

SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS

Beauvais (OISE)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-053

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-053

SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS

Beauvais (OISE)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-053

SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS – (OISE)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 351721451

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS

Présidente : Mme Caroline CAYEUX

Directrice générale : Mme Claire OLIVIER (par intérim)

Adresse : 6 rue des Tuileries - BP 992 - 60000 BEAUVAIS

Actionnaire principal : Communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) - SAS Habitat en Région Participations (HRS)

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de
logements
familiaux gérés

2 622

Nombre de logements familiaux en propriété:

2 622

Nombre
d'équivalents
logements
(logements
foyers...) :

650

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	0,6 %	4,2 %	4,6 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,3 %	0,8 %	1,3 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	9,4 %	9,9 %	9,3 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,5 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	23	42	39	
POPULATION LOGÉE				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	12,7 %	24,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	50,5 %	64,0 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	13,0 %	8,6 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	41,5 %	53,6 %	45,6 %	
Familles monoparentales	27,2 %	19,6 %	21,2 %	
Personnes isolées	35,8 %	39,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	6,2	5,6	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,0 %	12,7 %	13,7 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,4 %	98,9 %	98,7 %	(3)
PERSONNEL				
Effectif total en ETP	41,7	nc	nc	
PROFITABILITÉ RENTABILITÉ ET STRUCTURE FINANCIÈRE				
(3)				
Excédent Brut d'Exploitation / chiffre d'affaires	55,3 %	49,7 %	45,7 %	
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	39,9 %	40,4 %	39,7 %	
Rentabilité Economique (EBE+Transfert Subv Rt.)/Immobilisations brutes	3,6 %	3,4 %	3,4 %	
Taux de rentabilité (Résultat/(Immobilisations brutes - endettement)	1,6 %	1,4 %	1,6 %	
Fonds de roulement net global (euros au logement)	1 194	2 066	2 715	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (euros au logement)	888	1 139	2 601	
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	26,3	16,3	16,6	
Ratio d'autofinancement net (R 423-9 du CCH)	4,5 %	8,9 %	8,7 %	

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Harmonia au 31/12/2018

POINTS FORTS :

- ▶ Qualité de service très satisfaisante ;
- ▶ Parc globalement bien entretenu ;
- ▶ Pilotage financier performant ;
- ▶ Performance d'exploitation qui se maintient à un niveau élevé, y compris après la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

POINTS FAIBLES :

- ▶ Occupation peu sociale ;
- ▶ Politique d'accueil peu ambitieuse justifiée indûment par un taux de réservation du parc important ;
- ▶ Processus d'attribution qui n'a pas encore intégré l'ensemble des obligations réglementaires ;
- ▶ Stratégie patrimoniale insuffisamment définie ;
- ▶ Niveau d'endettement élevé, qui contraint la société à mobiliser fortement ses fonds propres pour maintenir son niveau d'investissement.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ 103 attributions irrégulières ;
- ▶ Augmentation de loyer après réhabilitation sans autorisation des services de l'Etat.

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur du contrôle et des suites Nord-Est :
Précédent rapport de contrôle : n° 2013-044 de janvier 2014
Contrôle effectué du 20/01/2020 au 26/06/2020
RAPPORT DE CONTRÔLE:

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-053

SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS – OISE

Synthèse	6
Préambule	8
1. Présentation générale de la société.....	10
1.1 Contexte socio-économique	10
1.2 Gouvernance et management	11
1.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	12
1.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	13
2. Politique sociale et gestion locative	14
2.1 Accessibilité économique du parc.....	14
2.1.1 Loyers.....	14
2.1.2 Supplément de loyer de solidarité.....	15
2.1.3 Charges locatives	15
2.2 Caractéristiques des populations logées.....	16
2.3 Accès au logement	16
2.3.1 Connaissance de la demande	16
2.3.2 Politique d'occupation du parc de la société.....	16
2.3.3 Gestion des attributions.....	17
2.4 Données sur la vacance et la rotation.....	18
2.5 Qualité du service rendu aux locataires	19
2.6 Traitement des créances locatives.....	19
3. Patrimoine	21
3.1 Caractéristiques du patrimoine	21
3.1.1 Description et localisation du parc	21
3.2 Stratégie patrimoniale.....	23
3.2.1 Analyse de la stratégie de développement	23
3.2.2 Analyse de la stratégie sur le patrimoine existant	25
3.2.3 Analyse de la stratégie de vente de patrimoine	27
4. Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	28
4.1 Tenue de la comptabilité	28

4.2	Analyse financière	28
4.2.1	Analyse de l'exploitation	28
4.2.2	Analyse de la profitabilité : de l'EBE à l'autofinancement net	31
4.2.3	Structure financière	33
4.3	Analyse prévisionnelle.....	39
4.3.1	Hypothèses retenues dans l'analyse prévisionnelle	40
4.3.2	Evolution des principaux agrégats financiers	41
5.	Annexes	43
5.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de la société.....	43
5.2	Tableau des attributions irrégulières.....	44
5.3	Sigles utilisés.....	46

SYNTHESE

Créée en 1989, la SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS compte 3 272 logements au 31 décembre 2019, dont 650 équivalents logements gérés par des tiers en foyers pour personnes âgées ou résidences étudiantes. Son patrimoine est très majoritairement situé dans le département de l'Oise et tout particulièrement dans l'agglomération de Beauvais, qui concentre près de 58 % de celui-ci.

Compte tenu de sa taille, la société est soumise à l'obligation de regroupement introduite par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Elle a fait évoluer son actionnariat et a rejoint le groupe Habitat en Région. Son pacte d'actionnaires est désormais constitué de la Communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB), actionnaire historique de la société, et d'Habitat en Région Participations. Elle a vocation à adhérer à la société anonyme de coordination (SAC) commune aux SA d'HLM du groupe Habitat¹ en Région en cours de constitution à l'échelle de la région Hauts-de-France. Ces évolutions vont nécessairement influencer sur sa stratégie et sur son activité, qui jusqu'à présent sont conduites de façon autonome.

La société se doit de renforcer son utilité sociale et sa contribution à la politique nationale du logement, tant dans la gestion de son patrimoine existant que dans ses choix de développement. Celles-ci sont à ce stade jugées insuffisantes.

L'occupation de son parc est ainsi peu sociale : au 1^{er} janvier 2018, à peine plus de 50 % de ses locataires bénéficiaient des aides au logement, contre 58 % dans la CAB et 53 % dans le département de l'Oise. Compte tenu de sa jeunesse et de son mode de financement d'origine, son parc présente des loyers élevés et est peu accessible aux personnes modestes. Cette caractéristique est accentuée par une politique d'attribution insuffisamment orientée vers l'accueil de ces ménages. La société la justifie par un taux de réservation particulièrement élevé, en particulier au profit d'Action Logement (50 % du parc réservé). Dans les opérations récentes, celui-ci apparaît d'ailleurs disproportionné au regard des financements reçus.

Des attributions irrégulières ont également été constatées : signature de baux préalablement au passage en CAL, pour minimiser une vacance pourtant structurellement très faible, dépassements de plafonds de ressources dans un groupe acquis-amélioré au motif que la convention APL n'était pas encore signée.

La stratégie patrimoniale de la société apparaît insuffisamment orientée vers le rééquilibrage social de son parc. Elle manque également de consistance opérationnelle. La production de logements adaptés aux besoins des ménages modestes doit être repositionnée comme une des priorités de son développement. Celui-ci apparaît aujourd'hui principalement déterminé par des opportunités foncières. Cela a pu ponctuellement conduire à des choix discutables, en termes de localisation, de typologies de logements et de types de financements. La production de logements PLAI est à cet égard insuffisante, compte tenu du niveau de loyer pratiqué. La performance thermique du parc existant est imparfaitement connue. Le renouvellement complet des diagnostics de performance énergétique (DPE), en cours de réalisation lors du contrôle, doit permettre à la société d'établir une programmation de ses investissements plus fine, mieux documentée et sur une plus longue période que celle sur laquelle elle s'appuie actuellement.

¹ Habitat en Région Participations est majoritaire dans 3 autres SA d'HLM en région Hauts-de-France : SIA (44 000 logements), la Société Immobilière du Grand Hainaut (30 000 logements) et la SA de l'Oise (8 300 logements).

A l'égard de ses locataires, la société présente un bon niveau de qualité du service rendu, facilité par la jeunesse de son parc (22 ans en moyenne) mais aussi par son organisation interne, notamment en matière de traitement des réclamations.

Sur le plan financier, la société affiche une performance d'exploitation très élevée. Son excédent brut d'exploitation (EBE) représente ainsi plus de 55 % de ses loyers en 2018, ce qui montre qu'elle a pu absorber la réduction de loyer de solidarité (RLS) sans difficulté particulière. Cette performance a pour origine le niveau particulièrement élevé de ses loyers, mais aussi une vacance et des créances locatives très contenues. Le maintien de son niveau de rentabilité lui est toutefois indispensable pour générer les fonds propres nécessaires à la poursuite de ses objectifs d'investissement (60 logements livrés par an et 65 logements réhabilités sur la période 2019-2028), dans la mesure où elle ne peut que très marginalement activer les leviers de l'endettement et des capitaux propres pour se financer.

Compte tenu de la jeunesse de son parc et de son rythme de développement, le taux d'endettement de la SA HLM Beauvaisis est en effet bien supérieur à celui constaté en général dans les organismes HLM. Malgré des réaménagements successifs, ses annuités représentent en 2018 près de 53 % de ses loyers, pour une médiane des organismes de taille comparable de 40 % des loyers.

De même, sa structure financière apparaît relativement tendue. Son fonds de roulement net global à terminaison (FRNGT) des opérations en cours représente à peine plus de 100 jours de charges courantes en 2018, pour une médiane des organismes de taille comparable de près de 370 jours.

Pour compléter les marges financières issues de son activité courante, la société s'est engagée dans une politique active de vente de patrimoine à partir de 2017. Elle prévoit ainsi de céder 15 logements par an au cours des 10 années à venir. Il est relevé qu'une partie significative des logements commercialisés est constituée de patrimoine diffus à bas niveau de loyer. Cette décision, de nature à réduire encore davantage l'accessibilité sociale de son parc illustre la nécessité de renforcer l'utilité sociale de la société.

Cette stratégie financière doit être complétée par une stratégie patrimoniale plus fine, devant s'appuyer sur les besoins du parc existant et surtout sur les besoins du territoire au regard de la tension de la demande et du niveau de revenus des demandeurs.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS 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 la ministre chargée du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de contrôle (n° 2013-044 de janvier 2014) relevait une bonne qualité du service rendu aux locataires avec toutefois un niveau soutenu des loyers.

Le présent contrôle couvre la période 2014-2019.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Agence, la SA HLM Beauvaisis n'a pas été identifiée comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations au titre de la délibération n°2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019.

En effet, cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque, pour les deux indicateurs retenus, l'organisme se situe dans le quatrième quartile. Calculé à partir des valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de la décision de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour la SA HLM Beauvaisis sont respectivement de 57,17 % et de 1,42 % à partir de ses données déclarées sur Harmonia. Les

diligences menées dans le cadre du contrôle ne conduisent pas à un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrièmes quartiles susmentionnés.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

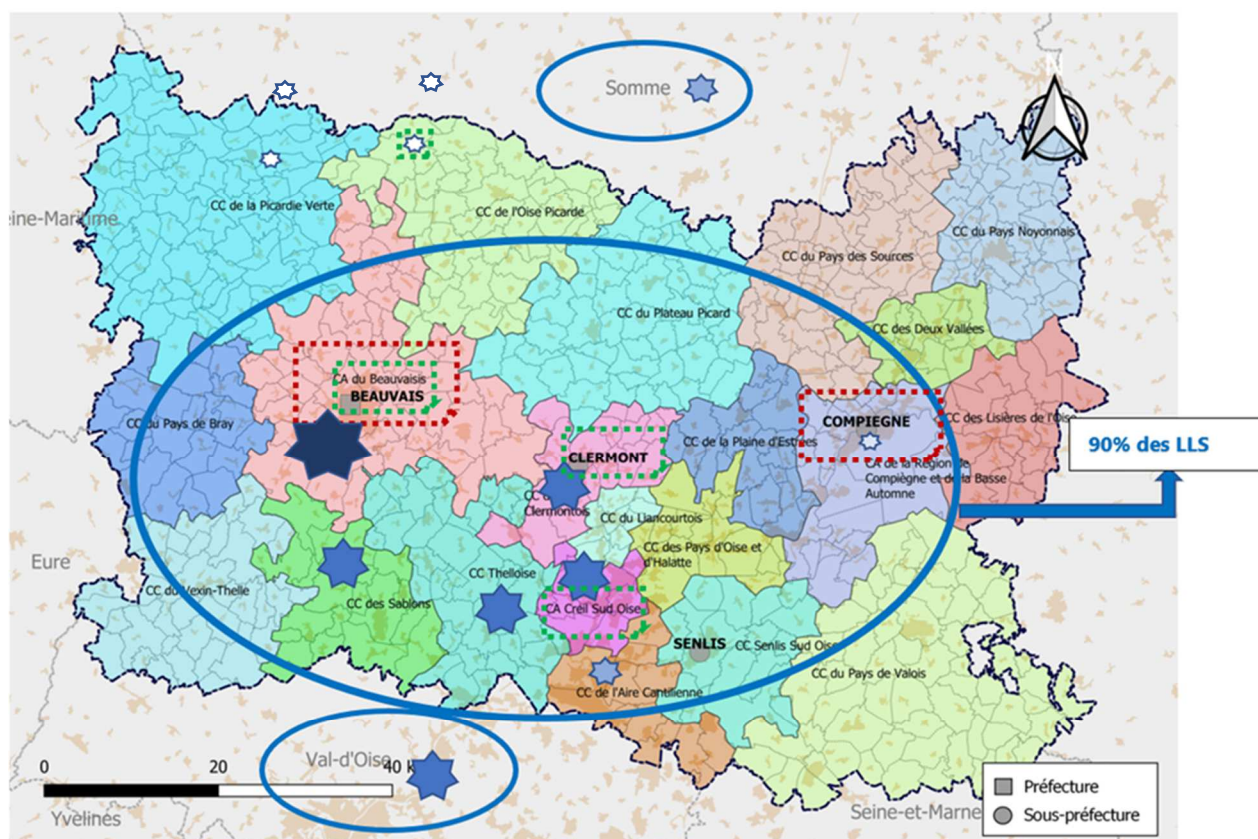
Pour le présent rapport la SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS est dénommée « la société » ou « la SA HLM Beauvaisis ».

1.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créé en 1989, la SA HLM Beauvaisis est une Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (SA d'HLM), dont le siège se trouve à Beauvais, siège de la préfecture du département de l'Oise (60).

La société est propriétaire au 31 décembre 2019 de 2 622 logements familiaux, dont 91 % situés dans le département de l'Oise, et plus particulièrement dans l'agglomération de Beauvais (53 %). Elle est également propriétaire de 650 équivalents-logements en foyers pour personnes âgées ou résidences étudiantes.

Figure 1 : Carte de localisation du patrimoine de la société



- Secteurs de développement en 2015-2019 sur l'EPCI
- Secteurs des logements mis en vente

En raison de sa proximité avec la région parisienne, le département de l'Oise est le plus dynamique démographiquement de la région Hauts-de-France : la population y a augmenté en moyenne de 0,3 % par an entre 2007 et 2017, contre 0,1 % à l'échelle régionale, essentiellement en raison du solde naturel sauf pour

l'arrondissement de Beauvais (+ 0,5 % par an de croissance de population), seul à présenter un solde migratoire positif.

Le niveau de vie médian dans le département de l'Oise est de 2 000 euros supérieur au niveau de vie régional (20 633 euros vs 18 636 euros)². Si le taux de pauvreté s'élève à 12,9 % de la population, soit 5,3 points en dessous de la moyenne régionale (18,2 %) et 1,6 point de moins qu'au niveau métropolitain (14,5 %), certains territoires sont toutefois plus exposés à cette situation, comme les grands centres urbains. On peut ainsi citer Creil, Compiègne ou Beauvais.

La SA HLM Beauvaisis est présente dans 9 des 21 EPCI du département, essentiellement sur la Communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) où elle représente 11 % des logements locatifs sociaux, loin cependant derrière l'OPH de l'Oise (49 %) et dans une moindre mesure la SA HLM du département de l'Oise (18 %). Elle est également présente de manière anecdotique dans l'agglomération de Compiègne où elle a ciblé 18 % de son développement sur la période 2014-2019 (soit 53 logements), totalisant ainsi 67 logements.

6,7 % de son parc dont 8,3 % des logements locatifs sociaux (LLS) sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

1.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

La société est une SA d'HLM à conseil d'administration (CA). Son capital a récemment évolué dans la perspective de la mise en œuvre de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), qui prévoit une obligation de regroupement pour les organismes de moins de 12 000 logements.

Un pacte d'actionnaires, composé principalement de 3 membres, avait été précédemment conclu :

- La Communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB), à hauteur de 39,71 % ;
- La Caisse d'épargne des Hauts-de-France (CEHDF) pour 28,9 % ;
- La SA HLM Société immobilière de Picardie (SIP) pour 29,1 %.

Il a été réduit à deux. D'une part la CAB, toujours dans les mêmes proportions et d'autre part la SAS Habitat en Région Participations (HRP) qui s'est substitué à la CEHDF pour 27,9 %. La SIP est quant à elle, toujours actionnaire mais en dehors du pacte.

HRP est la holding de portage nationale du pôle opérateur HLM de la Caisse d'Épargne. Cette prise de participation va conduire la SA HLM Beauvaisis à intégrer le groupe Habitat en Région (HR) et à terme adhérer au groupement d'intérêt économique (GIE) éponyme.

Une société anonyme de coordination (SAC) de niveau régional regroupant les trois SA filiales de la région est en cours de constitution. Des discussions sont engagées en vue d'une adhésion de la société à cette SAC.

Ces évolutions vont nécessairement influencer sur la stratégie de la société, dont la convention d'utilité sociale (CUS), reportée à 2021, devra être établie sur la base du cadre stratégique patrimonial et du cadre d'utilité sociale définis à l'échelle de la SAC régionale.

² Source INSEE – Comparateur de territoire

1.2.1 Évaluation de la gouvernance

La présidence du CA est exercée depuis 2005 par Mme Caroline CAYEUX, maire de Beauvais et présidente de la CAB. Mme Claire OLIVIER, directrice générale (DG) depuis la création de la société en 1989, a fait valoir ses droits à la retraite à compter du 1^{er} février 2019.

La composition, l'organisation et le fonctionnement du CA (18 membres) sont conformes à la réglementation. Il se réunit de manière régulière, en moyenne quatre fois par an.

Le remplacement de la directrice générale n'a pas été suffisamment anticipé.

En effet, l'engagement du cabinet pour le recrutement du (de la) futur(e) DG a été signé le 17 décembre 2018, soit à peine plus d'un mois avant le départ programmé de Mme Claire OLIVIER.

Depuis, deux successeurs ont été tour à tour révoqués par décision du CA.

Le premier juste avant sa prise de fonction en juin 2019, le second, recruté le 15 octobre 2019, et qui a été notre interlocuteur lors du contrôle, a été révoqué le 23 juin 2020.

A partir du 2 février 2019, Mme Claire OLIVIER a assuré son propre intérim à titre gratuit mais est intervenue en contrat à durée déterminée, rétribuée à 60 % de sa précédente rémunération, afin d'assister la SA HLM Beauvaisis au recrutement de son remplacement. Initialement prévu jusqu'au 30 juin 2019, ce premier contrat a été reconduit jusqu'au 4 janvier 2020.

A cette date, malgré la prise de fonction de M. Eric WILLOQUAUX le 15 octobre 2019, Mme Claire OLIVIER a bénéficié d'un deuxième renouvellement jusqu'au 30 juin 2020, à hauteur de 50 % de sa rémunération initiale. Ce renouvellement avait pour objet la formation du nouveau directeur général aux tâches liées au développement notamment la présentation aux élus et partenaires de la société ainsi que le remplacement de la responsable Vente et Développement, en prévision de son congé maternité prévu en mars 2020.

Ce renouvellement et la rémunération associée semblent disproportionnés au regard du nombre de mises en service (35 logements en moyenne par an) sur les 3 dernières années, 58 si l'on inclut le logement étudiant (une opération de 72 logements livrée en 2018) ainsi qu'au regard des objectifs de développement de la société (60 logements par an). En effet, cela a conduit au versement de 1,5 fois le salaire de DG pour le pilotage d'une structure de 2 622 logements.

La révocation de M. Eric WILLOQUAUX, le 23 juin 2020, a conduit à une énième modification du contrat en cours dont l'objectif est de recruter un remplaçant, avec un terme désormais prévu au 30 septembre 2020 et à une quotité de travail à temps plein.

Le mandat social est effectué à titre gratuit mais se révèle compensé par la conclusion de ces CDD successifs.

1.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2019, la société disposait d'un effectif de 41,7 ETP, soit un effectif moyen de 15,9 ETP pour 1 000 logements familiaux.

Tableau 1 : Evolution des effectifs

Rubriques	2015	2016	2017	2018	2019	Evolution 2015/2019
Effectif global (nombre d'agents au 31/12)	39,2	39,7	37,5	41,5	41,7	2,5
Emploi pour 1000 logements	15,68	15,62	14,62	16,00	15,90	

Sources : ER

L'activité est organisée autour de 3 services rassemblés au siège de la société dont la taille permet une bonne circulation de l'information et une bonne réactivité. La présence de proximité est assurée par des gardiens dans les secteurs les plus éloignés de Beauvais et par une présence régulière des équipes sur le terrain.

Toutefois, la SA HLM Beauvaisis gagnerait à mettre en place une veille réglementaire afin d'éviter les écueils rencontrés à l'occasion du contrôle sur la méconnaissance de certaines procédures telles que des augmentations de loyers sans autorisation des services de l'Etat ou la mise en place tardive du suivi d'objectifs pourtant réglementaires (cf. Les attributions au bénéfice des ménages du 1^{er} quartile).

2. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

La SA HLM Beauvaisis justifie son occupation peu sociale par la jeunesse de son parc et un taux de réservation important. Disposant d'un parc dont l'âge moyen est de 22 ans, et majoritairement réservé (50 %) par Action Logement, la politique sociale de la société mériterait d'être affinée en vue d'un accueil renforcé des ménages les plus modestes.

2.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

2.1.1 Loyers

Le niveau de loyer est élevé et occasionne une part à charge importante pour les locataires.

Le loyer médian est de 397 euros pour un montant de 369 euros au niveau national au 01/01/2019 (pour une SH moyenne de 67m²).

Tableau 2 : Analyse de la distribution des loyers conventionnés au 1er janvier 2019

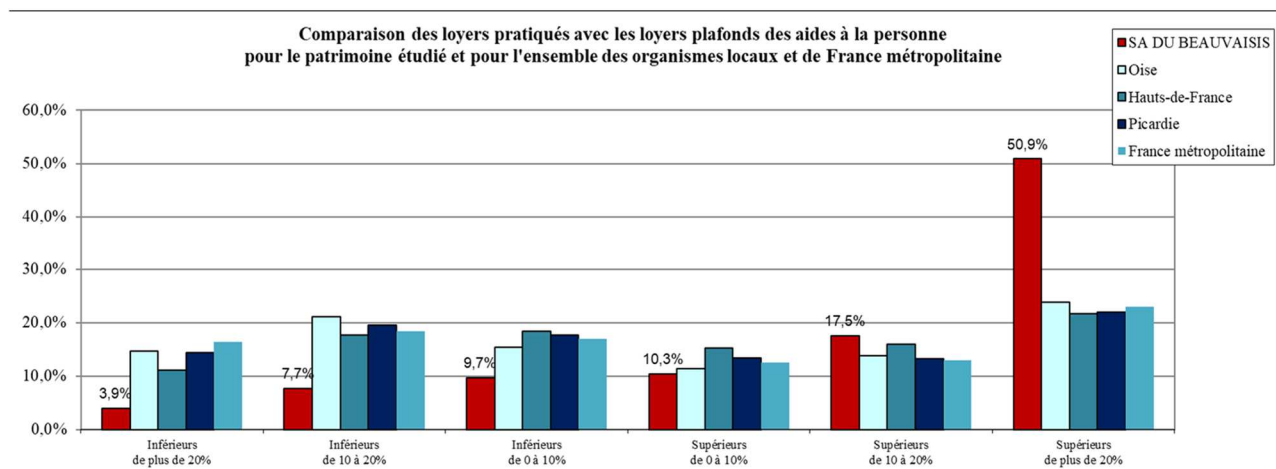
Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
SA du Beauvaisis	2 474	5,7	6,2	6,6
Département de l'Oise	60 999	4,6	5,4	6,2
Région Hauts de France	519 528	4,9	5,6	6,2

Sources : RPLS

Le loyer au m² de surface habitable (SH) est très au-delà de celui pratiqué par les autres bailleurs du département. Cela se vérifie à l'échelle de chaque EPCI et notamment de la CAB, secteur sur lequel se situent 53 % des logements de la société (ce qui ne représente toutefois que 11 % des logements sociaux de l'agglomération).

Ce niveau de loyer est un frein à l'accessibilité du parc par les ménages les plus modestes. En effet, la couverture intégrale théorique par l'APL est très faible (21 %), soit seulement un logement sur cinq. A l'inverse, plus de la moitié des logements du parc dépasse le plafond maximum APL de plus de 20 %, laissant ainsi une part à charge importante pour les locataires.

Figure 3 : Graphique de comparaison des loyers - SA Beauvaisis / OLS locaux et France métropolitaine



Ce taux de loyer s'explique en partie par la jeunesse du parc et son mode de financement d'origine mais il est également accentué par une part des financements PLS non négligeable y compris dans la production récente. Entre 2015 et 2019, si deux-tiers des logements produits sont des PLUS, le tiers restant est constitué de deux fois plus de PLS (62) que de PLAI (33).

2.1.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête est réalisée en interne au sein de la société. Chaque année, l'ensemble des locataires du parc conventionné hors QPV est soumis à cette enquête.

Le nombre d'assujettis au SLS reste limité. Il s'élève à 98 ménages pour 2019 avec un montant moyen mensuel de 30 euros, soit un produit global de 31 000 euros. Aucun ménage ne présentait de revenus supérieurs à 150 % des plafonds.

2.1.3 Charges locatives

Le taux de provisionnement à l'échelle du parc est de 107 %. Ce niveau apparaît satisfaisant mais il faut signaler qu'une part significative des locataires acquitte ses charges de manière individualisée pour l'eau et le chauffage.

La régularisation intervient chaque année de mars à juin selon les résidences, suivant un processus maîtrisé mais confié à une seule personne, ce qui le fragilise. La provision est mise à jour au moment de la régularisation.

Les locataires sont informés un mois avant le quittance de régularisation afin de prendre contact avec la société en cas de besoin pour un éventuel aménagement de la dette.

Ces cas sont toutefois limités. En effet, le nombre de régularisations liées à un sous-provisionnement significatif (>100 euros) est faible, de 3 à 20 sur les 3 dernières années pour un montant moyen inférieur à 200 euros. Il est essentiellement lié à un problème de relevé de compteur d'eau.

Les sur-provisionnements excessifs (>300 euros) concernent entre 40 et 60 locataires par an avec des montants pouvant atteindre 600 euros. Ils mériteraient d'être analysés au même titre que les sous-provisionnements. Ils peuvent en effet générer de l'impayé, certes régularisé au moment du solde. Mais ils peuvent également constituer un frein à l'accueil de certains demandeurs de logement dans le calcul du taux d'effort ou du reste à vivre.

2.2 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'occupation du parc se révèle peu sociale y compris au regard des références locales.

Tableau 3 : Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Taux d'occupants de 65 ans et plus	Familles mono- parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
SA HLM du Beauvaisis	12,7 %	50,5 %	12,9 %	41,5 %	6,2 %	27,2 %	35,8 %	12,7 %
CA du Beauvaisis	21,4 %	57,9 %	11,8 %	50,6 %	12,1 %	22,5 %	39,5 %	11,7 %
Département de l'Oise	16,2 %	53,1 %	13,6 %	44,1 %	12,9 %	21,6 %	39,3 %	10,7 %
Région Hauts-de-France	24,3 %	64,0 %	8,6 %	53,6 %	13,4 %	19,6 %	39,2 %	10,5 %

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

Sources : BO / enquête OPS 2018

En effet, l'occupation du parc de la société est encore plus défavorable aux ménages très modestes qu'au niveau départemental (lui-même en fort décalage avec le niveau régional), alors même que le secteur de la CAB constitue un secteur tendu pour les demandeurs à faibles revenus.

Cette représentation insuffisante des ménages aux très faibles revenus est à mettre en lien avec le niveau de loyer très élevé et la faible part de logements à bas loyers dans la production neuve. Il convient cependant de relever que le taux de familles monoparentales et de grandes familles (ménages 3 enfants et plus) est supérieur à ce qui peut être constaté sur le département.

2.3 ACCES AU LOGEMENT

2.3.1 Connaissance de la demande

Le département de l'Oise est un secteur de tension de la demande sur la région au même titre que le département du Nord avec un indicateur de pression brute de la demande⁴ de l'ordre de 3,5. Au sein de ce département, trois communautés d'agglomération (CA) se répartissent 50 % de la demande :

- La CA Creil Sud Oise : située au sud de la région des Hauts-de-France, aux portes de l'Île-de-France, c'est le secteur le plus tendu ; (4)
- La CA du Beauvaisis ; (3,9)
- La CA de la région de Compiègne et de la Basse Automne (3,1).

Le département de l'Oise compte environ 21 400 demandes encore actives au 31 décembre 2019 (contre 20 800 fin 2018). 70 % des demandeurs ayant saisi leurs revenus se situent sous les plafonds PLAI.

2.3.2 Politique d'occupation du parc de la société

Malgré une politique d'attribution clairement formalisée, détaillée et publiée sur le site internet de la société, l'examen des attributions sur la période 2017-2019 a révélé de nombreuses irrégularités.

La SA HLM Beauvaisis se retranche derrière un taux de réservation important du parc pour justifier le nombre insuffisant de candidats par logement. La réservation conduit les agents en charge de la recherche de candidats

⁴ Stock de la demande de logements au 31/12/2019 divisée par le nombre de baux signés au cours de l'année 2019

à limiter leur action en les cantonnant dans une large part à une interrogation des réservataires sans recherche de propositions complémentaires au moins pour Action Logement, réservataire majoritaire. Or il appartient à l'organisme de s'investir davantage dans la pré-sélection des candidats, en mettant en concurrence si nécessaire ses propositions avec celles émanant des réservataires si elles s'avèrent insuffisantes.

2.3.3 Gestion des attributions

La société gère un flux moyen annuel d'environ 300 logements. Quatre commissions d'attribution des logements (CAL) ont été créées, elles se réunissent depuis septembre 2018 toutes les semaines contre tous les quinze jours précédemment.

2.3.3.1 Analyse de la gestion des attributions

De manière générale, le processus des attributions ne respecte pas les fondamentaux réglementaires.

103 attributions irrégulières ont été détectées sur la période 2017-2019.

Il a été constaté de nombreuses attributions (cf. annexe 6.2-Tableau des attributions irrégulières) effectuées avant la réunion de la CAL, en méconnaissance des conditions décrites par la circulaire du 27 mars 1993 pour qualifier l'urgence. Cette pratique indûment inscrite dans le règlement de la commission d'attribution des logements n'en retire pas le caractère irrégulier, renforcé par le volume d'attributions concernées.

Ainsi 101 signatures de bail ont précédé les attributions par les CAL sur la période de janvier 2017 à septembre 2018, soit l'équivalent d'une attribution sur cinq sur cette période de 18 mois.

La société justifie ces signatures de bail avant passage en CAL par la nécessité de contenir la vacance et le délai de quinze jours entre deux réunions de CAL. Cette interprétation extensive de l'urgence n'est pas recevable.

Un rythme hebdomadaire mis en place en septembre 2018 a résolu le problème. Il n'a pas été constaté d'attribution avant CAL depuis cette date.

Par ailleurs, deux attributions ayant eu lieu en 2017 en dépassement de ressources (de 16 et 14 %) ont été identifiées. Il s'agit de logements acquis-améliorés en juillet 2016, pour lesquels les financements CDC ont été octroyés en décembre 2016. La société invoque une date de signature de la convention APL en janvier 2018 pour justifier le non-respect des plafonds de ressources. S'agissant d'un conventionnement en cours et eu égard à l'effet rétroactif de la convention en janvier 2016 pour le taux de loyer, cet argument n'est pas recevable. Il illustre par ailleurs, une conception de l'utilité sociale d'un organisme HLM limitée au respect des obligations réglementaires.

Le seuil du 1^{er} quartile pour les objectifs d'attribution hors QPV n'est pas pris en compte dans les attributions.

Aucun dispositif n'est mis en place au moment du contrôle pour tenir compte de l'obligation d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile, notamment hors QPV. L'argument selon lequel les ressources figurant dans le SNE sont déclaratives ne peut justifier à lui seul la non prise en compte de cet objectif et encore moins son suivi. L'actualisation du SNE avant CAL évoquée par la société est une pratique imposée à l'ensemble des bailleurs.

Par ailleurs, à l'occasion de l'examen d'une CAL de mise en service en 2019, concernant l'opération de 15 logements « Les Coteaux de Milly 3 » à Milly-sur-Thérain, il a été constaté que la règle des trois candidatures à présenter par logement n'était pas respectée. Contrairement à ce qui est indiqué dans le document « politique d'attribution », les propositions effectuées par les réservataires ne sont pas complétées lorsque leur nombre est insuffisant.

Dans ce programme de 14 T4 et 1 T5, seul un candidat a été proposé pour chacun des sept logements réservés par Action Logement. Concernant les autres logements, seul le T5 avait effectivement trois candidats. Pour les 7 T4 restants, seuls 9 candidats dont un dépassant les plafonds de ressources, positionnés sur plusieurs logements, ont été présentés. Cette pratique rencontrée dans les secteurs difficiles a peu de justification pour une mise en service de logements individuels neufs en financement PLUS.

L'absence de demandes suffisantes sur le secteur, invoquée par la société pose question a minima sur sa stratégie de développement territoriale.

2.3.3.2 Gestion des contingents

Le taux de réservation du parc de la SA HLM Beauvaisis est important. D'une part, il y a les réservations institutionnelles liées aux garanties d'emprunt et surtout une part majoritaire de réservations au profit d'Action Logement (50 %).

Concernant ce dernier réservataire, la proportion de logements réservés au regard des financements obtenus interpelle.

Action Logement dispose de réservations dans 71 des 80 programmes de la société. Pour 56 d'entre eux, le taux de réservation est d'au moins 50 %. Ce taux n'est pas en lien avec la participation au financement. A titre d'exemple, l'opération, « Les Coteaux de Milly 1 », constituée de 20 maisons individuelles, a fait l'objet de 13 réservations (65 %) pour une participation sous forme d'emprunt à hauteur de 6,2 % du prix de revient total.

Concernant les ménages prioritaires, malgré un objectif établi sur la base d'un taux de rotation inférieur à la réalité (7,65 %), les résultats ne sont pas atteints. Le taux de réalisation pour les ménages au titre du DALO est de 69 % dont seulement 50 % sur la CAB, alors que ce secteur présente de nombreux demandeurs⁵. Ce taux atteint 75 % pour les sortants de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). En comparaison avec les autres bailleurs du département, la société a un taux d'atteinte des objectifs hors PDAHLPD⁶ inférieur (70,6 % contre 77,7 % en moyenne).

2.4 DONNEES SUR LA VACANCE ET LA ROTATION

Le taux de vacance est quasi nul y compris après l'arrêt du système d'attribution irrégulier (cf. infra).

Tableau 4 : Taux de vacance au 31 décembre

En %	2014	2015	2016	2017	2018
Taux de vacance globale	0,30	0,00	0,47	0,35	0,42
Dont Taux de vacance technique	0,21	0,00	0,12	0,12	0,23
Taux de vacance à plus de 3 mois	0,00	0,00	0,08	0,08	0,04

Sources : ER

⁵ Objectifs : 13 DALO dont 8 sur la CAB, 9 relogements effectifs dont 4 sur la CAB /3 relogements de sortants CHRS pour un objectif de 4

⁶ Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le logement des Personnes Défavorisées : 27 baux signés pour un objectif de 32 (84 %)

En ce qui concerne le taux de rotation, il est en baisse mais demeure plus dynamique que celui des autres bailleurs du département.

Tableau 5 : Taux de rotation au 1er janvier

	2015	2016	2017	2018	2019
SA HLM du Beauvaisis	12,01%	11,01%	10,98%	11,48%	9,45%
Tous bailleurs Oise	9,77%	9,98%	9,33%	9,76%	9,20%

Sources : RPLS

2.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Elle est caractérisée par une accessibilité importante de la société, (de 9h à 12h et de 14h à 18h du lundi au vendredi ainsi que le samedi matin) et par une présence régulière sur le terrain des cinq responsables de secteurs, à l'occasion notamment de permanences, de visites mensuelles du patrimoine, de contrôles de prestation des sociétés de nettoyage. Cette organisation permet une bonne réactivité aux réclamations, traduite notamment dans l'enquête triennale de satisfaction avec une note globale de 7,9.

2.6 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATIVES

Le montant des créances locatives impayées est contenu. Le rapport entre les créances totales et le quittance est stable entre 2014 et 2018 et proche de 13 %, attestant d'une vigilance de la société sur cette thématique. Le niveau des créances locatives est proche des référents nationaux moyens pour les organismes comparables (SA et OPH de moins de 5 000 logements ayant leur siège en province).

Tableau 6 : Evolution des créances locatives

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Produits des loyers (1)	13 826,67	14 374,46	14 892,96	15 045,54	15 262,92
Récupération de charges locatives (2)	1 620,00	1 760,13	1 795,15	1 843,12	1 860,15
Quittance (3)=(1)+(2)	15 446,68	16 134,59	16 688,11	16 888,67	17 123,07
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	40,84	36,44	120,87	85,16	83,28
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	160,21	204,73	256,53	289,09	358,74
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	201,05	241,16	377,40	374,25	442,02
Locataires partis créances douteuses (7)	851,68	872,78	963,04	1 019,16	890,81
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	1 052,73	1 113,94	1 340,44	1 393,41	1 332,83
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (9)	904,55	1 067,56	907,58	893,89	891,48
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (10) = (8) + (9)	1 957,28	2 181,50	2 248,03	2 287,31	2 224,31
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (11) = (10) / (3)	12,67%	13,52%	13,47%	13,54%	12,99%
Valeurs de référence	13,52%	13,22%	13,12%	13,50%	14,35%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (12) = (3) / 365	42,32	44,20	45,72	46,27	46,91
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	46,25	49,35	49,17	49,43	47,41
Valeurs de référence	49,34	48,24	47,87	49,28	52,38
Créances locataires partis / Créances totales	43,51%	40,01%	42,84%	44,56%	40,05%
Valeurs de référence	26,19%	27,73%	28,51%	30,52%	30,88%

Source : Etats réglementaires

Le taux moyen de recouvrement s'élève à 98,9 % sur la période contrôlée, ce qui est satisfaisant.

Tableau 7 : Evolution du taux de recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Créances clients (N-1)	1 813,54	1 957,28	2 263,79	2 248,03	2 287,31
Produits des loyers (1)	13 826,67	14 374,46	14 892,96	15 045,54	15 262,92
Récupération de charges locatives (2)	1 620,00	1 760,13	1 795,15	1 843,12	1 860,15
Quittancement (3)=(1)+(2)	15 446,68	16 134,59	16 688,11	16 888,67	17 123,07
Créances clients (N)	1 957,28	2 181,50	2 248,03	2 287,31	2 224,31
Pertes sur créances irrécouvrables	- 64,92	- 125,41	- 48,36	- 134,87	- 172,57
Total encaissement (N) (4)	15 238,02	15 784,96	16 655,51	16 714,52	17 013,50
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,65%	97,83%	99,80%	98,97%	99,36%
Valeurs de référence	98,64%	98,98%	98,91%	98,81%	98,64%

Source : Etats réglementaires

Sur le plan organisationnel, la gestion de l'impayé relève conjointement des responsables de secteurs et du service contentieux.

Le processus mis en place permet à la fois une détection précoce dès le stade du retard de paiement avec l'envoi d'une 1^{ère} relance par SMS dès le 10 du mois suivant et un suivi très rigoureux contribuant pour le locataire à la limitation du montant de la dette. Un point est organisé chaque mois avec le service contentieux pour définir le devenir de chaque situation et le passage le cas échéant en CA pour validation du passage en contentieux. On dénombre une quinzaine de départs à l'année volontaires ou non suite à commandement de quitter les lieux. (0,57 % du parc).

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

La SA HLM Beauvaisis est propriétaire au 1^{er} janvier 2019 de 2 622 logements locatifs sociaux (LLS) et de 650 équivalents-logements en foyers et résidences (dont 570 logements étudiants).

La part des résidences et foyers est importante. Constituée d'une résidence pour personnes âgées et 5 résidences étudiantes dont une située à Amiens, elle représente quasiment 25 % du patrimoine.

Le parc de logements familiaux comprend 25 % de logements individuels et seulement 8,3 % des logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). On dénombre 4 groupes supérieurs à 100 logements dont 2, situés en dehors de Beauvais, sont gardiennés.

Tableau 8 : Nombre de logements en propriété / gérés au 31/12/2019

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 622	0	0	2 622
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	650	0	650
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	2 622	650	0	3 272

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

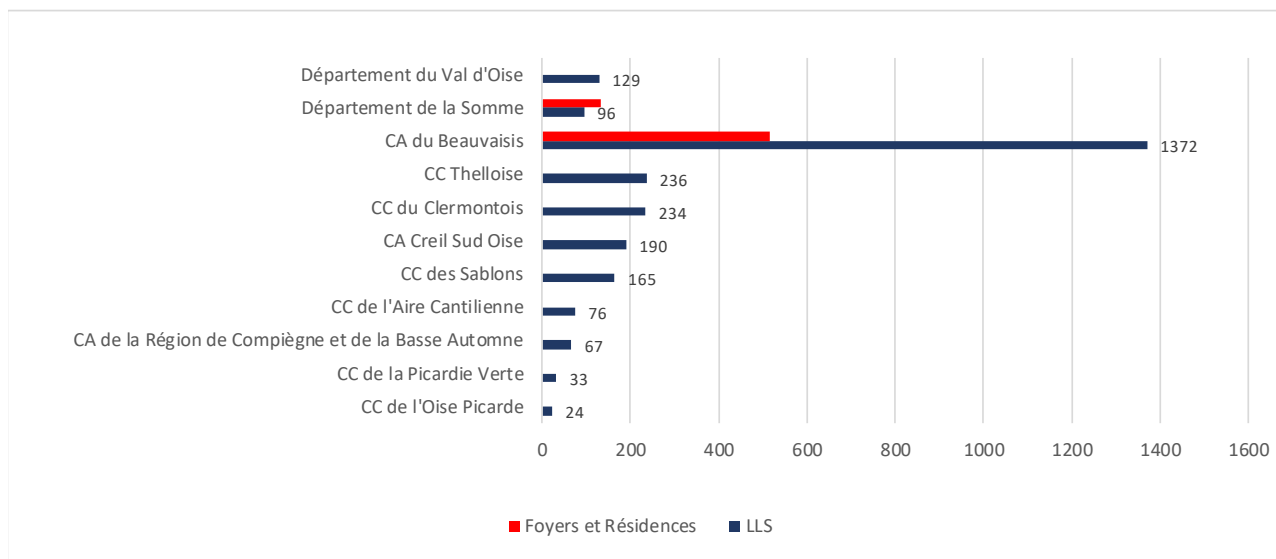
Sources : ER 2018+ actualisation organisme

Le parc comprend une part non négligeable de PLS (9 %) mais aussi de logements non conventionnés (environ 4 %).

Il est localisé à plus de 90 %, dans l'Oise, le reste du parc se répartissant entre la Somme (3,7 % des LLS) et le Val d'Oise (5 %).

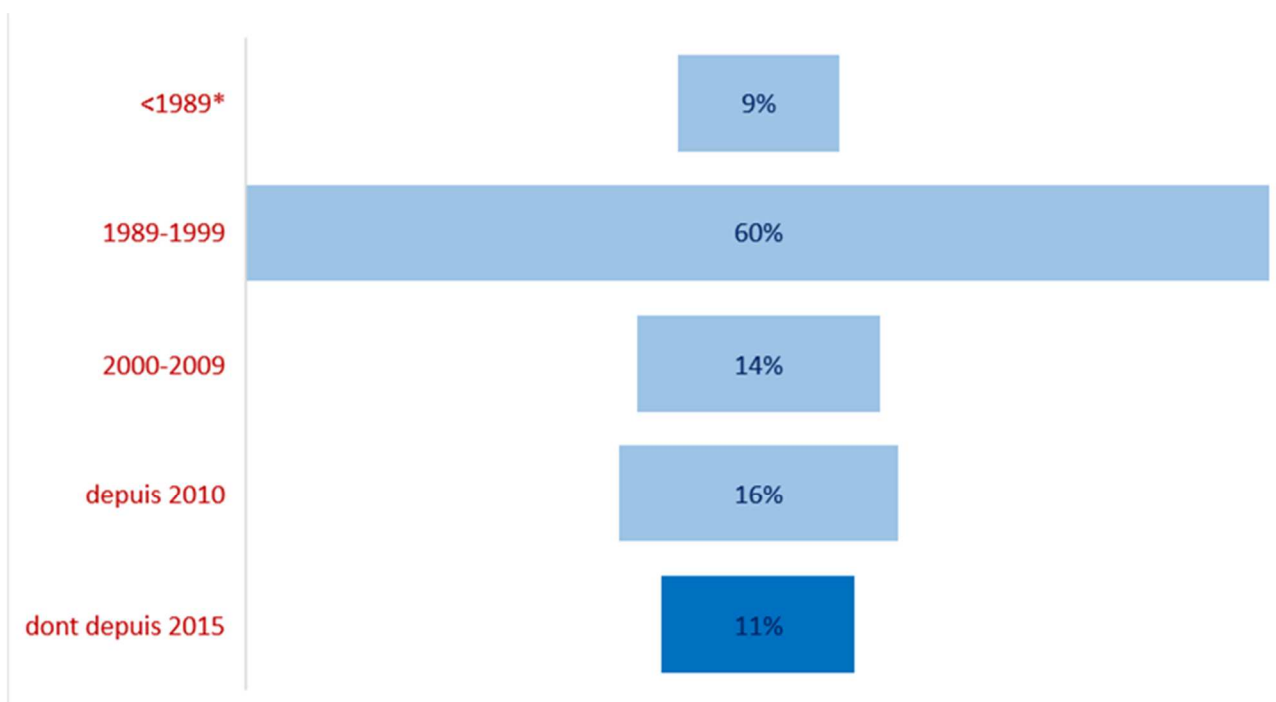
Avec moins de 8 % du parc situé en QPV, la société n'est pas concernée par les travaux de renouvellement urbain. Il convient toutefois de préciser qu'elle est intervenue dans le cadre de l'ANRU à la fois dans la reconstitution de l'offre mais aussi dans le cadre de la diversification avec un projet d'accession sociale.

Figure 4 : Graphique - Répartition territoriale du patrimoine



Eu égard à la date de création de la société, le parc est jeune. L'âge moyen au 1^{er} janvier 2019 est de 23 ans contre 38,5 ans dans l'Oise et 41,5 ans en région Hauts-de-France.

Figure 5 : Graphique - Répartition du patrimoine par période de construction



* logements acquis améliorés

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) initiaux de 2009, en cours d'actualisation, constituent à la clôture du contrôle la seule source exhaustive de mesure de la performance thermique du parc. Selon ces diagnostics, la société compte 19,5 % de logements classés E, F ou G. Cette proportion est importante au

regard de l'âge du parc. Mais elle s'explique en partie par une forte proportion de logements dont le mode de chauffage est électrique (926 logements, soit 35 % du parc de logements familiaux).

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Malgré l'élaboration d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) dès 2006, actualisé de manière régulière en 2010 puis en 2017, la société ne dispose pas de réelle stratégie patrimoniale.

Si un diagnostic de patrimoine a été mené sur la base d'une étude multicritères aboutissant à une répartition du patrimoine en 8 familles, ce document reste purement formel.

Malgré la multitude de familles, 78 % du patrimoine est rassemblé dans 2 d'entre elles. Elles regroupent les logements attractifs et bien notés sur le plan technique. La cotation technique ne semble par ailleurs pas être corrélée aux résultats des DPE. Ainsi, quelques résidences classées E, figurent dans ces 2 familles (« 27 juin » à Beauvais – « Jean Jaurès » à St Maximin). Inversement, 3 familles cumulent moins de 100 logements.

Par ailleurs, aucune orientation en matière d'entretien ou de travaux n'est associée à chaque famille.

Les orientations financières sont établies sur la base des capacités de la société. Sur la période de contrôle, les objectifs financiers de développement ont été atteints et les engagements financiers sur le patrimoine existant ont été dépassés en investissement.

Le PSP, qui sera actualisé dans le cadre du futur regroupement au sein d'une SAC, devra être pensé autrement qu'en termes de document obligatoire à vocation de programmation financière.

Il convient cependant de relativiser les lacunes de ce PSP au regard du volume de logements à gérer et de la bonne connaissance du parc par la responsable Patrimoine et Clientèle, présente de longue date. Cela est toutefois source de fragilité pour le fonctionnement de la société.

3.2.1 Analyse de la stratégie de développement

Tableau 9 : Évolution du patrimoine

Parc au 1er janvier		Construction	dont VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Parc au 31 décembre	Évolution en %
2015	2 348	153	37	0	1	2 500	6,47%
2016	2 500	26	0	17	1	2 542	1,68%
2017	2 542	26	19	0	3	2 565	0,90%
2018	2 565	36	15	0	8	2 593	1,09%
2019	2 593	40	0	0	11	2 622	1,12%
Total		281	71	17	24		11,67%

Sources : États réglementaires

Le développement observé sur la période de contrôle peut être qualifié de dynamique.

La stratégie d'implantation territoriale n'est pas formalisée. Elle s'orienterait vers le sud de la RN 31⁷.

⁷ Cet axe est-ouest relie Compiègne à Rouen en passant par Beauvais et coupe le département de l'Oise en deux moitiés de taille

Entre 2015 et 2019, le développement s'est essentiellement concentré sur 2 EPCI, la Communauté d'agglomération de Beauvais (82 %) et, dans une moindre mesure, celle de Compiègne (18 % avec 53 logements).

Au sein de la CAB, la ville de Beauvais a concentré 50 % du développement et celle de Milly-sur-Thérain, petite commune péri-urbaine disposant d'une desserte ferroviaire, 20 %. Si le choix d'implantation n'est pas remis en cause, le volume de 59 logements livrés sur cette commune de 1 700 habitants en 3 phases distinctes et les typologies (27 T4 et plus) ne semblent pas être en adéquation avec la demande (cf. §3.3.3-Gestion des attributions). Selon les sources INSEE⁸, cette commune est déjà surdotée en grandes typologies (74 %).

Par ailleurs, une part du développement semble résulter d'opportunités locales dont le bien-fondé est à questionner. C'est le cas d'une opération à Lachelle, commune de 645 habitants sur laquelle ont été mis en service 15 logements individuels de type 4, dont 7 PLS. Cette commune, certes située à 15 minutes en voiture de Compiègne mais ne disposant d'aucun service, n'est pas un secteur approprié de développement du logement social. Il est permis d'avoir également les mêmes interrogations concernant une prochaine livraison de 42 maisons individuelles à Lassigny, commune de 1 400 habitants, située à 30 minutes en voiture au Nord de Compiègne. Le projet présenté en CA d'octobre 2019 à Marseille-en-Beauvaisis semble également relever de cette même logique de réponse à des opportunités foncières. Il faut d'ailleurs signaler qu'aucune de ces 3 communes n'est située au sud de la RN 31, qui constitue le secteur de tension du département.

Si le développement du logement social en milieu rural est un enjeu, dont certains départements comme l'Oise se sont emparés, il doit toutefois être articulé avec l'impératif de limitation de l'étalement urbain. Il doit par ailleurs être pensé en termes de demande, de typologie et d'accès aux services de proximité.

La proportion de PLAI est insuffisante dans la production neuve.

En effet, elle ne représente que 11 % des mises en services 2015-2019 avec 33 logements, alors que sur la même période 62 PLS ont été livrés représentant un logement sur cinq. Ces orientations ne sont pas en phase avec l'objectif des 30 % de PLAI visé dans le cadre de la politique du logement. Elles ne sont pas de nature à favoriser l'accueil de populations très modestes déjà peu présentes au sein du parc. Consciente de ce constat, la société a augmenté la production de logements PLAI dans les opérations neuves : 28 % en 2020 et 32 % en 2021.

Pour l'ensemble de ces raisons, il apparaît important de formaliser une stratégie de développement qui aille au-delà d'un objectif en termes de volume et de coûts. Les 60 logements annuels projetés sur la période du PSP en cours d'actualisation, doivent répondre à des besoins du territoire et non constituer une simple activité de développement immobilier, qui par ailleurs fragilise la structure financière de la société.

comparable mais présentant des densités de population, une évolution démographique et un dynamisme économique très différents. La pression de la demande en logement social est bien supérieure au sud de cet axe, et tout particulièrement à l'extrême sud du département.

⁸ Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019

3.2.2 Analyse de la stratégie sur le patrimoine existant

Comme déjà indiqué, ce patrimoine est jeune et nécessite a priori moins d'interventions lourdes.

Tableau 10 : Evolution des coûts d'intervention sur le patrimoine locatif et de leurs composantes

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	99,86	110,76	120,24	123,93	142,99
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	414,72	473,28	622,48	563,84	666,03
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	978,93	1 241,22	719,91	846,69	790,71
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	35,48	35,56	35,89	34,05	37,17
Maintenance locative en régie - Consommations	5,00	6,59	7,65	4,29	3,81
Coût de la maintenance (1)	1 533,99	1 867,41	1 506,16	1 572,79	1 640,70
Additions et remplacement de composants	945,28	1 314,43	1 501,69	855,47	1 549,48
Coût total entretien du parc (2)	2 479,28	3 181,84	3 007,85	2 428,26	3 190,18
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	2 348	2 500	2 542	2 565	2 593
Coût de la maintenance au logement en euros (4)=(1)/(3)	653,32	606,70	592,51	613,17	632,74
<i>Valeurs de référence</i>	643,90	646,77	649,02	624,62	607,72
Loyers (5)	13 826,67	14 374,46	14 892,96	15 045,54	15 262,92
Coût de la maintenance / Loyers (6)=(1)/(5)	11,09%	12,99%	10,11%	10,45%	10,75%
<i>Valeurs de référence</i>	14,45%	14,80%	14,62%	14,92%	14,22%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7)=(2)/(3)	1 055,91	1 033,74	1 183,26	946,69	1 230,30
<i>Valeurs de référence</i>	997,62	1 019,08	964,67	998,63	1 104,45

Source : Etats réglementaires

Les dépenses de maintenance et de remplacements de composants ramenées au logement géré sont néanmoins légèrement supérieures aux valeurs de référence. Cela peut s'expliquer par l'importance du parc dont la gestion est déléguée à d'autres opérateurs (résidences étudiantes et foyers pour personnes âgées), pour lesquels la SA HLM Beauvaisis ne prend pas en charge les dépenses de maintenance courante, à la différence des dépenses de gros entretien et de remplacements de composants.

La gestion du patrimoine passe par de grands renouvellements à l'échelle du parc. Ainsi, tous les logements chauffés au gaz disposent aujourd'hui de chaudières à condensation. Pour le parc chauffé à l'électricité (35 % des logements), une campagne de remplacement des radiateurs est prévue sur 4 ans. Ces remplacements programmés seront accompagnés d'une isolation par l'extérieur (ITE) en cas de réhabilitation.

Les visites de patrimoine ont confirmé un bon état général du parc, sans toutefois constater une sur-qualité au regard des sommes dépensées. Certaines parties communes ou traitements de façades accusent même un retard d'entretien.

14 % du patrimoine est qualifié de techniquement faible (environ 380 logements). Les logements collectifs de cette catégorie ont fait l'objet de travaux ou font l'objet d'étude en vue de travaux (218 logements concernés).

Toutefois, deux résidences, situées à Breteuil et Chantilly, 92 logements au total, ne font l'objet à ce jour d'aucun prévisionnel.

Le reste du patrimoine concerné est constitué de logements individuels diffus. Aucune intervention n'est programmée en dehors de l'entretien courant et des remplacements de composants. Ils sont majoritairement orientés vers la vente. Une enveloppe globale de 39 000 euros annuelle est prévue mais devrait s'avérer insuffisante en cas de travaux, au regard des coûts moyens observés pour ce type de logements.

Les premières réhabilitations sont menées depuis 2015 de façon plus ou moins importante. Elles concernent des travaux d'isolation par l'extérieur, des changements de menuiseries avec des interventions en plomberie, électricité ou chauffage. Au total, 230 logements ont été concernés pour un montant moyen de 17 000 euros.

Deux résidences ont fait l'objet de travaux plus importants, de l'ordre de 30 000 euros par logement. Il s'agit de « Fief Lamotte collectifs », un programme de 12 logements non conventionnés pour lesquels la société a obtenu une subvention de 36 000 euros (passage d'un DPE D à C) et « Hauts du Wart 1 et 2 », deux programmes totalisant 59 logements.

Concernant ces deux derniers programmes, si la concertation locative a été correctement menée, il convient de souligner l'application d'une augmentation de loyers dans la limite du loyer plafond (2 % d'augmentation) mais sans autorisation de l'Etat par manque de connaissance de la réglementation.

Trois programmes font également l'objet d'études. Leur programmation est liée à l'opération « Cœur de Ville » de la ville de Beauvais, permettant l'octroi de subventions complémentaires et surtout le transfert de la pleine propriété des résidences auparavant sous bail emphytéotique.

Aujourd'hui la société est en attente de l'actualisation des DPE en vue de hiérarchiser ses interventions. A défaut d'avoir un plan de travaux opérationnel, des moyens financiers sont fléchés dans l'étude prévisionnelle. Seules les opérations programmées dans les 3 années à venir sont identifiées. La société se doit d'anticiper davantage les investissements sur son patrimoine en planifiant sur une plus longue période les opérations de réhabilitation, notamment dans le contexte de son intégration prochaine au groupe Habitat en Région (HR).

3.2.2.1 Sécurité dans le parc

Des prestataires ont la charge de la maintenance réglementaire, notamment en matière d'ascenseurs, portes et portails automatiques, et de risque incendie (extincteurs, désenfumage, colonnes sèches, blocs-secours, ...).

Hormis en matière de plomb, il n'a pas été relevé de manquements à la réglementation en matière de diagnostics réglementaires. Toutefois, la société a procédé dans les délais du contrôle, à la commande des constats de risques d'exposition au plomb (CREP) en étendant l'obligation à l'ensemble des logements antérieurs à 1950. La société a mis en place un tableau de suivi et a fait procéder aux travaux lorsqu'ils étaient préconisés.

3.2.2.2 Accessibilité aux personnes en situation de handicap et adaptation au vieillissement

Les occupants de plus de 65 ans ne représentent que 7 % du parc et les plus de 75 ans 2 %.

En cas d'intervention dans les parties communes, une réflexion est menée sur leur adaptabilité et notamment la motorisation des portes d'entrée.

En ce qui concerne les logements, les adaptations sont effectuées à la demande des locataires uniquement.

Ces demandes sont étudiées en fonction de la faisabilité technique. En cas d'impossibilité, les demandeurs sont orientés vers une mutation (2 réalisées en 2019). Aucun budget spécifique n'est dédié à cette thématique. Toutefois depuis 2020, les demandes d'adaptation sont identifiées dans le suivi des réclamations en vue d'une mise à jour des caractéristiques des logements. En 2018 et 2019, 16 logements ont été adaptés pour un montant global de 50 000 euros. Aucune dépense n'est refacturée au locataire. En l'absence de dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), la SA HLM Beauvaisis finance le solde des travaux après prise en charge partielle par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) ou le Centre communal d'action sociale (CCAS).

3.2.3 Analyse de la stratégie de vente de patrimoine

C'est une activité récemment mise en œuvre.

On dénombre 24 ventes sur la période 2015-2019 avec une forte accélération à partir de 2018 (8 ventes en 2018 et 11 en 2019).

Le stock de logements mis en vente limité aux logements individuels concerne deux catégories distinctes :

D'une part, le patrimoine diffus acquis avec ou sans travaux, à faible valeur nette comptable et majoritairement identifié en mauvais état technique (noté 1-2) et peu performant au niveau énergétique. Cela pourrait concerner une quarantaine de logements, majoritairement financés en PLAI.

Pour ces logements, la société fait le choix de la vente en lieu et place de travaux coûteux.

Si cette politique s'entend au regard de l'impact financier des travaux, elle n'est légitime que si elle n'est pas systématique. Ce type de patrimoine constitue une alternative pour la gestion des situations socialement complexes et doit faire partie du panel de logements des organismes. Ces logements constituent par ailleurs une part non négligeable de l'offre économiquement accessible aux ménages les plus modestes.

Or, il apparaît que les sept logements qui se sont libérés, ont tous été vendus.

D'autre part, les maisons individuelles issues de la production de la société dans les années 1990. Dans le cadre de l'actualisation du PSP, 6 programmes totalisant 216 logements ont été ciblés et 17 sont d'ores et déjà vendus.

Les visites de patrimoine ont permis de vérifier le bon état général de ces logements avec une attention portée au clos-couvert avant la mise en vente. Ces logements sont en quasi-totalité (16 sur 17) vendus soit à l'occupant, soit à un locataire du parc de la SA HLM Beauvaisis. La démarche de mise en vente participe pleinement au parcours résidentiel.

En ce qui concerne l'accession neuve, la société a commercialisé avec succès 20 logements dans le cadre de la diversification de l'offre liée à l'ANRU bien qu'elle n'ait pas été concernée par les démolitions. 11 acquéreurs sur 20 sont des ex-locataires du parc HLM.

La société s'est également diversifiée dans la vente de lots libres, en accompagnement de projets de logements locatifs sociaux : 6 terrains dans le cadre de l'opération « les Coteaux de Milly 1 » et 5 dans la phase 2 de cette opération. Ces ventes ont permis de dégager une plus-value de 41 000 euros soit 6,3 % du prix de cession.

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle porte sur l'analyse des états financiers de la SA HLM Beauvaisis pour les exercices 2014 à 2018. Cette analyse financière a pu s'appuyer sur une comptabilité générale et une comptabilité de programmes bien tenues. Au-delà de cette appréciation générale, l'examen des documents et des procédures financières appelle les remarques et les recommandations suivantes :

- Les clôtures d'opérations devront être inscrites à l'ordre du jour du CA, afin que la gouvernance ait connaissance du bilan définitif de chaque programme d'investissement ;
- Dans l'état récapitulatif des emprunts, les concours bancaires courants devront être classés en catégorie 4 « autres destinations » et non en « opérations locatives (crédits-relais – avances) ».

4.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse financière a principalement pour objet :

- D'apprécier la performance d'exploitation de l'organisme. Il s'agit de mesurer sa capacité à générer, dans le cadre de ses activités normales et courantes, les ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement, tout en assurant un service de qualité à ses locataires ;
- D'analyser plus généralement sa rentabilité. Celle-ci intègre la performance d'exploitation présentée auparavant et la complète avec les flux financiers exceptionnels. La rentabilité représente la trésorerie que l'organisme constitue au cours d'un exercice donné et qu'il pourra mobiliser pour financer une partie de ses dépenses d'investissement ;
- De présenter les modalités de financement de ses investissements, en évaluant les parts respectives des emprunts, des subventions et des fonds propres. Il s'agit également d'étudier l'effet de cette stratégie de financement sur sa structure financière ;
- D'évaluer la soutenabilité de sa structure financière, à travers une analyse de son niveau d'endettement et des équilibres de son bilan, y compris à terminaison des opérations en cours ;
- De présenter ses perspectives financières à moyen terme.

4.2.1 Analyse de l'exploitation

Le premier indicateur de mesure de la performance d'exploitation d'un organisme est l'excédent brut d'exploitation (EBE). Il est calculé en retranchant du produit des activités les charges réelles d'exploitation⁹ et ne prend donc pas en compte les flux financiers et les flux exceptionnels. Il constitue la ressource fondamentale d'un organisme et traduit sa capacité à produire des ressources propres à partir de son activité courante.

Son évolution est présentée dans le tableau ci-dessous. Extraites de l'outil Harmonia, les valeurs de référence prises en compte pour comparer avec les données financières de la SA HLM Beauvaisis sont celles de

⁹ A la différence de l'EBE HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises de subventions) ni les charges financières (intérêts d'emprunts).

l'ensemble des organismes HLM (SA d'HLM et OPH) de province dont la taille du patrimoine est inférieure à 5 000 logements.

Dans le cas de la SA HLM Beauvaisis, l'EBE représente en 2018 55,3 % du chiffre d'affaires, soit un niveau très satisfaisant. Il s'explique principalement par le niveau des produits locatifs, associant loyers particulièrement élevés (cf. §3.1.1) et faible vacance.

Tableau 11 : Evolution de l'excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	13 826,67	99,94%	14 374,46	100,43%	14 892,96	100,22%	15 045,54	100,28%	15 262,92	100,84%
Écart de récupération de charges	- 47,33	0,34%	- 87,38	0,61%	- 57,27	0,39%	- 70,33	0,47%	- 68,48	0,45%
Produits des activités annexes	56,17	0,41%	25,58	0,18%	24,10	0,16%	28,59	0,19%	25,46	0,17%
Péréquation RLS									- 84,24	0,56%
Chiffre d'affaires	13 835,51	100,00%	14 312,66	100,00%	14 859,78	100,00%	15 003,81	100,00%	15 135,67	100,00%
Ventes d'immeubles	0,00		105,00		101,67		101,67		0,00	
Production stockée	0,00		228,34		8,00		- 93,62		429,54	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	0,00		- 3,93		- 2,62		- 1,37		- 9,76	
Coûts promotion immobilière	0,00		- 319,67		- 103,90		0,00		- 429,54	
Marge sur activité de promotion	0,00		9,74		3,14		6,67		- 9,76	
Production immobilisée	50,68		61,41		11,82		37,26		12,74	
Produit des activités	13 886,19		14 383,81		14 874,74		15 047,74		15 138,64	
Coût personnel (hors régie)	- 1 676,45	12,12%	- 1 712,55	11,97%	- 1 742,14	11,72%	- 1 843,29	12,29%	- 1 860,74	12,29%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 808,15	5,84%	- 829,27	5,79%	- 745,94	5,02%	- 851,30	5,67%	- 880,61	5,82%
Coût de gestion	- 2 484,60	17,96%	- 2 541,82	17,76%	- 2 488,09	16,74%	- 2 694,60	17,96%	- 2 741,35	18,11%
Charges de maintenance (y.c. régie)	- 1 533,99	11,09%	- 1 867,41	13,05%	- 1 506,16	10,14%	- 1 572,79	10,48%	- 1 640,70	10,84%
Cotisation CGLLS	- 153,92	1,11%	- 74,56	0,52%	- 188,95	1,27%	- 189,95	1,27%	- 310,67	2,05%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 685,13	12,18%	- 1 766,28	12,34%	- 1 844,94	12,42%	- 1 895,92	12,64%	- 1 908,53	12,61%
Valeurs de référence		10,46%		10,71%		10,60%		10,85%		11,20%
Créances irrécouvrables	- 64,92	0,47%	- 125,41	0,88%	- 48,36	0,33%	- 134,87	0,90%	- 172,57	1,14%
Excédent brut d'exploitation	7 963,62	57,56%	8 008,33	55,95%	8 798,24	59,21%	8 559,61	57,05%	8 364,83	55,27%
Valeurs de référence		48,07%		47,42%		47,40%		47,07%		46,46%

Source : Etats réglementaires

4.2.1.1 Les ressources d'exploitation : chiffre d'affaires et produit des activités

Les ressources d'exploitation sont presque exclusivement constituées des loyers, qui ont augmenté de 9,8 % entre 2014 et 2018, en phase avec la croissance du patrimoine (+10,8 %).

En 2018, la réduction de loyer de solidarité (RLS) appliquée en contrepartie de la baisse de l'APL s'est traduite par une perte de produits locatifs de 362 200 euros, à laquelle il faut ajouter le montant issu du dispositif de lissage qui prend la forme d'une modulation de la cotisation CGLLS. Il a pour objet d'uniformiser les effets de la RLS sur les organismes HLM en corrigeant les distorsions provoquées par les écarts de taux de locataires bénéficiaires de l'APL. Les organismes dans lesquels la part des locataires bénéficiaires est inférieure à la moyenne nationale se voient ainsi appliquer une majoration de la cotisation CGLLS et ceux qui sont dans la situation inverse bénéficient d'une réduction. Pour 2018, ce dispositif a été calibré afin que la RLS représente 4,19 % des loyers des logements conventionnés (hors foyers)¹⁰. La part des locataires de la société bénéficiaires de l'APL (46,5 % en 2018) étant inférieure à la moyenne nationale, le lissage se traduit par une majoration de 84 236 euros. La perte totale issue de la RLS s'élève ainsi à 446 436 euros. En 2019, compte tenu de la croissance du patrimoine et de la pleine effectivité de la RLS (appliquée sur 11 mois en 2018 et sur une année pleine en 2019), son montant total s'élève à 542 464 euros (cf. tableau ci-dessous).

¹⁰ Article L.452-4 (II) du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 4 juin 2018.

Tableau 12 : Décomposition du montant de la RLS appliquée en 2018 et 2019

Montants en milliers d'euros

	2018	2019
Montant brut	362	409
Péréquation	84	133
Montant total	446	542

Source : Etats réglementaires

4.2.1.2 Les charges d'exploitation : du produit des activités à l'excédent brut d'exploitation

Les charges d'exploitation sont principalement constituées des coûts de gestion (charges de personnel et frais généraux), des charges de maintenance du patrimoine et de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

4.2.1.2.1 Analyse des coûts de gestion

Tableau 13 : Evolution des coûts de gestion et de leurs composantes

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Coûts de personnel (1)	1 676,45	1 712,55	1 742,14	1 843,29	1 860,74
Autres charges externes (2)	808,15	829,27	745,94	851,30	880,61
Coût de gestion normalisé (3) = (1)+(2)	2 484,60	2 541,82	2 488,09	2 694,60	2 741,35
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	2 348	2 500	2 542	2 565	2 593
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 058,18	1 016,73	978,79	1 050,53	1 057,21
Valeurs de référence	1 051,97	998,32	1 001,64	1 025,33	1 029,54
Loyers (5)	13 826,67	14 374,46	14 892,96	15 045,54	15 262,92
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	17,97%	17,68%	16,71%	17,91%	18,06%
Valeurs de référence	24,66%	23,28%	23,14%	24,08%	24,54%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	12,12%	11,91%	11,70%	12,25%	12,26%
Valeurs de référence	13,66%	13,95%	14,49%	14,70%	15,01%

Source : Etats réglementaires

Les coûts de gestion ont progressé de 10,3 % entre 2014 et 2018, soit un rythme comparable à celui du patrimoine géré. La SA HLM Beauvaisis se positionne de manière différente par rapport à la médiane des organismes de taille comparable selon que ses coûts de gestion sont rapportés aux loyers ou au nombre de logements gérés.

Dans le premier cas, leur niveau est sensiblement inférieur à cette médiane. Mais ce ratio est déformé par le niveau élevé des loyers pratiqués dans les logements familiaux et surtout par la prise en compte à son dénominateur des redevances appelées sur le parc en gestion déléguée. 20 % du parc de la société est géré par des tiers, soit une proportion bien supérieure à celle observée en moyenne dans le parc HLM (8,2 % dans les SA en 2017 – source DIS). Or, par définition, la société intervient peu sur ce patrimoine, dont l'importance a ainsi peu d'effet sur les coûts de gestion.

Le rapprochement avec le parc de logements gérés apparaît par conséquent plus pertinent. Dans ce cas, la société affiche un ratio supérieur aux organismes comparables.

4.2.1.2.2 Maintenance du patrimoine

Détaillées au paragraphe 4.2.2, les charges de maintenance s'apprécient différemment selon qu'elles sont rapportées aux loyers ou au nombre de logements gérés, pour les mêmes raisons que celles exposées ci-dessus sur les coûts de gestion. Malgré la jeunesse du parc, leur niveau par logement géré est proche de celui observé dans les organismes de taille comparable (620 euros en moyenne annuelle sur la période 2014-2018).

Les visites de patrimoine ont permis de constater le bon état d'entretien du patrimoine, sans toutefois qu'ait été observé de sur-entretien manifeste.

4.2.1.2.3 Les autres charges d'exploitation

4.2.1.2.3.1 *Taxe foncière sur les propriétés bâties*

64,7 % du parc de la société est assujetti à la TFPB. Plutôt faible, ce taux s'explique par l'âge du patrimoine, dont plus d'un tiers bénéficie encore des exonérations faisant suite à sa construction. Le montant de TFPB acquitté par logement en propriété est cependant en 2018 supérieur de 22 % à celui observé dans la population de référence. Les taux d'imposition pratiqués dans le département de l'Oise sont en effet plus élevés que ceux observés à l'échelle nationale : en 2017, le taux moyen communal atteignait dans l'Oise 27,26 % contre 21 % à l'échelle nationale. En matière de TFPB, la société est également pénalisée par la faible part de son parc située en QPV (8,3 % des LLS contre près de 30 % pour l'ensemble du parc HLM métropolitain), où s'applique un dispositif d'abattement de 30 % de la base d'imposition en contrepartie de mesures d'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires.

4.2.1.2.3.2 *Pertes sur créances irrécouvrables*

Le montant des créances locatives passé en pertes s'élève à 109 000 euros en moyenne annuelle sur la période 2014-2018, soit 0,7 % du quittance. Ce volume est cohérent avec le taux de recouvrement observé (98,9 %) et détaillé au §3.6.

4.2.2 Analyse de la profitabilité : de l'EBE à l'autofinancement net

La profitabilité mesure la capacité d'un organisme à générer des ressources à partir de son activité et à constituer ainsi des fonds propres.

La capacité d'autofinancement (CAF) brute complète l'EBE avec les résultats financier et exceptionnel hors éléments calculés. Elle correspond au flux net de trésorerie dégagé par son activité, à l'exclusion des produits de cessions, et avant remboursement des emprunts. Lorsqu'elle est comparée aux produits issus de l'activité d'un organisme (produit total ou chiffre d'affaires), elle est le principal indicateur de profitabilité.

L'autofinancement net complète la CAF brute avec les remboursements à échéance des emprunts locatifs. Cet indicateur est associé à un dispositif d'alerte déclenché en cas de niveau inférieur à un seuil défini réglementairement¹¹.

¹¹ Ce dispositif d'alerte est encadré par les dispositions de l'article R423-70 du CCH, précisées par un arrêté du 10 décembre 2014. Celui-ci prévoit que la valeur du ratio d'autofinancement net soit supérieure à 3 % sur un exercice et positive en moyenne sur les trois derniers exercices. Dans le cas contraire, la réglementation impose que le conseil d'administration délibère sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de la société de manière pérenne.

