2018 à 2027 - Visial-Base-2017 - CA 31-01-2019 le 11 juillet 2019

7.7 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS