

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-151 Novembre 2016

Société anonyme d'HLM
Brennus Habitat

Sens (89)

Rapport définitif de contrôle n°2015-151 Novembre 2016

Société anonyme d'HLM Brennus Habitat

Sens (89)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-151 SA D’HLM BRENNUS HABITAT – 89

Président : M. Philippe de Nijs
 Directeur général : M. Maurice Guesney
 Adresse : 26 boulevard du maréchal Foch – 89100 Sens

Au 31 décembre 2014	nombre de logements familiaux gérés :	4 408
	nombre de logements familiaux en propriété :	4 364
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	0

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,2 %			
Bénéficiaires d’aide au logement (%)	62 %	47 %	49 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	1,1 %			(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	2,94	3,2	2,93	(2)
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3,0			(3)
Autofinancement net / chiffre d’affaires (%)				(3)
Taux d’impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14,00	12,17	nc	(3)

(1) Enquête OPS 20xx

(2) RPLS au 1/1/20xx

(3) Bolero 20xx : ensemble des (préciser type d’organisme)

- Points forts**
- Niveaux modérés des loyers et des charges
 - Maîtrise d’ouvrage
 - Avancement des programmes de rénovation urbaine
 - Endettement contenu
 - Coûts de gestion maîtrisés
 - Autofinancement élevé

- Points faibles**
- Organisation
 - Dispositif d’information interne
 - Vacance locative dans le patrimoine éloigné de l’agglomération de Sens
 - Gestion des attributions
 - Performance énergétique médiocre du quart des logements
 - Entretien courant et nettoyage des parties communes
 - Quasi inexistence de ventes à l’unité
 - Politiques inadaptées d’aménagement et de lotissement

- Irrégularités**
- Cumul irrégulier d'un contrat de travail et d'un mandat social par le directeur général
 - Respect insuffisant des prérogatives du conseil d'administration (fixation de la rémunération du directeur général et des orientations de la politique d'attribution, suivi du plan stratégique de patrimoine)
 - Non conformité de la politique d'achat aux principes fondamentaux de la commande publique pour les marchés inférieurs à 90 k€, ainsi que pour les travaux d'entretien et à la relocation

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Précédent rapport de contrôle : 2009-108 de Juin 2010
Contrôle effectué du 28 Mai 2015 au 25 Septembre 2015
Diffusion du rapport définitif : Novembre 2016

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-151 SA D’HLM BRENNUS HABITAT – 89

SOMMAIRE

1.	Préambule	3
2.	Présentation générale de l’organisme dans son contexte	3
2.1	Contexte socio-économique.....	3
2.2	Gouvernance et management.....	4
2.2.1	Évaluation de la gouvernance	4
2.2.2	Évaluation de l’organisation et du management	6
2.3	Conclusion.....	8
3.	Patrimoine	8
3.1	Caractéristiques du patrimoine.....	8
3.1.1	Description et localisation du parc.....	8
3.1.2	Données sur la vacance et la rotation.....	9
3.2	Accessibilité économique du parc.....	9
3.2.1	Loyers et suppléments de loyer de solidarité	9
3.2.2	Charges locatives.....	10
3.2.3	Conclusion.....	10
4.	Politique sociale et gestion locative.....	10
4.1	Caractéristiques des populations logées	10
4.2	Accès au logement	11
4.2.1	Politique d’occupation du parc de l’organisme et connaissance de la demande.....	11
4.2.2	Gestion des attributions	11
4.3	Qualité du service rendu aux locataires	12
4.4	créances locatives impayées.....	13
4.4.1	Montant, nature et évolution des créances locatives impayées.....	13
4.4.2	Prévention et gestion des impayés locatifs	14
4.4.3	Pertes sur créances irrécouvrables et rétablissements personnels	15
4.4.4	Conclusion sur les créances locatives impayées.....	15
4.5	Conclusion.....	15
5.	Stratégie patrimoniale.....	16

5.1	Analyse de la politique patrimoniale	16
5.2	Rénovation urbaine	17
5.3	Évolution du patrimoine	17
5.3.1	Offre nouvelle	17
5.3.2	Réhabilitations	18
5.4	Exercice de la fonction maîtrise d’ouvrage	18
5.5	Maintenance du parc	19
5.5.1	Entretien du patrimoine	19
5.5.2	Exploitation du patrimoine	19
5.6	Ventes de patrimoine à l’unité	19
5.7	Autres activités	19
5.7.1	Rappel du cadre de ces activités	19
5.7.2	Lotissement	20
5.7.3	Réserves foncières	20
5.8	Conclusion	20
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	21
6.1	Tenue de la comptabilité	21
6.2	Analyse financière	22
6.2.1	Analyse de l’exploitation	22
6.2.2	Résultats comptables	28
6.2.3	Structure financière	28
6.3	Analyse prévisionnelle	31
6.4	Conclusion	32
7.	Conclusion générale	33
	Liste des annexes	34
	Annexes au rapport	34

1. PREAMBULE

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

Le dernier rapport de la Miilos n° 2009-108 de juin 2010, transmis aux administrateurs et présenté au conseil d'administration du 26 octobre 2010, soulignait que depuis le rapport précédent, la SA d'HLM Brennus Habitat s'était remise en ordre de marche. Les orientations stratégiques étaient plus conformes à son rôle social et aux besoins du territoire. Des mesures avaient été prises pour améliorer le fonctionnement interne, mais des progrès étaient encore à réaliser sur certains aspects tels que la procédure de commande publique, la composition du dossier de demande de logement et la gestion de proximité.

La gestion des attributions devait également faire l'objet d'une réflexion approfondie. La situation financière s'était améliorée. Les besoins d'investissement affichés dans le projet de plan stratégique de patrimoine (PSP), qui restait à finaliser, montraient toutefois à moyen terme une insuffisance de fonds propres. Des décisions importantes tardaient à être prises, tant pour la gouvernance avec le choix d'un actionnaire de référence, que pour la désignation définitive d'un directeur général.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Brennus Habitat est le principal bailleur social de la communauté de communes du sénonais (CCS), où il est propriétaire de 3 863 logements (21 % des logements de la CCS) sur les 4 364 logements de son parc (fin 2014). Le bailleur départemental Domanys y compte environ 900 logements. Il n'existe pas à Sens d'office public municipal de l'habitat.

Les différents indicateurs de l'Insee présentés dans le tableau ci-après montrent une situation démographique, économique et sociale difficile dans la CCS et plus encore dans la commune de Sens.

	Commune de Sens	Communauté de communes du sénonais	Yonne	Bourgogne	France métropolitaine
Evolution de la population 2007/2012	-0,6 %	-0,2 %	0,0 %	+0,1 %	+0,5 %
Part de logements vacants dans le parc général en 2012	12,0 %	9,8 %	10,0 %	9,5 %	7,5 %
Taux de chômage des 15/64 ans en 2012	19,8 %	15,9 %	13,0 %	11,9 %	12,7 %
Part des ménages fiscaux imposés en 2012	55,5 %	60,4 %	62,8 %	63,0 %	64,0 %

Cependant, Sens et le nord du département de l'Yonne sont dans la zone d'influence de Paris qui est accessible à moins d'une heure en train. De ce fait, les loyers du marché privé présentés dans la base de données Clameur¹ traduisent un marché du logement légèrement détendu à Sens (taux de loyer de 8,9 €/m² de surface habitable dans la CCS contre 11,2 €/m² dans la communauté d'agglomération de Dijon et 7,3 €/m² dans celle de Nevers). Ce taux est de 8,7 €/m² dans l'Yonne et 9,6 €/m² en Bourgogne.

Par ailleurs, plusieurs communes de la CCS, dont Sens, ont été reclassées de zone C en zone B2 (investissement locatif Pinel) en août 2014.

Les quartiers est de Sens ont bénéficié d'un programme de rénovation urbaine (Anru I) d'un montant de 92 M€, incluant une subvention de l'Anru de 16 M€. Brennus Habitat en a pris en charge 38 M€.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le pacte d'actionnaires, dans lequel la Ville de Sens et le collecteur d'Action Logement Logehab disposaient du même nombre d'actions (47,26 %), datait de 2005. Il a été dénoncé par Logehab avec une date d'effet au 24 novembre 2014. Parallèlement, dans le cadre de la fusion entre le bailleur départemental Domanys et la SA d'HLM Yonne Habitation (filiale de Logehab), cette dernière devait céder avant le 30 juin 2015 ses 3,075 % d'actions de Brennus Habitat. Leur cession a été finalisée à la Ville de Sens et à Logehab, qui conservent le même nombre d'actions, porté à 48,8 % pour chacun et un nouveau pacte d'actionnaires a été signé entre les deux partenaires le 16 juillet 2015 conformément à la loi du 1^{er} août 2003. 30 autres actionnaires disposent chacun de moins de 1 % des actions. Le conseil d'administration compte dorénavant six administrateurs représentant la Ville et autant pour Logehab, qui n'en comptait que cinq dans le pacte précédent. Les nominations du président et du directeur général (DG) se feront dorénavant d'un commun accord (le président de la société était auparavant nommé par la Ville et le DG par Logehab).

Le nouveau pacte d'actionnaires a défini des priorités patrimoniales fortes en vue de renforcer le rôle de Brennus Habitat et de développer le lien emploi/logement (cf. § 5.1, Analyse de la politique patrimoniale).

¹ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés Urbains et Ruraux

Le CA (cf. annexe 2) se réunit quatre à cinq fois par an en moyenne. La participation y est bonne, en croissance entre 2012 (77 %) et 2014 (88 %). Cependant, un administrateur représentant le conseil départemental de l'Yonne n'a participé qu'à à peine plus d'une réunion sur cinq dans cette période. Il est noté que ce conseiller départemental a été remplacé. Les comptes rendus des réunions de CA sont clairs et bien structurés. Cependant, les discussions et échanges de vue y sont peu détaillés.

Le contrôle des défraiements versés aux administrateurs n'appelle pas d'observation particulière.

Le président est M. Philippe de Nijs. Il avait été proposé par la Ville de Sens (ancien pacte d'actionnaires). Il est par ailleurs directeur général de la SA d'HLM Domaxis (26 500 logements en Ile-de-France) et de sa société mère (SA d'HLM Pax Progrès), qui ne dispose d'aucun moyen propre, et également président du Pact 75/92/95 (Soliha). Il a succédé en décembre 2007 à Alain Breger.

M. Maurice Guesney, salarié de la société depuis 1998, a été nommé directeur général (DG) le 18 mars 2008, d'abord pour des durées déterminées successives, puis à durée indéterminée à compter de juin 2014. Cette dernière situation a stabilisé le management de la société.

Le contrat de travail initial du directeur général, établi en mai 1998, portait sur des fonctions d'agent administratif attaché au service contentieux. Elles ont évolué ensuite vers des fonctions de directeur administratif. Leur cadre a été défini par un avenant en date du 1^{er} novembre 2007, qui ne précise toutefois pas le lien de subordination dans lequel elles se situent. Dans l'organigramme actuel de la société, il a aujourd'hui une fonction salariale différente de directeur patrimoine et clientèle, sans que cela ait donné lieu à un avenant à son contrat de travail. Au titre de ces fonctions, il est le supérieur hiérarchique de 65 des 78 agents que compte la société, c'est à dire plus de 83 % de l'effectif, et son lien de subordination au sein de la société n'est pas clairement établi.

La délibération du CA du 18 mars 2008 de Brennus Habitat, qui lui a confié le mandat social de directeur général de la société, précise que :

- « le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers » ;
- il cumule ses fonctions salariées de Directeur Administratif et son mandat de Directeur Général ;
- Il est mandataire de la société avec un salaire sur 13,5 mois et la disposition d'un véhicule de fonction.

Par courrier du 26 mars 2008, le président a confirmé sa rémunération mensuelle brute au directeur général en lui précisant sa répartition entre ses fonctions salariées et son mandat social.

Or le cumul d'un contrat de travail avec un mandat social est strictement encadré par la jurisprudence (Cour de Cassation, chambre sociale, 5 février 1981 : Bull civ. 1981 V, n°105 – Cour de Cassation, chambre sociale, 14 juin 2005. N°25 – Cour de Cassation, chambre sociale, 29 novembre 2006). Pour qu'un directeur général puisse cumuler un mandat social et un contrat de travail à l'intérieur d'une même société, trois conditions cumulatives fixées par la Cour de Cassation doivent être respectées :

- les attributions relevant du contrat de travail et du mandat social doivent être totalement distinctes, et les fonctions salariées exercées doivent représenter une technicité particulière ;
- les fonctions techniques doivent faire l'objet d'une rémunération distincte de celle versée au titre du mandat, sans que cela implique nécessairement le versement d'une double rémunération ;
- le dirigeant doit, lorsqu'il exerce les fonctions techniques correspondant à son contrat de travail, être placé dans un état de subordination vis-à-vis de la société.

Et il apparaît que :

- le directeur général n'exerce plus aujourd'hui les fonctions salariées figurant dans son contrat de travail initial et dans son avenant conclu le 1^{er} novembre 2007 ; il n'est pas possible en effet de considérer ses fonctions salariées actuelles, telles qu'elles apparaissent dans l'organigramme actuel, comme totalement distinctes de celles relevant de son mandat social, en qualité de directeur général, il a sous sa hiérarchie les différentes directions et services de la SA à savoir : secrétariat général, directions comptable, du développement et patrimoine clientèle (pour cette dernière direction, il est le directeur), service administratif et juridique, gestion locative, service de proximité, service espaces verts et entretien du patrimoine ; les fonctions salariées exercées, à ce jour, par l'intéressé ne portent pas sur des fonctions nécessitant une technicité particulière et distinctes de son mandat en tant que directeur général, l'exercice effectif d'attributions salariales spécifiques n'est donc pas clairement démontré.
- la société fait une confusion entre deux régimes juridiques distincts :
 - celui du contrat de travail qui est régi par le code du travail et donne lieu au versement d'un salaire ;
 - celui du mandat social qui est régi par le code de commerce et donne lieu au versement d'une rémunération non soumise à des cotisations salariales ;
- le lien de subordination relatif à ses fonctions salariées n'est pas clairement établi ; au contraire, il semble que le directeur général, au regard de l'organigramme actuel de la société, de l'absence de détail des fonctions techniques exercées à ce jour et de la taille de la société, exerce ses fonctions salariées en tout indépendance.

Deux des trois conditions cumulatives posées par la jurisprudence de la cour de cassation ne sont donc pas respectées. Par conséquent, le directeur général cumule de manière irrégulière depuis mars 2008 un mandat social et un contrat de travail au sein de Brennus Habitat. Le contrat de travail qui lie le directeur général à la société aurait dû être suspendu et ne reprendre effet, le cas échéant, qu'à la révocation par le CA de son mandat social ou à sa démission de ce mandat. La société doit se mettre sans délai en conformité avec la réglementation.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique que son conseil d'administration a créé le 15 décembre 2015 un comité de rémunération chargé de clarifier la situation de M. Guesnay, ce qui est nécessaire. Elle précise qu'elle proposera, au vu de l'observation de l'Agence, de privilégier sa situation de mandataire social et de suspendre son contrat de travail.

La société appelle l'attention sur un courrier de Pôle Emploi du 15 octobre 2014 transmis au cours du contrôle, ne reconnaissant pas un statut juridique de dirigeant de société à M. Guesnay et concluant à son éligibilité à l'assurance chômage. Ce courrier n'a toutefois manifestement pas pris en compte le mandat social de M. Guesnay, qui lui confère en effet un statut incontestable de dirigeant au regard du droit des sociétés.

Le mandat social de M. Guesnay a été renouvelé pour une durée de 6 ans par le conseil d'administration du 16 juin 2014. Celui-ci n'a toutefois pas fixé la rémunération de ce mandat et n'a pas été informé des autres rémunérations de M. Guesnay à la charge de la société, avantages en nature inclus, ce qui est irrégulier au regard de l'article L 225-53 du code de commerce. La société doit y remédier.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

L'organigramme de la société figure en annexe 3. Il comporte un secrétariat général et trois directions : comptable, développement, patrimoine et clientèle. Tous les services sont regroupés au siège à Sens. Les effectifs hors agents de proximité et régie s'élèvent à 9 agents pour 1 000 logements, ce qui est un peu inférieur à la moyenne des ESH (9,6 agents pour 1 000 logements, calculé à partir

du rapport de branche pour 2013), mais cohérent avec l'absence d'agences territoriales du fait de la concentration du patrimoine dans l'agglomération de Sens. Les effectifs d'ouvriers de régie (travaux et surtout espaces verts) se montent à 2,0 agents pour 1 000 logements (0,5 agent pour 1 000 logements en moyenne dans les ESH), ce qui souligne l'importance donnée par la société à l'activité en régie.

L'organisation actuelle manque de lisibilité, ce qui nuit à son efficacité au regard de sa taille :

- la société n'a pas identifié de direction financière, ni de compétences en ressources humaines ou juridiques ;
- le DG assure lui-même la conduite de l'importante direction du patrimoine et de la clientèle ;
- la maîtrise d'ouvrage (construction et maintenance) est éclatée dans trois services ;
- enfin la régie d'espaces verts est rattachée directement au directeur général.

La société, qui reconnaît avoir dû donner la priorité ces dernières années à la remise en ordre de son fonctionnement, indique avoir engagé une démarche de réorganisation début 2016.

Elle précise qu'elle a procédé simultanément au changement de son progiciel de gestion et envisageait l'engagement d'une démarche de gestion électronique des données. Cela devrait permettre d'améliorer son dispositif d'information interne qui était très ancien et ne répondait plus aux besoins. L'Agence avait effectivement constaté les difficultés de la société, malgré le dévouement de ses agents, pour fournir dans des délais raisonnables et avec la fiabilité nécessaire certaines informations sur la connaissance du patrimoine et la gestion locative.

Il n'existe pas de recueil de procédures comptables et financières (seul un processus de traitement des factures a été présenté pendant le contrôle). La réalisation d'un tel document serait toutefois souhaitable afin de sécuriser les pratiques professionnelles et de garantir la continuité du service au sein d'une direction efficace et réactive, mais numériquement vulnérable (3 personnes). La société indique l'avoir prévu dans le cadre de sa démarche de réorganisation.

La politique d'achat de la société manque d'efficacité sur les plans économique et administratif et place la société en situation de risque élevé en l'absence de contrôle interne suffisant. Elle ne respecte pas en effet les principes fondamentaux de la commande publique [article 6 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 Juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, actualisée par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015] pour certains marchés :

- elle n'a pas fixé des règles internes de mise en concurrence pour les marchés inférieurs à 90 k€ ;
- elle n'a pas mis en place de marchés pluriannuels à bons de commande pour ses travaux d'entretien courant et à la relocation, à l'exception d'un marché de robinetterie, ni de suivi formel des budgets d'entretien dans les services ; ses commandes sont passées au coup par coup par le responsable de l'entretien du patrimoine qui ne dispose pas de délégation de signature ; quelques bordereaux informels ont été établis avec des entreprises.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique qu'elle actualisera ses règles internes afin de se mettre en conformité avec la nouvelle ordonnance et ses futurs décrets d'application.

Plusieurs procédures de consultation pour des marchés d'exploitation et d'entretien ont été examinées. Elles n'appellent pas de remarque.

2.3 CONCLUSION

Le pacte d'actionnaires de la Sa d'HLM Brennus est constitué de la Ville de Sens et du collecteur d'Action Logement Logehab. Son patrimoine de 4 364 logements (fin 2014) est situé principalement dans la communauté de communes du sénonais dont le marché immobilier est équilibré du fait de la proximité de l'agglomération parisienne. La société doit remédier au cumul irrégulier du mandat social de son directeur général avec un contrat de travail, ainsi qu'à l'absence de fixation de sa rémunération par le conseil d'administration et d'information sur ses autres rémunérations. Elle a procédé au changement de son progiciel de gestion qui ne répondait plus aux besoins et engagé simultanément une démarche de réorganisation, qu'elle prévoit de compléter par la formalisation de ses processus comptables et financiers. Des améliorations sont à apporter dans sa politique d'achat.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le parc de 4 364 logements est conventionné en presque totalité. Il comporte 13 % de logements individuels, localisés aux deux tiers dans la CCS. 2 568 logements, soit 59 % du parc total, sont situés dans deux zones urbaines sensibles (Zus) : principalement les quartiers est de Sens (Les Champs d'Aloup, Les Champs-Plaisants, Les Arènes, Les Chaillots) qui, avec 2 553 logements, représentent 72 % du patrimoine de Brennus Habitat dans la CCS et, très marginalement, le secteur de la Trecey à Saint-Florentin (15 logements).

L'âge moyen du patrimoine est de 34 ans. Les deux tiers des logements ont été mis en service avant 1980. L'absence de mise à jour des diagnostics de performance énergétique des immeubles après réhabilitation ne permet pas de connaître précisément la situation actualisée du patrimoine. Sur la base des données non actualisées fournies par la société, 1 019 logements, soit 23 % du parc, ont une étiquette énergétique E, F ou G (dont 147 logements chauffés électriquement), ce qui traduit une performance énergétique globale plutôt satisfaisante.

La répartition du patrimoine par type de financement est donnée ci-après.

Nature du Financement	Anciens financements	PLATS / PLAI	PLA	Plus	PLS	PLI	Non conventionnés	Totaux
Nombre de logements	2 796	139	458	916	41	6	8	4 364
% du parc	64,1 %	3,2 %	10,5 %	21,0 %	0,9 %	0,1 %	0,2 %	100 %

En outre, la société gère neuf logements pour le compte de la commune de Villeneuve-la-Guyard (nord du département) et 35 logements à Sens pour le compte de la SA d'HLM Vallogis (Montargis, Loiret) avec laquelle la convention de gestion, périmée depuis 2013, doit être actualisée.

La société gère également en direct un foyer d'étudiants (Gustave Flaubert), qui a été fermé en 2015 pour vétusté et mis partiellement à disposition de la Ville de Sens pour un accueil temporaire du centre social. La démolition de son immeuble est envisagée.

Le patrimoine de Brennus Habitat est très concentré sur la communauté de communes du sénonais (89 %) et le nord du département.

Il comporte toutefois quelques opérations éloignées. Ainsi 3 % du parc (141 logements, dont 50 % de collectifs) est implanté dans 11 programmes et 8 communes situées au sud de Joigny (33 kms et 40 mn de Sens). Cet éloignement ne permet pas d'assurer leur gestion administrative, commerciale et technique dans de bonnes conditions, ni un service de proximité de qualité satisfaisant malgré la mise en place d'un gardien itinérant. La vacance y était supérieure à 10 % fin 2014 et la rotation y a été de 13 % en 2014.

La société indique que cette situation résulte de sa stratégie antérieure à 2008 et qu'elle a recentré désormais toute sa production d'offre nouvelle dans l'agglomération du Grand Sénonais et le nord de l'Yonne. Elle souhaite se désengager de ses opérations éloignées qui génèrent des coûts de gestion élevés, mais n'a pas réussi jusqu'à présent à vendre ou échanger ces logements avec d'autres bailleurs sociaux du département dont deux sont en difficulté. La démolition de certains d'entre eux n'est peut-être pas à exclure dans ce contexte.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Le DG dispose d'un tableau de bord de la vacance qui montre son évolution mois par mois avec une rétrospection annuelle.

Fin 2014, la vacance totale s'élevait à 4,2 %. Elle était faiblement impactée par la vacance avant démolition (0,4 %), du fait de l'état avancé de la réalisation du programme de rénovation urbaine, et par la vacance due aux travaux à la relocation (0,3 %). Il s'agissait essentiellement d'une vacance commerciale, en augmentation, lente mais constante, depuis 2012 (3,2 % contre 2,4 %). La vacance structurelle (supérieure à 3 mois) se situait au niveau modéré de 1,1 %.

La vacance à Brennus Habitat n'était pas liée au marché immobilier qui est équilibré (cf. § 2.1), mais plutôt au manque de dynamisme de la société dans la gestion de la demande et des attributions. La rencontre facultative proposée à chaque candidat ayant déposé une demande de logement donnait peu de résultats. 157 personnes seulement avaient en effet été reçues à ce titre en 2014 pour 1 589 dossiers déposés, soit 10 %. En complément, des visites groupées de tous les candidats acceptés et classés par la Cal pour un logement donné étaient organisées après la Cal pour réduire les délais en cas de refus du lauréat.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société précise qu'une partie de la vacance est générée par la priorité donnée à la mobilité interne qui constitue un des axes stratégiques de la Cus. Elle reconnaît la nécessité de stimuler une relocation plus rapide de ses logements. Elle a pour cela augmenté la fréquence de ses commissions d'attribution (cf. § 4.2.2) et renforcé son service attribution pour porter le taux de réception des candidats locataires à 50 %. Selon ses indications, ces mesures ont permis de ramener le taux de vacance commerciale à 2 % fin 2015.

La rotation est de 12 %. Elle se situe au même niveau que dans l'Yonne et en Bourgogne. Plus d'un cinquième des ménages signataires d'un bail en 2014 étaient déjà locataires de la société.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers et suppléments de loyer de solidarité

Le loyer moyen en surface habitable est de 4,88 €/m². Il est faible par comparaison avec les niveaux observés aux échelles départementale (5,01 €/m²) et régionale (5,17 €/m²). Cela résulte de l'importance des logements de Brennus Habitat mis en service avant 1977 (surfaces et loyers

modérés). La marge moyenne par rapport aux loyers plafonds est de 5,2 %. La répartition des loyers pratiqués par type de financement figure en annexe 2.

Le contrôle des loyers pratiqués par rapport aux loyers plafonds n'a pas montré de dépassements.

Les loyers à la relocation sont mis au plafond. Ponctuellement, le CA peut décider d'une baisse en cas de manque d'attractivité. Les augmentations annuelles de loyers ont respecté le plafonnement réglementaire à l'IRL.

Les diagnostics techniques sont bien annexés au bail, mais pas les décomptes en surface corrigée ou utile. La société doit y remédier.

Brennus Habitat a mis en place en avril 2015 avec la caisse d'allocations familiales de l'Yonne une procédure de dématérialisation des demandes d'aides au logement pour les bailleurs sociaux en tiers payant, en s'appuyant sur leur base de données interne.

Fin 2014, 65 ménages (1,5 % des ménages logés) étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité pour dépassement de plus de 20 % des plafonds de ressources et 21 autres ont été assujettis pour non réponse. 7 500 € ont été collectés en 2014.

3.2.2 Charges locatives

Les charges sont modérées. Celles correspondant au chauffage collectif s'établissent à 5,2 €/m². Ce très bon résultat est dû à la politique ancienne et constante d'équipement des logements en chauffage au gaz (près de la moitié du parc), mais aussi à l'existence d'un réseau de chauffage urbain (plus de 40 % des logements du parc) dont les prix ont été renégociés et dont les titulaires des réseaux primaires et secondaires sont différents.

Un léger excédent de provisions de charges a été constaté tant en 2013 qu'en 2014. Les charges générales sont réparties à la surface corrigée ou utile, ce qui n'est pas la méthode la plus équitable. Les charges de chauffage le sont à la surface chauffée, ce qui est plus satisfaisant.

3.2.3 Conclusion

59 % du parc est situé en zones urbaines sensibles et 13 % sont des logements individuels. Près des deux tiers du patrimoine, dont l'âge moyen est de 34 ans, ont bénéficié d'anciens financements. Les niveaux de loyers et de charges des logements sont relativement modérés, en rapport avec leur mode de chauffage. Les mesures récentes prises par la société ont permis de mieux contenir la vacance locative qui est relativement faible et de courte durée. Le patrimoine éloigné du siège de la société nécessite toutefois une attention spécifique.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats ci-après de l'enquête nationale d'occupation du parc social 2012 montrent que ces caractéristiques sont voisines de celles des autres bailleurs sociaux du département.

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Brennus Habitat	40 %	12 %	25 %	25 %	63 %	61 %	23 %
Yonne	38 %	12 %	24 %	25 %	69 %	59 %	15 %
Bourgogne	43 %	8 %	19 %	20 %	62 %	51 %	5 %

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

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme et connaissance de la demande

Le CA doit définir les orientations applicables à l'attribution des logements de la société. Le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements (Cal) antérieur à 2013 comportait des règles d'attribution des logements et de fonctionnement de la Cal, ainsi que des orientations pour les attributions. Mais depuis son actualisation par le CA du 29 mars 2013, il ne comporte plus d'éléments sur la politique d'occupation du parc de la société. C'est pourtant une prérogative du CA à laquelle la société ne peut pas déroger, conformément à l'article R. 441-9 IV du CCH (« Le conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements.»).

La société s'est engagée à se mettre en conformité avec la réglementation, en faisant délibérer son CA sur les orientations de sa politique d'attribution. Celles-ci devront prendre en compte les orientations en matière de peuplement et de mixité sociale des intercommunalités disposant d'un PLH approuvé, notamment celles de la communauté d'agglomération du Grand Sénonais qui a mis en place une conférence intercommunale du logement.

La demande et les attributions sont gérées par le service dénommé « administratif et juridique » où sont enregistrées les demandes de logement sur le système national d'enregistrement (SNE) et où sont effectués les renouvellements annuels.

4.2.2 Gestion des attributions

La société a institué deux Cal : l'une pour les logements de la CCS et l'autre pour les logements extérieurs. La composition des Cal, constituées d'administrateurs, est différente pour assurer une bonne participation de ses membres. Jusqu'en septembre 2015, les commissions d'attribution se réunissaient une fois par mois. Depuis lors, la commission qui couvre le territoire de la CCS se réunit deux fois par mois afin de permettre une meilleure réactivité de l'organisme.

Compte tenu de sa position hégémonique à Sens et de la faiblesse de son patrimoine dans les communes éloignées du département (cf. § 3.1.1), Brennus Habitat n'a pas adhéré au dispositif icaunais² de gestion partagée de la demande de logement et s'appuie sur le système national d'enregistrement (SNE). Les présélections des dossiers d'abord faites à partir du fichier des demandes de logements déposées à la société puis, seulement si nécessaire, à partir du système national d'enregistrement (SNE). Cette méthode de travail est d'autant plus inéquitable que les demandeurs peuvent dorénavant déposer leur demande directement sur le SNE. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique avoir élargi très sensiblement au dernier trimestre 2015 son territoire d'analyse des demandes (128 communes alors qu'elle n'est implantée que dans 27), ce qui n'est pas

² Relatif à l'Yonne

suffisant. Bien que non obligatoires juridiquement, les présélections des dossiers à partir du fichier partagé de la demande de logement du SNE permettraient en effet un traitement plus équitable des demandes.

A l'issue de la Cal, les dossiers sont pris en charge par le service de gestion locative. La décision d'attribution indique que le délai maximal d'entrée dans les lieux est de 45 jours, ce qui est trop court pour un candidat, disposant lui-même du délai réglementaire de trois mois pour sa propre dédite éventuelle. Le patrimoine de Brennus Habitat n'est en effet pas situé dans une zone tendue au sens des lois du 24 mars 2014 (Alur) et du 6 août 2015 (Macron), où le délai est ramené à un mois. Cette contrainte supportée par les demandeurs réduit artificiellement la vacance commerciale. Brennus Habitat ne connaît pas le taux de refus de ses attributions, indicateur qui lui serait pourtant utile, notamment pour se fixer des objectifs d'amélioration.

La société précise avoir modifié le paramétrage de son progiciel de gestion (cf. § 2.2.3) et ses pratiques pour répondre aux autres besoins d'amélioration de la gestion de ses attributions de logements identifiés par l'Agence : remise d'une fiche de synthèse des caractéristiques du logement et de chaque candidat aux membres de la Cal, clarification des décisions de la Cal en utilisant les termes appropriés (attribution, attribution par classement, attribution sous condition suspensive, non attribution, irrecevabilité), actualisation des états des lieux entrant et de la grille de vétusté.

L'analyse des ressources de tous les demandeurs de logement ayant signé un bail au cours de l'année 2014 n'a pas révélé de dépassement des plafonds autorisés. Les ressources des 25 primo-entrants dans l'opération livrée fin 2014 et début 2015 « les Faubourgs du Prégts » (20 Plus et 5 PLAI) se répartissent de la façon suivante : 20 % de mutations, 64 % de ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds, mais 4 % seulement de ménages disposant de ressources inférieures à 20 % des plafonds.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le service proximité comprend 25 gardiens et agents de propreté. Le nouveau responsable, en poste depuis juillet 2014, a rationalisé l'activité des agents, notamment en modernisant les méthodes de travail, et accentué le suivi des entreprises de nettoyage qui interviennent en complément des gardiens. Compte tenu de la taille de la société et de son contexte urbain, la présence d'un gardien en moyenne pour 100 logements apparaît confortable en dehors des zones urbaines sensibles. La société doit s'interroger sur l'optimisation de l'organisation de cette fonction lors de ses prochains mouvements de personnel.

Les réclamations sont notées dans l'application dédiée du progiciel de gestion locative pour le déclenchement des travaux et font l'objet d'un suivi. La société ne s'est pas fixée d'objectif de délai pour la résolution finale des réclamations, ni par conséquent pour leur amélioration. L'accord d'intéressement du personnel à la résolution du problème (commande de travaux) dans les cinq jours apparaît plus tourné vers la performance interne que vers la qualité du service rendu au locataire. En effet, pour le locataire, la résolution du problème, ce n'est pas la passation de la commande mais le résultat obtenu.

Le contrat robinetterie mis en place en 2012 a conduit à une baisse des réclamations.

La société compte deux régies : l'une (quatre agents, en diminution d'effectifs) pour les travaux dans les parties communes et l'autre (six agents, en renforcement après les travaux de résidentialisation) pour l'entretien des espaces verts.

Les travaux dans les logements à la relocation sont effectués par des entreprises extérieures qui reçoivent des commandes au coup par coup sur la base de bordereaux de prix validés de gré à gré (cf. § 2.2.2).

Les enquêtes de satisfaction des locataires sont conduites dans le cadre de l'association des bailleurs sociaux de Bourgogne avec un prestataire unique, ce qui permet les comparaisons entre organismes. La satisfaction globale en 2013 est de 7,2 sur 10 (7,5 pour la moyenne des organismes de Bourgogne), en progression significative par rapport à l'enquête précédente (6,7 en 2010). Il n'existe pas de plan formel de prise en compte durable d'actions de progrès ciblées sur les points faibles de la dernière enquête de satisfaction (propreté des espaces extérieurs et interventions techniques dans les parties communes).

Il n'y a pas de politique explicite (standards, priorités...) pour les travaux à la relocation.

L'entretien courant et le nettoyage des parties communes sont effectués principalement par les gardiens de la société et des salariés extérieurs en situation d'insertion (régie de quartier et entreprise de travail temporaire). La visite de patrimoine, effectuée en juillet, a montré une situation très insuffisante, sans doute accentuée à une période où la moitié des gardiens était en congés. Les espaces extérieurs sont souvent apparus sales (papiers, bris de verres...), notamment autour de l'immeuble « Debussy » de la Zus des Champs-Plaisants. Une absence générale d'affichage a été relevée, en particulier pour le règlement intérieur et les fiches de passage des agents de la société (halls) et des entreprises (montées d'escalier).

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique qu'une évaluation est effectuée chaque trimestre, à partir de contrôles in situ, par une commission associant des cadres de la société et des locataires désignés par les associations. Elle reconnaît que les progrès sont lents et parfois erratiques. Elle précise que des décisions ont d'ores et déjà été arrêtées pour pallier aux insuffisances constatées : renforcement du personnel pendant les périodes de congés, réorganisation de certains îlots, accroissement des contrôles et des évaluations, mise en place de panneaux d'affichage et de formations techniques. Elle affiche sa détermination à progresser en ce domaine, en portant toutefois une attention à la maîtrise des charges locatives de ses locataires.

4.4 CREANCES LOCATIVES IMPAYEES

4.4.1 Montant, nature et évolution des créances locatives impayées

Fin 2014, le taux brut des créances locatives (terme échu inclus) s'élevait à 14,0 % des loyers totaux et charges récupérées. En augmentation par rapport à l'exercice précédent (13,6 %), il situe l'organisme légèrement au-dessus de la médiane nationale des SA d'HLM (13,1 % en 2013). Le taux de croissance annuel des créances locataires était de 2,2 % en 2014 et de 1,7 % en 2013, valeur supérieure à la médiane de référence en 2013 (+1,3 %), ce qui doit inciter la société à renforcer sa vigilance.

Corrigé du terme échu de décembre non exigible au 31 décembre 2014, le total des impayés (créances douteuses et retards simples) représentait 2 082 k€, soit 9,9 % du quittancement.

Valeur en k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges quittancés	20 521	20 912	21 446	22 367	22 031
Loyers et charges quittancés corrigés du terme échu non exigible au 31/12	19 617	20 146	20 536	21 566	21 067
Montant des créances douteuses (C/416) corrigées des créances irrécouvrables	1 727	1 645	1 573	1 845	1 965
(+) Dont admission en non-valeur (c/654)	273	242	241	431	204
(-) Dont Recouvrement sur créances irrécouvrables (c/7714)	36	36	48	44	47
Montant des retards simples (C/411)	1 132	1 202	1 274	1 147	1 081
Total des retards sur logements corrigé du terme échu non exigible au 31/12	1 955	2 081	1 937	2 192	2 082
Exprimé en % de créances totales / au quittancement corrigé du terme échu non exigible	10,0 %	10,3 %	9,4 %	10,2 %	9,9 %

Le total des retards sur logements (créances douteuses et retards simples), corrigé du terme échu non exigible fin décembre, représente une part relativement stable (10 %) du quittancement depuis 2010.

Tous les impayés n'ont toutefois pas suivi la même évolution. Les retards simples ont diminué depuis 2012 pour revenir aux valeurs du début de période, alors que les créances douteuses ont augmenté de 24,9 % entre 2012 (1 573 k€) et 2014 (1 965k€) après la légère baisse enregistrée en 2011 (1 645k€) et 2012 (1 573 k€).

Fin 2014, les créances douteuses sur les locataires partis représentaient 726 k€ (37,5 % du total) et celles sur les locataires présents s'élevaient à 1 212 k€ (62,5 %). Parmi ces dernières, les créances de plus d'un an étaient de 377 K€. Les créances douteuses de moins de six mois³, qui sont celles pour lesquelles la société dispose de réelles marges d'intervention, se sont accrues de manière préoccupante (+ 33,6 % de 2012 à 2014).

4.4.2 Prévention et gestion des impayés locatifs

La procédure des impayés prévoit, au stade des simples retards, des relances téléphoniques dès l'absence de règlement le 10 du mois, puis l'envoi d'une lettre de rappel simple suivie le cas échéant d'un courrier recommandé mettant le débiteur en demeure de s'acquitter de sa dette. Ce dispositif a permis de les réduire sensiblement depuis 2012.

La société ne dispose pas de personnels formés spécifiquement à la médiation ou à l'accompagnement social. Elle recourt pour cela aux travailleurs sociaux de la Ville de Sens avec laquelle elle a signé une convention de partenariat, ainsi qu'avec ceux du Département. Il n'est pas sûr que ce dispositif soit suffisant.

Les commissions locales de prévention des impayés (CLPI), réunissant tous les acteurs de la démarche, fonctionnent bien. La société souligne qu'elle y participe depuis de nombreuses années. En 2015, ce sont 19 commissions qui ont statué sur les 251 dossiers étudiés. Ses locataires comme ceux des autres bailleurs sont tous convoqués et des solutions adaptées sont recherchées pour faire face aux difficultés qui dépassent souvent la seule problématique des loyers.

La pratique de l'échelonnement du remboursement des impayés, évitant le basculement des dossiers en contentieux, est privilégiée autant que possible. Elle a conduit toutefois à la forte augmentation des créances douteuses constatée depuis 2012. La société essaye de la maîtriser en ayant recours à un huissier qui obtient des résultats significatifs sur les créances douteuses à moins d'un an. Fin 2014,

³ Créances douteuses des locataires présents de moins de six mois 496 k€ en 2010, 521 k€ en 2012 et 696 k€ en 2014

la société gérait 353 plans d'apurement amiables à la date du contrôle dont l'exécution est suivie de manière étroite, comme le sont ceux ordonnés par le tribunal (54 à cette date).

Des mesures d'accompagnement social personnalisé (MASP), contraignantes au niveau judiciaire, de niveau 3 sont demandées par Brennus Habitat. Celles-ci, après avoir été instruites par le conseil départemental, sont transmises au tribunal d'instance. Par ce biais, Brennus a recouvré 63,6 k€ en 2014 et 71,6 k€ en 2015. Cette procédure permet la fixation d'un plan d'apurement d'une durée de 24 mois, le maintien de l'APL et la suspension de la procédure d'expulsion.

L'organisme se pourvoit devant la CCAPEX lorsque la situation le nécessite. Les expulsions avec recours à la force publique restent marginales.

4.4.3 Pertes sur créances irrécouvrables et rétablissements personnels

Les créances irrécouvrables s'élevaient à 204 k€ en 2014, contre 431 k€ en 2013 et 241 k€ en 2012. La société enregistre chaque année un recouvrement par voie d'huissier sur ces créances qui a permis de réduire les pertes de 46 k€ en moyenne sur les trois dernières années.

A l'instar de nombreux organismes de logement social, Brennus Habitat est confronté aux pertes imputables aux plans de rétablissements personnels prononcés par le juge.

Les dépréciations de créances, régulièrement effectuées par la société, n'appellent pas d'observation.

4.4.4 Conclusion sur les créances locatives impayées

Le montant et l'évolution de ses impayés locatifs (cf. § 4.4.1) doivent inciter la société à poursuivre ses efforts en agissant plus activement sur les créances douteuses les plus récentes qui se sont accrues de manière préoccupante de 2012 à 2014. Brennus Habitat indique avoir à cet effet recruté un agent supplémentaire en août 2015, revu l'organisation de son service en charge du précontentieux et du contentieux et renforcé son plan d'actions (relances téléphoniques, distribution d'un dépliant réalisé par les travailleurs sociaux, accroissement des procédures d'injonction de payer). Elle précise que des premiers résultats encourageants ont été obtenus en 2015, ayant permis de réduire à règle constante les provisions pour créances douteuses et sur les locataires présents.

4.5 CONCLUSION

Les orientations de la politique d'attribution doivent être fixées par le conseil d'administration et intégrer celles des intercommunalités en matière de peuplement et de mixité sociale. Bien que ce ne soit pas une obligation juridique, la présélection des candidats à ces logements à partir du fichier partagé de la demande du système national d'enregistrement permettrait un traitement plus équitable des demandes. Des améliorations sensibles sont à apporter à l'entretien courant et au nettoyage des parties communes de ses immeubles. Le montant et l'évolution des impayés doivent inciter la société à maintenir sa vigilance, en agissant plus activement sur les créances douteuses les plus récentes qui se sont accrues de manière préoccupante de 2012 à 2014.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) pour la période 2010-2018 a été validé par le CA en avril 2010. Le PSP a pris en compte les besoins d'amélioration de la performance énergétique ainsi que le programme « Anru I » de rénovation urbaine.

Il prévoyait la vente de 8 logements par an entre 2011 et 2018, soit 64 logements sur la période. Ce dernier objectif est loin d'être atteint puisqu'un seul logement a été vendu entre 2011 et 2014 sur la moitié de la durée du PSP.

253 logements ont été démolis dans le cadre de l'Anru, conformément aux prévisions du PSP.

Le PSP prévoyait une livraison de 947 logements en 10 ans. Avec la production de 481 logements entre 2010 et 2014, cet objectif est atteint à mi-parcours. Les prévisions de livraison de logements indiquées à l'équipe de contrôle s'élèvent à 255 logements pour la période 2015-2017, ce qui est conforme au rythme annoncé dans le PSP.

Pour le maintien et le renforcement de l'attractivité du patrimoine, 46 % du patrimoine (soit 2 000 logements) devait être concerné par des réhabilitations et résidentialisations. A mi-parcours, une grande partie de l'objectif est atteint, puisque 1 430 logements (33 % du parc) ont été réhabilités dans le cadre de la rénovation urbaine.

Etabli sur des hypothèses optimistes, le PSP concluait à l'insuffisance de moyens financiers propres de la société pour sa réalisation. Il n'a cependant pas fait l'objet pour autant de bilans d'étape formels et globaux par le CA, ni d'adaptation des objectifs aux résultats, malgré les évolutions constatées notamment aux niveaux de la vente de logements du patrimoine (cf. ci-avant), de la vacance et des loyers.

Le nouveau pacte d'actionnaires signé en juillet 2015 a redéfini les priorités d'actions patrimoniales qui sont désormais :

- la réhabilitation massive du patrimoine ;
- le développement de l'accession à la propriété ;
- la limitation de la construction neuve et l'appui sur la mixité social/privé ;
- la démolition et la vente de patrimoine.

Leur mise en place nécessite l'actualisation à court terme du PSP actuel.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société s'engage à le faire sur la base de ces nouvelles orientations, de celles du nouveau programme national de rénovation urbaine piloté par la Communauté d'agglomération du Grand Sénonais (cf. § 5.2), de celles de la région Bourgogne-Franche-Comté pour le programme FEDER (enjeu d'amélioration de la performance énergétique des logements) et des besoins d'adaptation au vieillissement des locataires de ses logements (plus de 40 % sont desservis par 43 montées d'escalier R+4 sans ascenseur). La prise en compte de certains de ces éléments n'étant pas possible avant 2017, la société prévoit de continuer d'appliquer son PSP actuel pendant la phase transitoire en rendant compte régulièrement de sa mise en œuvre à son conseil d'administration.

L'Agence en confirme la nécessité à la société, ainsi que celle de lui soumettre rapidement un bilan de sa réalisation actuelle.

5.2 RENOVATION URBAINE

Au 31 mars 2015, la totalité des opérations prévues au programme de rénovation urbaine (Anru I) était lancée. Les travaux des dernières reconstructions (38 logements), réhabilitations (156 logements) et résidentialisations (252 logements) étaient en cours.

En nombre de logements	Prévus	Réalisés	Opérations en cours		Reste à lancer	
			Etudes	Travaux		
Démolition	360	360	0	0	0	
Reconstitution sur site	Neuf	76	48	0	28	0
	AA	46	46	0	0	0
Reconstitution hors site	Neuf	148	138	0	10	0
	AA	15	15	0	0	0
Réhabilitation	1430	1274	0	156	0	
Résidentialisation	979	727	0	252	0	
Accession	8	0	0	0	0	

Les relogements effectués à l'occasion des opérations de démolitions ou de réhabilitations ont été suivis avec rigueur (tableau de bord détaillé).

Les quartiers des Champs-Plaisants et des Champs-d'Aloup sont inscrits parmi les quartiers prioritaires du nouveau programme national de rénovation urbaine (PNRU) dont la déclinaison locale était en cours au moment du contrôle.

5.3 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.3.1 Offre nouvelle

L'office a mis en service 96 logements par an en moyenne entre 2010 et 2014. 40 % ont été réalisés dans le cadre de l'Anru. Au cours de la même période, 51 logements ont été démolis en moyenne chaque année.

64 logements en deux opérations ont été mis en service à Migennes, commune pourtant éloignée de 39 km (50 mn) de Sens. Les autres logements ont été construits dans les communautés de communes du nord du département (Sénonais, Yonne-nord et Gâtinais). Les opérations neuves comportent 15 % de PLAI, aucun PLS et 21 % de logements individuels, ce qui, rapporté à la proportion de logements individuels du patrimoine antérieur à 2010 (12 %), traduit une évolution marquée. Un peu moins de 10 % des logements sont des acquisitions-améliorations. Brennus Habitat n'a jamais acquis de logement en Vefa, privilégiant les choix techniques et les méthodes de travail de sa maîtrise d'ouvrage interne.

	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2010	119	0	32	0	0	0	4 286	
2011	110	0	1	0	0	5	4 392	+2,5 %
2012	49	0	0	1	0	170	4 270	-2,8 %
2013	65	0	6	0	0	78	4 263	-0,2 %
2014	101	0	0	0	0	0	4 364	+2,4 %
Total	444	0	39	1	0	253		+1,8 %

L'achat de 97 logements du village-retraite des Charmilles à Sens (45 logements appartenant à la CCS et 52 à Brennus Habitat en bail emphytéotique avec la CCS) était en cours au moment du contrôle pour un coût de 738 500 €, très inférieur à l'estimation de France-Domaines (2,7 M€), compte tenu des besoins de réhabilitation importante (1 200 €/m²) de cet ensemble qui n'a fait l'objet d'aucun travaux d'envergure depuis sa mise en service en 1973 et 1984. En contrepartie du faible prix de vente, la CCS bénéficiera d'un droit de réservation de 50 % des logements en sus des 20 % correspondant à la garantie d'emprunt qu'elle accorde à la société.

5.3.2 Réhabilitations

Plus de 80 % des 1 018 logements (neuf opérations) réhabilités au cours des années 2010 à 2014 s'inscrivent dans le programme Anru I prévoyant la réhabilitation de 1 430 logements. Le coût moyen est modeste (9 700 € par logement, soit 138 €/m² de surface habitable), conséquence d'une politique de réhabilitation continue au fil des ans.

La société s'est engagée, dans le cadre d'une opération de la communauté de communes du Sénonais du programme régional de réhabilitation énergétique, à procéder à la réhabilitation thermique de 657 de ses logements sur la période 2014-2020. Une première opération significative, qui devrait permettre le passage de la classe E à la classe B, a été entreprise sur 136 logements du quartier des Champs-Plaisants. Le traitement des autres logements conservant une étiquette énergétique médiocre (cf. § 3.1.1) à l'issue de ce programme sera à examiner dans le cadre du futur PSP (cf. § 5.1).

Le financement des opérations de réhabilitation des dernières années a mobilisé 15 % de fonds propres, 55 % d'emprunts et 30 % de subventions, pour l'essentiel dans le cadre de l'Anru. En contrepartie, les augmentations de loyers ont été modestes (entre 0 % et 3,2 %).

Brennus Habitat devra s'interroger sur l'avenir de la tour « 13 Fenel » (72 logements de 1964, réhabilités en 1989) qui n'a pas été traitée dans Anru I.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

Le service chargé de la maîtrise d'ouvrage est composé, outre son responsable, d'une assistante à temps partagé et de quatre agents spécialisés dans les études ou le suivi des travaux. Le fonctionnement du service a été marqué par un long pilotage d'un même responsable, parti à la retraite en octobre 2015, avec quelques grands principes : priorité donnée à la maîtrise d'ouvrage interne et au chauffage individuel au gaz notamment.

L'activité, tirée ces dernières années par un important programme « Anru I », devrait être désormais orientée à la baisse malgré la perspective de la réalisation d'un programme au titre du PNRU (cf. § 5.2). Conjuguée au changement du chef de service, cette tendance devrait conduire la société à anticiper les besoins de réorientation des moyens de sa maîtrise d'ouvrage entre le développement d'une part, la maintenance et l'amélioration du patrimoine d'autre part.

Les coûts de construction des cinq dernières années ont été maîtrisés à 1 630 €/m² de surface habitable en moyenne, à l'exception notable d'une opération difficile en centre-ville de Sens (« Boulevard du 14 juillet », 12 Plus et 1 PLAI) dont le coût s'est élevé à 2 400 €/m². Les mises de fonds propres se sont montées à 10 % en moyenne pour un coût au logement modéré de 120 k€. Le taux de subventions a été de 11 %, tiré par les subventions Anru (19 %). Après avoir culminé à 82 m² par logement en 2012, la surface moyenne des logements est descendue à 71 m² en 2014.

5.5 MAINTENANCE DU PARC

5.5.1 Entretien du patrimoine

La société dispose de deux plans triennaux glissants pour l'entretien programmé du patrimoine, l'un pour le fonctionnement et l'autre pour l'investissement. Avec une provision pour gros entretien en augmentation forte à partir de 2013 (cf. § 6.2.1.3), un rattrapage des retards accumulés au cours des années antérieures a été engagé par le service chargé de la maintenance du patrimoine.

Un marché de suivi périodique des toitures terrasses était en cours de rédaction au moment du contrôle pour répondre à un besoin important résultant de la typologie de construction des immeubles de Brennus Habitat.

5.5.2 Exploitation du patrimoine

Les marchés d'exploitation des installations de chauffage collectif et individuel et des ascenseurs, des portes et portails automatiques sont en place. Leur analyse n'appelle pas de remarque. Les carnets d'entretien examinés pendant la visite de patrimoine sont bien tenus. Brennus Habitat a par ailleurs passé un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la consultation des entreprises et le suivi de l'activité de l'entreprise titulaire du marché d'exploitation des 44 ascenseurs et des 25 portes et portails automatiques.

La sécurité des quatre escaliers métalliques du groupe « La Bachotte » (19 logements) n'était plus assurée. A l'occasion de la reprise d'étanchéité des terrasses en 1999, les pattes de fixation à la terrasse des escaliers métalliques d'accès au jardin des appartements situés à l'étage n'avaient pas été remises en place. La société avait apparemment estimé suffisant leur soutien par une structure métallique fixée au sol et adossée à la façade. Cette négligence faisait toutefois perdre de la stabilité aux escaliers. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique avoir mandaté une entreprise pour procéder à la fixation de ces escaliers. Elle précise qu'elle envisage de démolir ce groupe dont elle ne propose désormais plus les logements à la relocation (5 logements vacants à ce jour).

Plus de 30 % du patrimoine est doté de chaudières individuelles à gaz. Le taux de pénétration dans les logements de l'entreprise titulaire du contrat d'entretien était de 91 % en 2014, une fois exclues les chaudières installées depuis moins d'un an qui ne sont pas concernées. Pour le porter à 100 %, la société informe par courrier recommandé les locataires absents de leur obligation d'entretenir leur équipement et envisage d'engager une procédure judiciaire en cas de refus du locataire.

5.6 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Les objectifs de ventes du PSP de 2010 sont loin d'avoir été atteints (cf. § 5.1). La nouvelle politique de ventes définie par le CA en octobre 2014 (mise en vente de 91 logements collectifs et 13 individuels) sera à décliner dans le cadre de l'actualisation du PSP.

5.7 AUTRES ACTIVITES

5.7.1 Rappel du cadre de ces activités

Ces activités, qui n'entrent pas dans le mandat de service d'intérêt économique général (SIEG) des organismes de logement social, doivent être complémentaires de l'activité principale de bailleur social

de la société, être au minimum équilibrées financièrement et ne pas donner lieu à un portage sur une durée trop longue.

5.7.2 Lotissement

La société a réalisé plusieurs lotissements en dehors de Sens, en accompagnement d'opérations de logement locatif social. Elle n'en a pas relancé depuis 2009.

Fin 2014, elle avait encore 39 lots à vendre dans 5 opérations comportant au total 65 lots (cf. § 6.2.1). Cela doit la conduire à renforcer ses analyses préalables du marché immobilier, afin de ne réaliser que des opérations au minimum équilibrées, et à définir une stratégie de repli pour ses lots invendus.

En réponse au rapport provisoire, la société l'a précisée pour ses opérations de Briennon-sur-Armançon (Plaisance-2^{ème} tranche : 13 lots) et de Maillot (Le Clos des Chevaux : 16 lots), qui ont été livrées respectivement en janvier 2009 et juillet 2013 et où aucun lot n' a été vendu. A Briennon-sur-Armançon où le marché immobilier est atone, elle n'envisage pas de construire des immeubles locatifs et prévoit d'écouler progressivement les lots invendus après en avoir baissé les prix. A Maillot, secteur plus dynamique où une première opération de 23 pavillons a été louée sans difficulté, la société prévoit de réaliser une deuxième opération.

5.7.3 Réserves foncières

La société a accumulé des réserves foncières considérables (30 ha restant à aménager sur deux terrains) qui mobilisent des fonds propres de la société au détriment de la maintenance et de l'amélioration du patrimoine.

Habituellement, les opérations importantes d'aménagement sont portées par les collectivités locales, qui en confient éventuellement l'aménagement par concession à des organismes de logement social, ce qui permet notamment de mobiliser le foncier au fur et à mesure des besoins.

Or, Brennus Habitat a acquis en vue de leur aménagement progressif et incertain 17,5 ha à Paron (restent 12,8 ha à aménager) et 17,3 ha à Saint-Clément. Ces réserves ont été financées pour Paron par 4 prêts de la Caisse d'Epargne et 2 prêts d'un collecteur d'Action logement entre 2005 et 2009 pour un montant total de 2,64 M€ (prêts tous soldés au 15 avril 2011) et à Saint-Clément par un prêt de la CDC en 2009 de 2,3 M€ sur 7 ans (à remboursement in fine en novembre 2017). Par ailleurs, un terrain de 2,1 ha a été acquis en 2006 pour 128,5 k€. La société y est en contentieux avec le notaire. La société possède aussi un résidu de terrain de 5 000 m² sans perspective d'aménagement à Montacher-Villegardin.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société fait état de la tenue depuis longtemps de négociations avec les collectivités locales qui n'ont pas abouti. Compte tenu des montants élevés en jeu et de l'absence de perspectives, il est indispensable qu'une stratégie explicite de désengagement soit définie par le conseil d'administration pour ces réserves foncières. Ce n'est en effet pas à une société d'HLM, dont la principale ressource est le loyer de ses locataires, d'en assurer le portage.

5.8 CONCLUSION

Brennus Habitat dispose d'un plan de patrimoine qui est insuffisamment suivi par son conseil d'administration. Il doit être actualisé, notamment sur la base des priorités du nouveau pacte d'actionnaires et au regard des capacités financières de la société. Ces dernières années, il a été globalement respecté, notamment dans le cadre des programmes de rénovation urbaine avec l'Anru

qui sont bien avancés. Les opérations conduites avec maîtrise ont permis un développement soutenu du parc de 1,8 % par an, net des démolitions. L'effort de réhabilitation et de maintenance a été toutefois insuffisant et la vente de logements à l'unité quasi inexistante. Les activités complémentaires de lotissement et de réserves foncières mobilisent d'importants fonds propres de la société au détriment des priorités de son activité de bailleur social.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

La direction comptable est composée de trois personnes, une directrice chargée de la comptabilité de l'organisme (exploitation et investissement) et deux gestionnaires. Le DG est très présent sur la gestion financière et assure toutes les négociations en la matière.

La société n'a pas mis en œuvre la dématérialisation des factures, qui sont enregistrées dès leur arrivée par le service comptable, numérotées et adressées aux services chargés de réaliser le contrôle des prestations et des fournitures facturées. Elle ne prévoit pas de le faire prochainement. Aucun paiement n'est effectué sans visa préalable du directeur général ou, en son absence, du directeur du développement sur le bon à payer.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le commissariat aux comptes, certifié réguliers et sincères les comptes de la période 2010 - 2014. Leur désignation qui a été régulièrement effectuée n'appelle pas d'observation.

La tenue des comptes est satisfaisante. Les diligences ont plus particulièrement porté sur les écritures de provisions et de dépréciations, les produits et charges exceptionnels⁴, l'enregistrement des actifs immobilisés⁵ et des stocks, la régularisation des charges locatives, les dépenses de gros entretien et la provision pour gros entretien (PGE). Le contrôle sur pièces mis en œuvre sur les factures de frais généraux payées en novembre et décembre 2014 n'appelle pas d'observation.

L'organisme a mis en œuvre les modifications introduites par les décrets du 7 octobre 2014 portant sur la suppression de la règle de l'équilibre des amortissements techniques et financiers (cf. § 6.2.3.1) et du 29 décembre 2014 fixant les nouvelles règles⁶ de calcul de l'autofinancement (cf. § 6.2.1.).

En application des articles R 423-1-4 et R 423-70 du CCH, modifiés⁷ par l'article 1 du décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 : le contrôle du seuil d'alerte⁸ livre un ratio d'autofinancement net Hlm 2014

⁴ Les créances effacées dans le cadre de procédures de surendettement ne constituent pas des charges affectées mais des « créances irrécouvrables ». Elles doivent, à ce titre, être enregistrées au compte C/654 et non pas au compte C/6713 « charges exceptionnelles de gestion ». Un retraitement a été fait en ce sens pour les besoins de l'analyse pour les exercices 2013 (61 k€) et 2014 (28 k€).

⁵ Il conviendra à l'avenir d'utiliser les sous comptes du compte c/211 « Terrains » prévus par l'instruction comptable : terrains nus C/2111, terrains aménagés C/2112, terrains loués à des tiers c/2113 et terrains bâtis c/2115

⁶ L'ancienne formule retirait de la CAF PCG, les remboursements en capital à échéance des emprunts locatifs définitifs (code 2.2.1. de l'état du passif). La nouvelle définition retraite également les remboursements à échéance d'emprunts sur toutes les opérations locatives sorties de l'actif (codes 2.2.2. et ex 2.2.3. de l'état du passif).

⁷ Encadrant les nouvelles règles de calcul de l'autofinancement net HLM et le principe du contrôle du seuil d'alerte (fixé par l'arrêté du 10 décembre 2014 à 0% pour le taux annuel d'autofinancement et à 3 % pour le taux moyen des trois derniers exercices).

⁸ Le ratio s'établit en rapprochant l'autofinancement net Hlm de la somme des produits d'activité c/70 à l'exclusion du c/703 « récupération des charges locatives » et de la somme des comptes financiers c/76.

de 17,7 % et un ratio moyen des trois derniers exercices de 14,8 % qui n'appellent aucune remarque de l'agence compte tenu de leur niveau.

La gestion du compte c/2134 « travaux d'amélioration » en voie d'extinction depuis la réforme des composants n'appelle pas d'observation.

Enfin, en application du principe de prudence, la société enregistre au fur et à mesure de leur constatation les dépréciations d'actifs rendues nécessaires. En 2013, elle a ainsi décidé de déprécier un immeuble situé à Arces (comprenant 7 logements vacants pour lesquels aucune demande n'était enregistrée) à hauteur de sa valeur nette comptable au 31 décembre 2013 pour un montant de 145 k€. Une reprise sur dépréciation a été constatée pour 4,9 k€ correspondant à l'amortissement normal au 31/12/2014. De la même manière, une dépréciation de 150 k€ du compte de stocks est intervenue pour une partie du terrain de la réserve foncière de Saint Clément et une de 47 k€ pour les terrains restant à vendre à Maillot.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios mentionnés ci-après sont comparés à ceux de la médiane nationale 2013 des SA d'HLM (cf. annexe 3).

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Entre 2010 et 2014, le chiffre d'affaires hors charges récupérées a augmenté de 8,2 %, en passant de 16 350 k€ à 17 685 k€.

L'activité de lotissement, modeste au regard de la composition du chiffre d'affaires, a rencontré de sérieuses difficultés de commercialisation (cf. § 5.7.2), ayant entraîné en 2014 le transfert en immobilisations locatives de plusieurs lots à Paron et à Maillot pour un montant global de 875 k€.

L'autofinancement net HLM s'est amélioré en passant de 14,1 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées en 2010 à 17,9 % en 2014. La différenciation du mode de calcul en 2014 par rapport aux années précédentes ne nuit pas à l'appréciation de l'évolution compte tenu du montant des remboursements opérés sur les opérations locatives sorties de l'actif.

Evolution du chiffre d'affaires et de l'autofinancement	2010	2011	2012	2013	2014
Chiffre d'affaires hors charges récupérées	16 350	16 597	17 067	17 861	17 685
<i>Variation annuelle</i>	/	+ 1,5 %	+ 2,8 %	+ 4,7 %	- 1,0 %
Autofinancement net en k€ (hors remboursements anticipés)	2 303	2 059	2 379	2 920	3 170
<i>Variation annuelle</i>	/	- 10,6 %	+ 15,5 %	+ 22,7 %	+ 8,6 %
Autofinancement net en % du chiffre d'affaires	14,1 %	12,4 %	13,9 %	16,3 %	17,9 %
Médiane de référence	12,0 %	9,2 %	9,8 %	11,7 %	nc

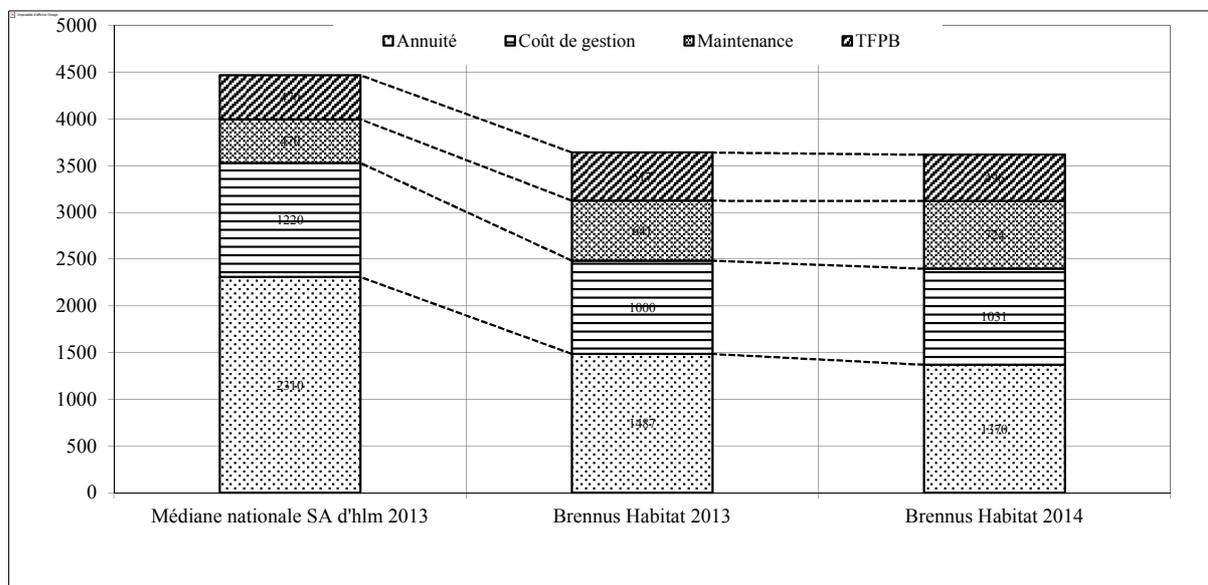
Les éléments constitutifs de l'autofinancement net de l'organisme sont présentés, puis analysés ci-après :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession (lotissements)	79	33	55	26	10
Loyers globaux	15 092	15 729	16 373	17 075	17 454
Coût de gestion hors entretien	- 4 297	- 4 106	- 3 921	- 4 261	- 4 499
Entretien courant avec régie d'entretien	- 580	- 633	- 737	- 577	- 600
Gros Entretien	- 1 796	- 1 986	- 2 243	- 2 155	- 2 559
TFPB	- 1 917	- 2 038	- 2 173	- 2 202	- 2 163
Flux financier	87	137	173	122	144
Flux exceptionnel	- 192	164	440	824	855
Autres produits d'exploitation	527	554	510	586	748
Pertes créances irrécouvrables	- 273	- 242	- 241	- 431	- 204
Intérêts opérations locatives	- 1 945	- 2 616	- 2 791	- 2 757	- 2 224
Remboursements d'emprunts locatifs	- 2 483	- 2 937	- 3 066	- 3 330	- 3 790
Autofinancement net	2 303	2 059	2 379	2 920	3 170
Résultat net comptable	1 962	2 048	2 684	1 971	2 994

L'autofinancement courant (hors charges et produits exceptionnels) s'est élevé à 1 939 k€ en 2012, à 2 096 k€ en 2013 et à 2 315 k€ en 2014.

Les loyers couvrent largement les charges locatives (annuités d'emprunts, coût de la maintenance, TFPB) et les coûts de gestion. Leur croissance affiche un taux annuel moyen de 3,9 %. La marge locative s'est confortée, atteignant 11 037 k€ en 2014 contre 10 382 k€ en 2013, 9 788 k€ en 2012 et 9 694 k€ en 2010.

Les principales charges sont présentées dans le tableau ci-après qui situe l'organisme au regard des médianes de référence nationale des SA d'HLM.



En première approche, l'organisme présente en 2013 un ratio global de charges très inférieur à celui de la médiane nationale des SA. Cette situation s'explique par les niveaux modérés de l'endettement de la société et de ses coûts de gestion.

6.2.1.1 Gestion de la dette

L'encours de la SA Brennus Habitat s'élève à 115,2 M€ fin 2014. Il a été contracté pour l'essentiel (92,6 %) auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Il est constitué par des produits adossés sur le livret A (89,7 %), à taux fixe (8,3 %) et à taux variable (2%). L'organisme ne détient pas de produits structurés.

Le taux de croissance annuel moyen de l'endettement de 6,7 % traduit l'importance de l'activité de la société.

	2010	2011	2012	2013	2014
Encours au 31 décembre N en k€	90 862	96 107	101 368	105 805	115 154
Annuités en € par logement	1 072	1 301	1 429	1 487	1 365
Annuités en % des loyers	30,4 %	36,3 %	37,3 %	37,1 %	34,1 %

En 2014, les annuités de 5 955 k€ représentent 34,1 % des loyers, soit un coût au logement de 1 365 €. Elles sont bien inférieures à la médiane de référence (en 2013 pour la société 1 487 € par logement et 37,1 % des loyers, pour la médiane 2 310 € au logement et 46,5 % des loyers). Compte tenu de la structuration du portefeuille d'emprunts, l'organisme a bénéficié de l'évolution favorable du taux du livret A.

Brennus Habitat ne prévoit pas de procéder au reprofilage de sa dette locative comme la société l'avait fait en 2007.