4.2.2.1 Capacité d'autofinancement brute

Tableau 14 : Evolution de la capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
X X Excédent brut d'exploitation	8 117,54		8 008,33		8 798,24		8 559,61		8 364,83	
X X Autres charges d'exploitation			- 115,94		- 72,67		0,00		0,00	
X X Autres produits d'exploitation	58,91		114,84		14,43		215,04		66,48	
Dotations aux amortissements du parc locatif	- 4 844,50	35,01%	- 5 197,02	36,31%	- 5 417,38	36,46%	- 5 516,25	36,77%	- 5 653,81	37,35%
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 58,71	0,42%	- 60,36	0,42%	- 75,95	0,51%	- 58,13	0,39%	- 56,72	0,37%
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 638,82	4,62%	- 640,86	4,48%	- 272,40	1,83%	- 673,36	4,49%	- 291,59	1,93%
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	593,87	4,29%	580,16	4,05%	139,39	0,94%	350,77	2,34%	351,42	2,32%
Résultat d'exploitation	3 228,28	23,33%	2 689,15	18,79%	3 113,65	20,95%	2 877,69	19,18%	2 780,60	18,37%
Valeurs de référence		18,60%		18,40%		14,77%		15,26%		12,61%
X Produits financiers divers	216,12		171,12		163,84		186,99		214,18	
Reprises financières	140,00	1,01%	327,29	2,29%	3,09	0,02%	3,09	0,02%	12,89	0,09%
Produits financiers	356,12	2,57%	498,41	3,48%	166,94	1,12%	190,08	1,27%	227,07	1,50%
X Intérêts sur financements locatifs	- 3 312,68		- 2 934,29		- 2 704,03		- 2 640,02		- 2 718,76	
Autres charges d'intérêt	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	- 0,02	0,00%	- 0,03	0,00%
Charges d'intérêts	- 3 312,68		- 2 934,29		- 2 704,03		- 2 640,04		- 2 718,79	
X Autres charges financières	- 395,85		- 379,08		0,00		- 79,18		0,00	
Dotations financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges financières	- 3 708,53	26,80%	- 3 313,37	23,15%	- 2 704,03	18,20%	- 2 719,21	18,12%	- 2 718,79	17,96%
Résultat financier	- 3 352,41	24,23%	- 2 814,96	19,67%	- 2 537,09	17,07%	- 2 529,13	16,86%	- 2 491,72	16,46%
Valeurs de référence		12,36%		11,00%		9,60%		8,89%		8,30%
Résultat courant	- 124,13	- 0,90%	- 125,81	#####	576,56	3,88%	348,56	2,32%	288,88	1,91%
Valeurs de référence		4,55%		6,09%		5,12%		5,06%		3,07%
Subventions d'investissement	666,95	4,82%	766,21	5,35%	742,57	5,00%	748,90	4,99%	759,18	5,02%
Cessions d'actifs immobilisés	31,49	0,23%	54,00	0,38%	140,00	0,94%	291,53	1,94%	1 020,50	6,74%
VNC des immobilisations sorties	- 103,97	0,75%	- 380,98	2,66%	- 530,48	3,57%	- 214,46	1,43%	- 522,74	3,45%
X Autres produits et charges exceptionnels	141,10		45,58		57,59		456,33		105,87	
Dotations et reprises exceptionnelles	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	- 56,17	0,37%
Résultat exceptionnel	735,58	5,32%	484,81	3,39%	409,68	2,76%	1 282,30	8,55%	1 306,63	8,63%
Valeurs de référence		6,51%		6,58%		7,44%		7,68%		8,76%
Résultat net avant impôt	611,46	4,42%	359,00	2,51%	986,24	6,64%	1 630,86	10,87%	1 595,51	10,54%
X Impôt sur les bénéfices	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Résultat net comptable	611,46	4,42%	359,00	2,51%	986,24	6,64%	1 630,86	10,87%	1 595,51	10,54%
Valeurs de référence		13,09%		13,27%		14,16%		14,82%		12,91%
Écart bilan résultat	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
CAF courante	4 863,77	35,15%	5 072,94	35,44%	6 035,97	40,62%	6 134,63	40,89%	5 712,55	37,74%
Valeurs de référence		36,31%		37,15%		37,47%		38,17%		37,45%
CAF brute	4 825,15	34,88%	4 910,56	34,31%	6 257,41	42,11%	6 698,77	44,65%	6 032,56	39,86%
Valeurs de référence		37,20%		38,65%		38,09%		39,15%		40,28%

Source : Etats réglementaires

Sur la période 2014-2018, la CAF brute représente 39,2 % du chiffre d'affaires, soit un niveau satisfaisant et proche de celui des valeurs de référence (38,7 %). Elle a fortement progressé jusqu'en 2017 (+1,8 million d'euros, soit une augmentation de près de 39 % par rapport à son niveau de 2014), avant de se dégrader en 2018 (-666 000 euros), principalement sous l'effet de la RLS

Les flux financiers ont fortement contribué à ces évolutions. D'une part, en raison des réaménagements de dette opérés en 2014 et 2016, les charges d'intérêts liées aux emprunts locatifs se sont réduites de 20 % entre 2014 et 2017 malgré une augmentation de près de 22 % de l'encours d'emprunt. D'autre part, les contrats de swaps souscrits par la société, qui ont généré des pertes de 396 000 euros en 2014 et 379 000 euros en 2015, sont arrivés à échéance en août 2015. Les charges financières se sont ainsi réduites de près de 1 million d'euros entre 2014 et 2017.

Cette amélioration du solde financier a été complétée à partir de 2017 par le flux exceptionnel, alimenté notamment par le produit des dégrèvements de TFPB obtenus en contrepartie des travaux d'adaptation des logements et d'économie d'énergie, dont le montant s'est élevé à 186 000 euros en 2017 et à 107 000 euros en 2018.

4.2.2.2 Autofinancement net

L'autofinancement net correspond à la capacité d'autofinancement disponible après remboursement du capital de la dette locative (hors remboursements anticipés). Il constitue la ressource propre disponible dégagée annuellement pour financer les investissements nouveaux. Il est fortement dépendant des modalités retenues par l'organisme pour financer ses investissements, en particulier de son niveau de recours à l'emprunt. Son évolution est détaillée ci-dessous.

Tableau 15 : Evolution de l'autofinancement net

Montants en milliers d'euros

	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	4 825,15	34,88%	4 910,56	34,31%	6 257,41	42,11%	6 698,77	44,65%	6 032,56	39,86%
Remboursement des emprunts locatifs	3 620,14	26,17%	4 028,78	28,15%	4 374,61	29,44%	4 983,15	33,21%	5 339,09	35,27%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM (a)	1 205,01	8,71%	881,78	6,16%	1 882,80	12,67%	1 715,61	11,43%	693,48	4,58%
Valeurs de référence		11,19%		10,96%		11,19%		10,71%		10,12%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	356,12		498,41		166,94		190,08		227,07	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	15 502,85		16 265,17		16 813,87		17 018,93		17 148,53	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	1 620,00		1 760,13		1 795,15		1 843,12		1 860,15	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b+c-d)	14 238,96		15 003,45		15 185,66		15 365,89		15 515,45	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a)/(e)		8,46%		5,88%		12,40%		11,17%		4,47%
Valeurs de référence		10,93%		11,17%		10,62%		10,42%		10,08%

Source : Etats réglementaires

Après avoir atteint des niveaux élevés en 2016 et 2017 (respectivement 1,883 et 1,716 million d'euros), l'autofinancement net s'est fortement réduit en 2018, sous l'effet de la diminution de la CAF brute et de la poursuite de la progression des remboursements d'emprunts locatifs. Ce poste représente 35,3 % du chiffre d'affaires de la société en 2018 et réduit fortement la marge que peut constituer la société pour financer ses investissements nouveaux.

4.2.3 Structure financière

4.2.3.1 Analyse de la dette

La SA HLM Beauvaisis présente un endettement élevé. C'est une caractéristique historique, qu'il faut rapprocher de la jeunesse de son parc et de son rythme de développement. Toutefois, la persistance de ce niveau d'endettement, conjuguée à la croissance des charges et des besoins liés au vieillissement progressif de son patrimoine (TFPB, réhabilitation), pèse désormais fortement sur son autofinancement net. Par ailleurs, la société présente des ratios de soutenabilité et d'indépendance financière plus défavorables que les organismes comparables. Dans ce contexte, elle a été conduite à revoir la stratégie de financement de ses investissements en lançant une politique active de vente de patrimoine de façon à générer davantage de fonds propres et ainsi réduire le recours à l'emprunt.

4.2.3.1.1 Encours de la dette et annuités d'emprunts locatifs

Tableau 16 : Variation de la dette financière et des annuités d'emprunts locatifs

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement ouverture	111 822,98	123 069,39	131 180,49	133 034,72	138 477,51
Nouveaux emprunts	18 150,89	12 184,52	6 274,83	16 901,34	17 495,36
Remboursement en capital	6 904,48	4 073,42	4 420,59	11 458,55	5 489,07
Endettement clôture	123 069,39	131 180,49	133 034,72	138 477,51	150 483,81
Variation capital restant dû	11 246,41	8 111,10	1 854,24	5 442,79	12 006,29
Ressources Stables clôture	210 926,01	223 215,27	230 509,30	242 464,40	260 746,56
Variation capital restant dû / Ressources stables	5,33%	3,63%	0,80%	2,24%	4,60%
<i>Valeurs de référence</i>	1,09%	0,41%	0,49%	0,05%	0,34%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	3 620,14	4 028,78	4 374,61	4 983,15	5 339,09
Charges d'intérêts (2)	3 312,68	2 934,29	2 704,03	2 640,04	2 718,79
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	6 932,82	6 963,07	7 078,64	7 623,19	8 057,87
Loyers de l'exercice	13 826,67	14 374,46	14 892,96	15 045,54	15 262,92
Annuités emprunts locatifs / Loyers	50,14%	48,44%	47,53%	50,67%	52,79%
<i>Valeurs de référence</i>	40,72%	39,83%	39,24%	38,43%	39,48%

Source : Etats réglementaires

L'encours de dette a progressé de 22 % entre 2014 et 2018, en phase avec les volumes d'investissements et leurs modalités de financement. Les investissements locatifs se sont élevés à 59,4 millions d'euros, dont 90 % consacrés au développement. Ils ont été fortement financés par l'emprunt. Selon les données de la comptabilité de programmes portant sur les opérations terminées non soldées, hors foyers et résidences étudiantes (10 opérations, 257 logements, 33,3 millions d'euros d'investissement), l'emprunt représente près de 84 % des plans de financement (9 % pour les subventions et 7 % pour les fonds propres). Le ratio rapportant la variation du capital restant dû aux ressources stables, dont la valeur est nettement supérieure à celle calculée pour les organismes comparables (3,3 % en moyenne entre 2014 et 2018 contre 1 %), confirme que la société a davantage recours à l'emprunt pour financer ses investissements.

Bien que le poids des annuités sur les loyers ait pu être supérieur dans le passé (jusqu'à 57 % en 2011), sa croissance a repris à partir de 2017 pour atteindre 52,8 % en 2018, soit près de 13 points au-dessus de la médiane des organismes comparables. Dans sa réponse, la société met en avant des valeurs de référence différentes, issues du dossier individuel de situation (DIS) établi par sa fédération professionnelle et excluant donc les offices publics de l'habitat. Celles-ci la positionne plus favorablement, avec un taux d'annuité supérieur de 2,5 points à son groupe de référence.

L'augmentation des annuités est en partie à l'origine de la chute de l'autofinancement net observée en 2018 (cf. §5.2.2.2). Cette progression intervient malgré plusieurs réaménagements de dette, détaillés dans le tableau ci-dessous. Le principal d'entre eux, réalisé en 2018, doit toutefois pleinement produire ses effets en 2019. Il se traduit par une baisse des annuités de 770 000 euros sur cet exercice puis 518 000 euros en moyenne entre 2020 et 2034. Selon les dernières projections financières validées en juin 2019, les annuités retombent ainsi à 48,4 % des loyers.

Tableau 17 : Réaménagements de dette réalisés entre 2014 et 2018

Rubriques	2014	2016	2018
Encours réaménagé	37,1 M€	6,5 M€	32,4 M€
Nature d'affectation	Emprunts locatifs	Emprunts locatifs (Dette PLS)	Emprunts locatifs
Organismes prêteurs	CDC	Autres établissements de crédit	CDC
Nature du réaménagement	Allongement, baisse de marge	Refinancement sous forme de prêts à taux fixe	Allongement de 10 ans
Principaux effets	Baisse de 400 k€ des annuités entre 2015 et 2024.	Réduction des annuités de 665 k€ d'ici 2063	Baisse des annuités de 110 k€ en 2018, 770 k€ en 2019 puis de 518 k€ en moyenne entre 2020 et 2034
Coûts en termes d'annuités	2,1 M€	-	3 M€

Au 31 décembre 2018, la dette est constituée à 69 % d'emprunts indexés sur le taux du livret A et à 17 % de prêts à taux fixes. 15,7 millions d'euros d'encours sont issus de 3 prêts structurés qui n'ont pas eu d'impact financier négatif jusqu'à présent et pour lesquelles les anticipations dont dispose la société ne prévoient pas de dégradation à court ou moyen terme.

4.2.3.1.2 Analyse de la soutenabilité de la dette

Les ratios présentés dans le tableau ci-dessous permettent d'évaluer le niveau de soutenabilité de la dette de la société et les marges éventuelles d'endettement complémentaire dont elle dispose.

Tableau 18 : Encours de dette financière et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement (1)	123 069,39	131 180,49	133 034,72	138 477,51	150 483,80
CAFC	4 863,77	5 072,94	6 035,97	6 134,63	5 712,55
Endettement / CAFC	25,30	25,86	22,04	22,57	26,34
Valeurs de référence	17,03	16,85	16,89	16,07	17,18
Trésorerie (2)	- 5 888,62	- 3 120,91	- 951,97	- 3 104,50	4 114,20
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	128 958,01	134 301,40	133 986,70	141 582,01	146 369,61
Endettement net de trésorerie / CAFC	26,51	26,47	22,20	23,08	25,62
Valeurs de référence	14,99	15,31	14,35	14,49	15,50
Valeur nette comptable du parc locatif	131 452,12	144 104,62	145 173,59	144 898,60	161 735,36
Dotations Amortissements du parc locatif	4 844,50	5 197,02	5 417,38	5 516,25	5 653,81
VNC / Amortissement du parc locatif	27,13	27,73	26,80	26,27	28,61
Valeurs de référence	23,85	23,71	22,96	23,60	23,32
Ressources propres	87 752,24	92 034,79	97 474,58	103 986,89	110 262,76
Ressources stables	210 926,01	223 215,27	230 509,30	242 464,40	260 746,56
Ressources propres / Ressources stables	41,60%	41,23%	42,29%	42,89%	42,29%
Valeurs de référence	59,30%	59,05%	59,50%	61,48%	61,48%
Actif locatif brut	208 696,09	218 697,00	224 541,86	240 388,24	251 363,93
Transfert subventions au compte de résultat	666,95	766,21	742,57	748,90	759,18
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	8 117,54	8 008,33	8 798,24	8 559,61	8 364,83
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]	4,21%	4,01%	4,25%	3,87%	3,63%
Valeurs de référence	3,98%	3,91%	3,78%	3,63%	3,41%
Actif locatif brut	208 696,09	218 697,00	224 541,86	240 388,24	251 363,93
Endettement	123 069,39	131 180,49	133 034,72	138 477,51	150 483,80
Résultat net comptable	611,46	359,00	986,24	1 630,86	1 595,51
Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]	0,71%	0,41%	1,08%	1,60%	1,58%
Valeurs de référence	1,70%	1,66%	1,60%	1,57%	1,50%
Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2]	2,82%	2,40%	2,06%	1,98%	1,95%
Valeurs de référence	2,36%	1,97%	1,70%	1,57%	1,51%

Source : Etats réglementaires

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années qui seraient nécessaires à la société pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas purement théorique où elle consacrerait l'intégralité de sa capacité d'autofinancement à cet objectif. Cette durée s'élève à plus de 24 années sur les 5 derniers exercices, ce qui est très supérieur à la médiane des organismes comparables (17 ans). Cet indicateur est à rapprocher de la durée de vie résiduelle des actifs locatifs, mesurée par le rapport entre la Valeur Nette Comptable (VNC) de ces actifs et les dotations aux amortissements comptabilisées chaque année. Sur les 5 derniers exercices, sa valeur est légèrement supérieure à 27. Cela signifie que le parc actuellement en service sera en moyenne amorti totalement d'ici 27 ans. La durée de vie théorique des actifs (27 ans) n'est donc que légèrement supérieure à la durée théoriquement nécessaire pour rembourser les emprunts mobilisés pour les constituer (24 ans). Le remboursement de l'intégralité de ces emprunts ne sera effectif que peu de temps avant que la société ait à remplacer ces actifs, ce qui pèse sur sa capacité à générer des fonds propres.

Le ratio d'autonomie financière, qui rapporte les ressources propres¹² aux ressources stables¹³, s'élève à 42,3 % en 2018. Les dettes représentent par conséquent plus de la moitié des ressources stables. La société n'est ainsi pas en capacité de couvrir ses dettes avec ses capitaux propres.

4.2.3.1.3 Stratégie de financement des investissements

Compte tenu du niveau atteint par les annuités d'emprunt et de ses effets sur l'autofinancement net, la stratégie de financement des investissements a été révisée récemment. La société s'est ainsi engagée dans une politique active de vente de patrimoine, de façon à reconstituer plus rapidement ses fonds propres et réduire ainsi le recours à l'emprunt. Ses premiers effets ont été observés en 2018, en termes de chiffre d'affaires (8 logements vendus pour un montant de 1 009 000 euros et une plus-value de cession de 610 000 euros) comme de plan de financement des investissements. Dans la comptabilité de programmes, les opérations de développement en cours (plus récentes que les opérations terminées non soldées) sont ainsi financées à 30 % par les fonds propres de la société et à 67 % par l'emprunt. De même, dans l'analyse prévisionnelle présentée en CA en juin 2019, a été validé le principe d'un montant moyen de fonds propres de 30 000 euros par logement produit. Ces hypothèses mettent fortement en tension la structure financière de la société, comme indiqué au §5.3.2.

¹² Capitaux propres, provisions pour risques et charges, amortissements et dépréciations

¹³ Ressources propres ci-dessus, complétées par les dettes financières

4.2.3.2 Analyse du bilan fonctionnel

L'analyse fonctionnelle du bilan a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou que, dans le cas contraire, le besoin en fonds de roulement est financé par l'excédent de ressources à long terme sur les biens durables, et que la situation de trésorerie est positive. Le niveau du fonds de roulement net global (FRNG) est tributaire des modalités de mobilisation des financements retenues par la société, lesquelles sont neutralisées par le biais d'une analyse à terminaison des opérations¹⁴.

Tableau 20 : 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)	10 500,96	4,98%	10 784,19	4,83%	11 543,93	5,01%	12 526,10	5,17%	14 156,96	5,43%
Résultat de d'exercice (b)	611,46	0,29%	359,00	0,16%	986,24	0,43%	1 630,86	0,67%	1 595,51	0,61%
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)	18 606,95	8,82%	18 321,97	8,21%	17 772,70	7,71%	17 412,81	7,18%	17 012,40	6,52%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	29 719,36	14,09%	29 465,16	13,20%	30 302,88	13,15%	31 569,77	13,02%	32 764,87	12,57%
<i>Valeurs de référence</i>		22,62%		22,71%		22,85%		23,92%		24,06%
Provisions pour gros entretien (f)	1 890,58	0,90%	1 904,92	0,85%	1 463,61	0,63%	1 843,85	0,76%	1 849,80	0,71%
Autres provisions pour risques et charges (g)	663,67	0,31%	341,36	0,15%	355,23	0,15%	273,75	0,11%	291,57	0,11%
Amortissements et dépréciations (h)	55 478,63	26,30%	60 323,34	27,02%	65 352,86	28,35%	70 299,52	28,99%	75 356,51	28,90%
Ressources propres (i) = (e) + (f) + (g) + (h)	87 752,24	41,60%	92 034,79	41,23%	97 474,58	42,29%	103 986,89	42,89%	110 262,76	42,29%
Dettes financières (j)	123 173,78	58,40%	131 180,49	58,77%	133 034,72	57,71%	138 477,51	57,11%	150 483,80	57,71%
Ressources stables (k) = (i) + (j)	210 926,01	100,00%	223 215,27	100,00%	230 509,30	100,00%	242 464,40	100,00%	260 746,56	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	208 696,09	98,94%	218 697,00	97,98%	224 541,86	97,41%	240 388,24	99,14%	251 363,93	96,40%
Fonds de roulement économique (m) = (k) - (l)	2 229,92	1,06%	4 518,28	2,02%	5 967,44	2,59%	2 076,16	0,86%	9 382,62	3,60%
Immobilisations financières (n)	8 017,70	3,80%	7 241,28	3,24%	7 366,42	3,20%	5 386,70	2,22%	5 511,40	2,11%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m) - (n)	- 5 787,78	- 2,74%	- 2 723,00	- 1,22%	- 1 398,98	- 0,61%	- 3 310,54	- 1,37%	3 871,23	1,48%
<i>Valeurs de référence</i>		4,45%		4,71%		4,71%		5,03%		4,58%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	360,44	0,17%	464,15	0,21%	374,11	0,16%	266,11	0,11%	683,24	0,26%
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%	- 2 290,11	- 0,88%
Portage accession et opérations d'aménagement (r) = (o) - (p)	360,44	0,17%	464,15	0,21%	374,11	0,16%	266,11	0,11%	- 1 606,88	- 0,62%
Créances locataires et acquéreurs (s)	884,59	0,42%	1 087,56	0,49%	999,92	0,43%	996,10	0,41%	3 192,33	1,22%
Subventions à recevoir (t)	2 241,15	1,06%	1 536,29	0,69%	820,61	0,36%	917,92	0,38%	940,20	0,36%
Autres actifs réalisables (u)	1 038,60	0,49%	679,34	0,30%	221,64	0,10%	279,81	0,12%	640,95	0,25%
Dettes sur immobilisations (v)	1 523,56	0,72%	371,02	0,17%	330,31	0,14%	464,31	0,19%	686,76	0,26%
Dettes d'exploitation et autres (w)	2 900,38	1,38%	2 998,42	1,34%	2 532,98	1,10%	2 201,67	0,91%	2 722,82	1,04%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r) + (s) + (t) + (u) - (v) - (w)	100,85	0,05%	397,91	0,18%	- 447,01	- 0,19%	- 206,04	- 0,08%	- 242,97	- 0,09%
<i>Valeurs de référence</i>		0,03%		0,09%		- 0,02%		- 0,02%		0,05%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	4 427,66	2,10%	1 888,98	0,85%	2 714,58	1,18%	9 471,29	3,91%	7 679,50	2,95%
Concours bancaires courants et découverts (y)	9 425,24	4,47%	3 985,92	1,79%	2 623,89	1,14%	11 520,16	4,75%	2 500,00	0,96%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	891,05	0,42%	1 023,97	0,46%	1 042,66	0,45%	1 055,63	0,44%	1 065,30	0,41%
Trésorerie nette (A) = (x) - (y) - (z)	- 5 888,62	- 2,79%	- 3 120,91	- 1,40%	- 951,97	- 0,41%	- 3 104,50	- 1,28%	4 114,20	1,58%
<i>Valeurs de référence</i>		4,19%		4,19%		4,29%		4,54%		4,42%
Report immobilisations financières (B)	8 017,70	3,80%	7 241,28	3,24%	7 366,42	3,20%	5 386,70	2,22%	5 511,40	2,11%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	2 129,08	1,01%	4 120,37	1,85%	6 414,44	2,78%	2 282,20	0,94%	9 625,59	3,69%
<i>Valeurs de référence</i>		4,59%		4,68%		4,49%		4,81%		4,52%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	- 5 888,62	- 2,79%	- 3 120,91	- 1,40%	- 951,97	- 0,41%	- 3 104,50	- 1,28%	4 114,20	1,58%
Écart Trésorerie nette - (FRNG-BFR)	0,00	0,00%	0,00	- 0,00%	0,00	0,00%	0,00	- 0,00%	0,00	0,00%

Source : Etats réglementaires

¹⁴ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure l'excédent ou le déficit sur un exercice donné des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) déduction faite des emplois stables (immobilisation corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées toutes dépenses comptabilisées et toutes recettes encaissées.

Tableau 21 : Analyse du bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	- 5 787,78	- 2 723,00	- 1 398,98	- 3 310,54	3 871,23
Charges courantes hors dotation	9 303,94	10 199,79	9 117,82	9 361,70	10 176,95
FRNG en nombre de jours de charges courantes	- 227,06	- 97,44	- 56,00	- 129,07	138,84
<i>Valeurs de référence</i>	349,98	364,66	365,15	389,00	391,58
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	2 926	3 078	3 120	3 143	3 243
FRNG au logement et équivalent logement en propriété	- 1 978,05	- 884,67	- 448,39	- 1 053,31	1 193,72
<i>Valeurs de référence</i>	2 603,16	2 668,66	2 733,77	2 848,12	2 758,66
Trésorerie	- 5 888,62	- 3 120,91	- 951,97	- 3 104,50	4 114,20
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	- 231,01	- 111,68	- 38,11	- 121,04	147,56
<i>Valeurs de référence</i>	299,97	331,85	349,69	364,90	368,34
Trésorerie en nombre de logements et équivalent logement en propriété	- 2 012,52	- 1 013,94	- 305,12	- 987,75	1 268,64
<i>Valeurs de référence</i>	2 302,85	2 552,14	2 534,77	2 749,64	2 613,72

Source : Etats réglementaires

4.2.3.2.1 Analyse du fonds de roulement au 31 décembre 2018

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent ou le déficit sur un exercice donné des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) par rapport à ses emplois stables (immobilisation corporelles et financières essentiellement).

Il s'élève en 2018 à 3,9 millions d'euros, soit 138 jours de charges courantes (charges d'exploitation et charges financières), après avoir été négatif à l'issue des 4 exercices précédents. Ce niveau est très éloigné de la médiane des organismes comparables (378 jours de charges courantes au 31 décembre 2018). La réintégration des immobilisations financières, dont le degré de liquidité les rend assimilables à de la trésorerie et donc rapidement mobilisables, permet toutefois de redresser le FRNG en particulier pour les exercices 2014 à 2017 où il est négatif. L'analyse du fonds de roulement à terminaison des opérations en cours (FRNGT) montre qu'il se redresse légèrement après incorporation de l'ensemble des financements prévus (emprunts restant à encaisser et subventions restant à notifier) et des dépenses restant à comptabiliser, à l'exception de l'exercice 2018.

Tableau 21 : Fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	- 5 787,78	- 2 723,00	- 1 398,98	- 3 310,54	3 871,23
Subventions restant à notifier	0,00	130,93	101,50	118,00	105,00
Emprunts restant à encaisser	14 224,72	8 244,83	6 972,68	17 604,09	4 158,31
Dépenses restant à comptabiliser	8 459,93	6 695,01	6 026,20	11 008,69	5 460,75
Neutralisation emprunts relais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neutralisation opérations préliminaires	143,33	- 2,98	98,91	109,73	207,70
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	120,35	- 1 045,23	- 252,08	3 512,59	2 881,49
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	4,72	- 37,40	- 10,09	136,95	103,35
<i>Valeurs de référence</i>	326,75	349,30	290,39	297,85	359,77
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	2 926	3 078	3 120	3 143	3 243
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	41,13	- 339,58	- 80,80	1 117,59	888,53
<i>Valeurs de référence</i>	2 436,77	2 553,46	2 213,10	2 196,96	2 385,83

Source : Etats réglementaires

Dans sa réponse, la société affiche un niveau plus favorable de FRNG et de FRNGT. Elle s'appuie pour cela sur la méthode de calcul utilisée par sa fédération professionnelle. Celle-ci intègre les dépôts de garantie des locataires ainsi que les immobilisations assimilables à de la trésorerie et retire les amortissements courus non échus (ACNE).

Quelle que soit la méthode utilisée, la structure de haut de bilan de la SA HLM Beauvaisis apparaît tendue, y compris à terminaison des opérations en cours. Ses marges d'endettement complémentaire étant limitées, un recours mesuré à la vente de patrimoine paraît judicieux (indépendamment des observations sur le choix des produits commercialisés) pour constituer les fonds propres nécessaires à la poursuite de son programme d'investissements, en offre nouvelle mais aussi sur le parc existant.

4.2.3.2.2 Analyse du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est la part des créances à court terme non couverte par des dettes à court terme liées à l'exploitation ou à la production des immobilisations. Il traduit le décalage entre la perception des recettes et le paiement des dépenses.

Comme le montre le bilan fonctionnel présenté au § 5.2.3.2, les flux de bas de bilan génèrent à partir de 2016 une ressource en fonds de roulement, dans la mesure où les créances à court terme sont couvertes par des dettes à court terme. Ils produisent donc une ressource financière qui vient alimenter la trésorerie de l'office.

L'exercice 2018 voit apparaître les flux liés à la commercialisation de la première opération d'accession réalisée par la société (Beauvais – Les Jardins d'Agel- 20 logements individuels), dont 17 logements ont été vendus au cours de cette année.

4.2.3.2.3 Analyse de la trésorerie

Jusqu'en 2017, la trésorerie nette est négative. Cela signifie que les besoins en trésorerie sont en partie couverts par les concours bancaires courants et les dépôts de garantie des locataires. La trésorerie potentielle, calculée après réintégration des immobilisations financières rapidement mobilisables, est néanmoins systématiquement positive. En 2018, la trésorerie nette représente 147 jours de charges courantes. Ce niveau est très inférieur à la valeur médiane constatée dans les organismes comparables. Dans sa réponse, la société met une nouvelle fois en avant des valeurs de référence différentes, issues du DIS établi par sa fédération professionnelle. Celles-ci la positionne de manière plus favorable. Quelle que soit la référence utilisée, le niveau de trésorerie et sa structure, composée en grande partie d'immobilisations financières, nécessitent un pilotage réactif.

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Les perspectives financières à 10 ans font l'objet d'actualisations régulières. Leur dernière version a été validée par le CA en juin 2019. Elle prévoit le maintien du rythme d'investissement dans le développement et une accélération de celui-ci dans la réhabilitation du parc.

Bien que cohérents dans l'ensemble avec les éléments de diagnostic présentés dans le PSP, ces perspectives d'investissement sont présentées comme la déclinaison à l'échelle de la société des engagements pris par le monde HLM dans le cadre de la « clause de revoyure » de la RLS¹⁵. Elles sont ainsi avant tout le résultat d'un exercice d'évaluation des capacités financières de la société et de leur traduction sous la forme d'objectifs quantitatifs de production et d'intervention sur le parc. Elles manquent donc de consistance opérationnelle, en particulier pour les réhabilitations. Celles-ci ne sont identifiées que pour les 3 premières années de la période.

¹⁵ Correspond à un pacte d'investissement dans le cadre duquel les bailleurs sociaux s'engagent, en contrepartie de mesures d'accompagnement de la RLS, à produire chaque année 110 000 logements sociaux et à en rénover thermiquement 125 000 sur la période 2020-2022.

4.3.1 Hypothèses retenues dans l'analyse prévisionnelle

Variables économiques et financières

Pour la plupart d'entre eux, les paramètres économiques ou sectoriels sont établis selon les préconisations de l'Etat ou de la Banque des Territoires. Dans ce domaine, l'ANCOLS accorde une attention particulière au taux de réduction de loyer de solidarité (RLS). Evalué à 6 % par la société, il est conforme aux simulations issues de la clause de revoyure de ce dispositif, négociée en avril 2019. Certaines hypothèses retenues dans cette analyse prévisionnelle apparaissent néanmoins exagérément pessimistes ou ne sont plus d'actualité.

C'est le cas de l'écart entre l'indice de référence des loyers (IRL) et le taux du taux du livret A, qui est nul à partir de 2021 dans la simulation de la société. Les produits locatifs évoluent ainsi au même rythme que les charges d'intérêts de la dette. Or dans les projections financières de la Banque des Territoires¹⁶, l'IRL est supérieur au taux du livret A jusqu'en 2027, dans des proportions variant entre 0,1 et 0,9 point. Malgré l'effet de la double révisabilité (modalité de révision des prêts la plus couramment choisie par les organismes HLM, qui lisse l'impact de la variation du taux d'intérêt sur le montant des annuités) cette hypothèse est plus favorable pour la CAF et l'autofinancement net.

La SA HLM Beauvaisis intègre également une taxe de 10 % sur les plus-values issues de la vente de logements sociaux. Introduit par la loi de finances pour 2018, ce dispositif a d'abord vu son application reportée à 2020 et a été finalement abrogé par la loi de finances pour 2020.

Evolution de l'activité

Comme le montre le tableau ci-dessous, la société prévoit entre 2019 et 2028 un maintien de son rythme de développement (60 logements familiaux mis en service par an, soit un volume identique à celui observé entre 2014 et 2018) et un quasi-doublement des moyens investis dans la réhabilitation de son parc (65 logements par an). Elle prévoit également de vendre 15 logements par an et la construction de 260 équivalents-logements en foyers ou résidences étudiantes sur l'ensemble de la période 2019-2028.

Tableau 22 : Montants annuels moyens d'investissement

Montants en euros

Rubriques	2014-2018	2019-2028
Additions et remplacements de composants	1 233 269,62	2 384 630,00
Constructions neuves ou acquisitions-améliorations	10 640 801,20	11 284 332,65
Investissement non locatifs	68 081,03	74 473,77
Total	11 942 151,85	13 743 436,42

Sources : Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé (rétrospectif) et étude prévisionnelle (prospectif)

En 2028, le patrimoine de la société serait composé de 3 871 logements dont 2 961 logements familiaux en gestion directe, soit une progression de 19,3 %, détaillée dans le tableau ci-dessous.

¹⁶ *Perspectives. L'étude sur le logement social* – Edition 2019 – Banque des Territoires, septembre 2019.
<https://www.banquedesterritoires.fr/perspectives-2019>

Tableau 23 : Evolution du parc entre 2019 et 2028

Rubriques	Patrimoine total fin 2018	Mises en service	Ventes	Patrimoine total fin 2028
Logements familiaux	2 593	518	-150	2 961
Structures collectives	650	260	-	910
Total	3 243	778	-150	3 871

Source : SA HLM Beauvaisis - Projections financières au 21 juin 2019

L'accélération du rythme de réhabilitation est complétée par une très nette progression des dépenses de gros entretien. La société prévoit d'y consacrer 1,3 million d'euros en moyenne annuelle entre 2019 et 2028, soit une augmentation de près de 40 % par rapport à la période 2014-2018 (915 000 euros en moyenne par an). Elle tient ainsi compte du vieillissement de son parc.

Mais ces volumes financiers ne sont pas assortis d'une véritable planification des opérations. C'est notamment le cas en matière de réhabilitation, dont seules quelques opérations sont identifiées à court terme. Bien que ces hypothèses financières soient globalement cohérentes avec les orientations retenues dans le PSP et le PPE, il conviendrait de renforcer les liens entre ces différents documents. Leur enchaînement méthodologique devrait également être revu, afin que l'analyse prévisionnelle se positionne comme une véritable étude de la faisabilité financière des objectifs définis dans ces deux documents de planification patrimoniale. Dans le cas présent, cette logique apparaît dans une certaine mesure inversée : l'analyse prévisionnelle a permis de valider les moyens financiers que la SA HLM Beauvaisis est en capacité de consacrer à son développement et aux interventions sur son patrimoine (en investissement et en exploitation) et il s'agit désormais d'établir une programmation à moyen terme en phase avec celle-ci. Cet enchaînement ne facilite pas les éventuels arbitrages qu'aurait à prendre la gouvernance, notamment entre développement et réhabilitation, si la situation financière ou l'état du parc de la société se dégradaient.

4.3.2 Evolution des principaux agrégats financiers

La performance d'exploitation se maintient à un niveau élevé, principalement en raison de la progression des produits locatifs liée à la croissance du parc. L'excédent brut d'exploitation représente ainsi en moyenne annuelle 52,4 % des loyers sur l'ensemble de la période 2019-2028, soit un niveau proche de celui observé entre 2014 et 2018 (57 % en moyenne). La société parvient ainsi à absorber sans difficulté la RLS et à satisfaire les besoins en maintenance liés au vieillissement de son parc.

Malgré le maintien de la performance d'exploitation et l'augmentation des ventes de patrimoine (15 ventes annuelles pour une marge nette¹⁷ de 14,1 millions d'euros), la structure financière est mise en tension en raison :

- de la croissance des montants investis dans les réhabilitations (cf. tableau p.38) ;
- d'une mobilisation plus importante des fonds propres (cf. §5.2.3.1.3) afin de maîtriser son endettement. La société prévoit ainsi de consacrer 30 000 euros de capitaux propres par logement produit et de limiter à 70 % la quotité d'emprunt pour le financement de ses réhabilitations, contre près de 90 % jusqu'à présent¹⁸. Cette stratégie permettrait de maintenir les annuités à un niveau inférieur à 50 % des loyers (48 % en moyenne sur la période 2019-2028). Cette injection de capitaux propres se traduirait par une réduction de 4,3 millions d'euros des fonds propres disponibles à terminaison. Le FRNGT tel que calculé au § 5.2.3.2.1 serait ainsi négatif

¹⁷ Marge nette = Prix de ventes – Capitaux restant dus

¹⁸ Taux issu de la comptabilité de programme pour les opérations terminées non soldées.

(-1,4 million d'euros). Mais la société évalue ses fonds propres disponibles à terminaison, selon la méthode utilisée dans les dossiers individuels de situation (DIS), à un solde plus favorable et toujours positif¹⁹.

Quelle que soit la méthode retenue pour le calcul des fonds propres disponibles à terminaison, la dégradation de la structure financière est réelle. Elle reste toutefois maîtrisable pour la société, qui dispose au sein de son service financier des outils et des compétences nécessaires pour anticiper les évolutions défavorables des paramètres et hypothèses retenus dans ses projections. Mais au-delà de cet exercice financier, la SA HLM Beauvaisis doit se doter d'une programmation plus fine de ses investissements, notamment ceux destinés à maintenir l'attractivité du patrimoine existant, afin de prendre les arbitrages opérationnels en cas de remise en cause des équilibres issus de cet exercice prévisionnel. Cette programmation apparaît d'autant plus nécessaire dans la perspective de l'intégration de la SA HLM Beauvaisis au groupe Habitat en Région.

¹⁹ Le FDR à terminaison calculé dans le DIS au 31 décembre 2017, qui constitue le point de départ de l'étude prévisionnelle, intègre dans les ressources longues les dépôts de garantie des locataires (+1,055 million d'euros) et les amortissements courus non échus dans les emplois longs (-2,7 millions d'euros). Il exclut des emplois longs les immobilisations financières assimilables à de la trésorerie (+5,4 millions d'euros).

5. ANNEXES

5.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

RAISON SOCIALE : SA HABITATIONS A LOYER MODERE BEAUVAISIS			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		6 rue des Tuileries	Téléphone : 03.44.06.30.30
Code postal :		60009	
Ville :		BEAUVAIS CEDEX	
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/19			
	Membres	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	CAYEUX Caroline	Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB)	Catégorie 1
	DORIDAM Jacques	CAB	Catégorie 1
	FOURNIER Valérie	Habitat en Région Participations	Catégorie 1
	KERVAN Michaël	Caisse d'Épargne Hauts-de-France	Catégorie 4
	HERBANNE Chanez	Conseil Régional des Hauts-de-France	Catégorie 4
	FUMERY Anne	Conseil départemental de l'Oise	Catégorie 4
	DUTRIAUX Monique	Agglomération Creil Sud Oise	Catégorie 4
	PIA Franck	Ville de Beauvais	Catégorie 4
	DAIX Vincent	Directeur de l'Habitat SIP	Catégorie 4
	ALAURENT Jacques		Catégorie 4
	BOURGEOIS Jean-Luc		Catégorie 4
	POLLE Christian		Catégorie 4
	TARAL Nathalie		Catégorie 4
	DUROYON Edouard		Catégorie 4
	GUILLEMETTE Jean-Christian		Catégorie 4
Représentants des locataires	CHORON-DARRAS Corinne		Catégorie 3
	BOUFLET Jean-Luc		Catégorie 3
	FIGUEROA Marie-Louise		Catégorie 3
ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	4 230 884 euros	Pacte d'actionnaires du xx CAB (39,7%) Habitat En Région Participations (27,9%) Caisse d'Épargne Hauts-de-France (1,0 %)
	Nombre d'actions :	277 435	
COMMISSAIRES AUX COMPTES : ADD EQUATION – 75009 PARIS			
SUPPLEANT :			
EFFECTIFS AU : 31/12/2019 42 Soit 41,7 ETP	Mandataires sociaux rémunérés :	1	
	Cadres :	7	
	Maîtrise :	7	
	Employés :	22	
	Gardiens / Employés d'immeubles	5	

5.2 TABLEAU DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES

Nombre de dossiers irréguliers relevés : 103

COMMUNE	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature du bail	Financement	Irrégularités relevées	% Dépasst	loyer mensuel (en €)
ALLONNE			24/02/2017	07/03/2017	PLUS	Dépassement plafond de ressources	16	435
ALLONNE			07/04/2017	11/04/2017	PLUS	Dépassement plafond de ressources	14	283
MARSEILLE EN BEAUVAISIS			02/06/2017	31/05/2017	PLAI	Signature de bail avant CAL		275
MILLY SUR THERAIN			04/08/2017	28/07/2017	PLAI	Signature de bail avant CAL		440
ECOUEEN			20/04/2018	12/04/2018	PLAI	Signature de bail avant CAL		505
VENETTE			15/06/2018	04/06/2018	PLAI	Signature de bail avant CAL		367
BEAUVAIS			13/01/2017	04/01/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		401
CLERMONT			27/01/2017	18/01/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		385
BEAUVAIS			10/02/2017	04/02/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		350
BEAUVAIS			24/02/2017	17/02/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		350
BEAUVAIS			10/03/2017	08/03/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		394
BEAUVAIS			10/03/2017	01/03/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		481
BEAUVAIS			10/03/2017	06/03/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		435
BEAUVAIS			24/03/2017	17/03/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		480
BEAUVAIS			24/03/2017	21/03/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		408
CHAMBLY			07/04/2017	28/03/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		607
BEAUVAIS			05/05/2017	03/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		341
CLERMONT			19/05/2017	12/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		414
BEAUVAIS			19/05/2017	15/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		445
CLERMONT			19/05/2017	11/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		382
CLERMONT			19/05/2017	17/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		250
CLERMONT			19/05/2017	12/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		360
BEAUVAIS			19/05/2017	15/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		335
BEAUVAIS			02/06/2017	01/06/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		466
BEAUVAIS			30/06/2017	29/06/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		390
MONTATAIRE			07/07/2017	03/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		437
BEAUVAIS			07/07/2017	05/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		382
BEAUVAIS			07/07/2017	05/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		341
BEAUVAIS			21/07/2017	08/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		483
BEAUVAIS			21/07/2017	13/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		452
BEAUVAIS			21/07/2017	20/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		389
BEAUVAIS			21/07/2017	18/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		552
AGNETZ			04/08/2017	01/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		420
BEAUVAIS			04/08/2017	31/07/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		343
CLERMONT			04/08/2017	02/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		529
BEAUVAIS			25/08/2017	23/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		469
BRETEUIL			25/08/2017	24/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		503
BEAUVAIS			25/08/2017	17/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		358
BEAUVAIS			25/08/2017	10/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		419
BEAUVAIS			25/08/2017	17/08/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		386
BRESLES			08/09/2017	01/09/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		574
CHAMBLY			22/09/2017	16/09/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		537
BEAUVAIS			22/09/2017	18/09/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		351
CHAMBLY			22/09/2017	20/09/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		565
CHAMBLY			06/10/2017	02/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		437
BEAUVAIS			06/10/2017	03/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		368
CLERMONT			06/10/2017	27/09/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		414
ALLONNE			06/10/2017	03/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		329
BEAUVAIS			20/10/2017	14/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		237
MONTATAIRE			20/10/2017	16/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		288
BEAUVAIS			20/10/2017	13/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		569
BEAUVAIS			20/10/2017	13/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		392

BEAUVAIS			20/10/2017	18/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		341
CLERMONT			03/11/2017	30/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		348
BEAUVAIS			03/11/2017	28/10/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		397
CHAMBLY			17/11/2017	10/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		576
BEAUVAIS			17/11/2017	10/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		280
CHAMBLY			17/11/2017	06/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		482
BEAUVAIS			01/12/2017	24/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		434
MONTATAIRE			01/12/2017	27/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		383
DOULLENS			01/12/2017	30/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		240
BEAUVAIS			15/12/2017	12/12/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		394
BEAUVAIS			29/12/2017	27/12/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		395
BEAUVAIS			29/12/2017	23/12/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		327
CHAMBLY			12/01/2018	11/01/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		544
BEAUVAIS			26/01/2018	23/01/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		382
DOULLENS			09/02/2018	08/02/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		306
BEAUVAIS			23/02/2018	20/02/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		430
BEAUVAIS			23/03/2018	20/03/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		480
MONTATAIRE			23/03/2018	19/03/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		414
ECOEN			23/03/2018	16/03/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		695
BEAUVAIS			06/04/2018	30/03/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		341
CHAMBLY			04/05/2018	03/05/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		433
CLERMONT			01/06/2018	25/05/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		332
BEAUVAIS			15/06/2018	05/06/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		301
BEAUVAIS			15/06/2018	07/06/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		367
BEAUVAIS			13/07/2018	11/07/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		397
BEAUVAIS			10/08/2018	02/08/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		342
BEAUVAIS			24/08/2018	22/08/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		458
BEAUVAIS			24/08/2018	14/08/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		378
BEAUVAIS			07/09/2018	06/09/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		437
BEAUVAIS			07/09/2018	03/09/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		395
BEAUVAIS			14/09/2018	12/09/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		550
BRETEUIL			21/12/2018	17/12/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		447
BEAUVAIS			21/12/2018	14/12/2018	PLUS	Signature de bail avant CAL		177
MERU			05/05/2017	03/05/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		258
MERU			17/11/2017	13/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		260
MERU			17/11/2017	08/11/2017	PLUS	Signature de bail avant CAL		260
MONTATAIRE			27/01/2017	25/01/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		507
BEAUVAIS			19/05/2017	15/05/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		407
NOAILLES			04/08/2017	31/07/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		709
BEAUVAIS			25/08/2017	21/08/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		525
BEAUVAIS			22/09/2017	13/09/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		579
NOAILLES			06/10/2017	04/10/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		601
BEAUVAIS			06/10/2017	26/09/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		628
BEAUVAIS			17/11/2017	14/11/2017	PLS	Signature de bail avant CAL		433
BEAUVAIS			12/01/2018	09/01/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		450
BEAUVAIS			09/03/2018	07/03/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		430
FOSES			09/03/2018	28/02/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		481
BEAUVAIS			20/04/2018	12/04/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		392
BEAUVAIS			27/07/2018	25/07/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		580
BEAUVAIS			10/08/2018	08/08/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		460
BEAUVAIS			21/12/2018	17/12/2018	PLS	Signature de bail avant CAL		505

5.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