6.2.1.2 Coûts de gestion

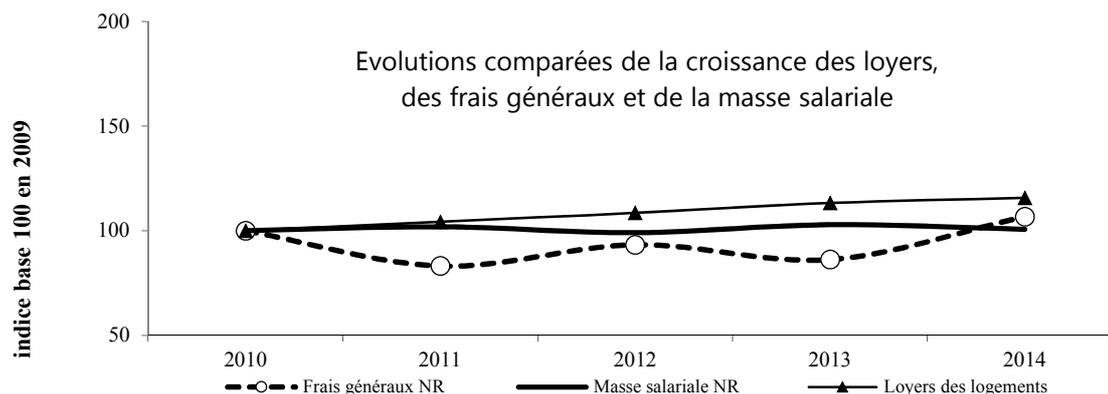
Les coûts de structure, détaillés en annexe 4, ont crû de 14,3 % de 2010 à 2014, au taux moyen annuel de 3,4 %, en passant de 8 682 k€ en 2010 à 9 927 k€ en 2014.

Les coûts de gestion⁹ ont augmenté au rythme moyen annuel de 1,2 %. En 2013, le ratio des coûts de gestion hors régie était très inférieur à celui de la médiane de référence au logement (1 220 €) et dans la valeur de référence en pourcentage des loyers (24,8 %).

Coûts de gestion hors entretien courant	2010	2011	2012	2013	2014
En k€	4 297	4 392	4 270	4 261	4 498
En € par logement géré	1 003	935	918	1 000	1 031
En % des loyers y/c foyers	28,5	26,1	24,0	24,9	25,8

Le diagramme ci-dessous présente les évolutions comparées de la croissance des loyers, des frais généraux et de la masse salariale.

⁹ Composés des frais généraux et de la masse salariale



- Les frais généraux

Les frais généraux, qui fluctuent fortement d'un exercice à l'autre, sont en augmentation relativement modérée de 6,7 % sur la période, au taux moyen annuel de 1,7%.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Frais généraux	1 626	1 352	1 517	1 402	1 735
Evolution annuelle des frais généraux		- 16,9 %	+12,2 %	-7,6 %	+ 23,7 %

La hausse constatée en 2014 est imputable principalement à la forte augmentation du poste assurances (C/616), résultant du versement (345 k€) de la première échéance¹⁰ d'un contrat d'assurances « indemnités de fin de carrière des salariés de plus de 45 ans », pour un montant total de 610,5 k€.

La société ne s'est acquittée chaque année que de la cotisation additionnelle de la Cglls.

- Les charges salariales

Brennus Habitat maîtrise sa masse salariale qui est restée stable sur la période¹¹.

	2010	2011	2012	2013	2014
Charges de personnel NR¹² en k€ dont régies	2 987	3 043	2 959	3 073	3 007
Evolution annuelle des charges de personnel	/	+1,9 %	- 2,8 %	+ 3,9 %	- 2,1 %
Ratio en € par logement	697	693	693	721	689
Ratio en % des loyers y/c foyers	19,8 %	19,3 %	18,1 %	18,0 %	17,2 %
Charges de personnel NR en k€ hors régie	2 621	2 664	2 531	2 766	2 608
Ratio en € par logement	619	621	606	666	616

Les régies (cf & 4.3) constituent la principale explication des coûts de gestion plus élevés que dans les SA d'Hlm. Avec les frais de personnel non récupérables correspondants, les ratios de l'organisme dépassent ceux de la médiane de référence en 2013: 710 € au logement et 13,9 % des loyers pour la médiane contre 721 € et 18,0 % pour l'organisme.

¹⁰ Le reste de la cotisation (265,5 k€) a été provisionné

¹¹ Taux de croissance annuel moyen de 0,2 % pour la masse salariale totale et diminution de -0,1 % hors salaires des employés de la régie non récupérables

¹² Non récupérables

6.2.1.3 Maintenance du patrimoine

Tous les coûts des travaux concourant à la maintenance du patrimoine sont récapitulés dans le tableau ci-après.

En k€ - non récupérables	2010	2011	2012	2013	2014
Entretien courant (Compte C6151)	66	83	125	102	89
Charges de régie affectables à l'entretien courant	514	551	611	475	511
Gros Entretien (Compte C6152)	1 745	1 986	2 243	2 151	2 559
Charges de régie affectables au Gros Entretien	51	0	0	40	0
Total	2 376	2 620	2 979	2 768	3 159
Ratio en € par logement¹³	554	596	698	641	724
Ratio en % des loyers	15,7 %	16,7 %	18,2 %	16,0 %	18,1
Part assimilable à de l'entretien courant (C/611 partiel)	36	54	85	56	106
Effort de maintenance affectant le résultat d'exploitation	2 412	2 673	3 064	2 788	3 265
Additifs et changement de composants (C21 & C23)	3 797	2 367	882	3 873	4 774

En 2013, les ratios de 641 € au logement et de 16,0 % des loyers étaient très supérieurs à ceux de la médiane de référence (570 € par logement et 11,7 % des loyers). Et ils se sont accrus en 2014 (724 € au logement et 18,1 % des loyers). Le taux moyen de croissance annuel de l'effort de maintenance s'est élevé à 8,8 % sur la période 2010-2014

La maintenance du patrimoine est le seul poste de charges en forte augmentation sur la période. Cette évolution traduit la priorité donnée par la société à l'entretien du bâti relativement ancien.

La mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux sur trois ans est suivie de manière concertée par le service technique et la direction comptable. Structuré par ensemble immobilier et par nature de travaux et distinguant classiquement les travaux couverts par la PGE et hors PGE, le plan est actualisé en début d'année, en fonction du degré de réalisation des chantiers programmés et des résultats du bilan comptable N-1, puis ajusté en juin.

Pour la maintenance lourde de son patrimoine, Brennus Habitat a augmenté sa PGE¹⁴, qu'il a portée en 2013 de 1 836 k€ à 2 609 k€. La dotation nette correspondante de 773 k€ a fortement grevé le compte de résultat de l'exercice.

Le niveau de réalisation des travaux faisant l'objet d'une programmation n'est pas à la hauteur de la provision constituée : 55,9 % en 2013 (312 k€ sur une programmation de 558 k€) et 73,8 % en 2014 (551 k€ sur une programmation actualisée de 746 k€). Cette situation a entraîné des reprises importantes sans correspondance avec la consommation réelle. Toutefois, la consommation s'améliore progressivement avec un taux de 59 % au 30 juin 2015 (360 k€ sur une programmation initiale de 691 k€ et actualisée de 610 k€) et de 80 % fin 2015 (selon les indications de la société). La société justifie ce constat par le contexte de remise en ordre du service par le nouveau responsable en charge de planifier et conduire les travaux avec une sensibilisation accrue de tous.

¹³ Pour permettre la comparaison de l'effort de maintenance de Brennus Habitat avec le ratio Bolero qui ne retient que les dépenses imputées aux comptes C/6151 « Entretien courant » et C/6152 « Gros Entretien » plus les dépenses correspondant aux régies, seules ces dernières sont prises en compte dans l'analyse

¹⁴ Le compte 157 « provision pour gros entretien » doit réglementairement couvrir entre trois et cinq années de travaux prévus sur ce financement.

6.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

L'organisme a acquitté une taxe nette d'abattements de 2 163 k€ en 2014, représentant 496 € au logement et 12,4 % des loyers quittancés. Ce niveau de taxation est supérieur aux médianes de référence, respectivement de 470 € et 9,3 % en 2013 (contre 517 € et 12,9 % pour l'organisme). Il est précisé que ce montant prend en considération l'abattement de 598 k€ au titre des logements situés en Zus.

Parallèlement en 2014, Brennus Habitat a obtenu des dégrèvements au titre des travaux d'économie d'énergie (323 k€), de la valeur locative des logements démolis (221 k€) et des logements vacants (61 k€).

6.2.1.5 Autres postes de recettes et de dépenses

En 2014, l'application du nouveau dispositif de mutualisation entre les organismes de logement social s'est traduite par l'octroi d'une aide nette de 254 k€, sur la base de l'activité 2013 et des investissements réalisés (1 300 € par logement financé par un prêt PLUS ou PLAI signé en 2013, ainsi que 5% du montant des prêts finançant des travaux de réhabilitation). Brennus Habitat n'a pas été assujéti à la contribution du dispositif de mutualisation.

Les produits financiers sur placement représentent 45 € au logement, soit 1,1 % des loyers totaux en 2014. Ils sont en diminution par rapport à 2013 (69 €, soit 1,7 % des loyers totaux), où l'organisme se situait au-dessus des médianes de référence (60 € au logement et 1,3 % des loyers).

Le flux exceptionnel représente + 855 k€ en 2014. Il est en augmentation par rapport en 2013 (+ 824 k€). Les subventions¹⁵ notifiées au titre de l'opération Anru de rénovation urbaine pour couvrir les frais de démolition et connexes abondent l'essentiel de ce flux positif, (1 062 k€ en 2012, 1 237 k€ en 2013). Sur la durée totale de l'opération Anru (2004-2012), 3,5 M€ de subventions ont été notifiées au titre des démolitions dont 93,5 % ont été encaissées et dont 6,5 % restaient à percevoir au 31 décembre 2014. L'organisme a procédé aux remboursements anticipés du capital restant dû sur les prêts relatifs aux immeubles démolis au fur et à mesure de l'enregistrement des sorties d'actifs, pour un montant total de 398 k€ (cf. annexe 5).

Le flux exceptionnel 2014 intègre en outre un niveau particulièrement élevé et en forte augmentation de dégrèvements accordés sur la TFPB (cf. § 6.2.1.4).

Sur la période, les plus-values comptables nettes réalisées lors de la cession des valeurs mobilières de placement (OAT) en 2013 et 2014, des ventes d'un pavillon à Gron en 2012 (+ 68 k€) et d'un local commercial en 2010 (+ 37,5 k€) ont abondé les produits exceptionnels. En contrepartie, les moins-values enregistrées lors de la cession des parcelles de terrain situées rue de Marsangy en 2012 (- 150,5 k€) et à Montacher en 2013 (- 41,6 k€) ainsi que celle d'un placement OAT en 2012 ont impacté les charges exceptionnelles. Les frais imputables à l'abandon de plusieurs projets¹⁶ (honoraires d'architectes et de production de plans s'y sont ajoutés.

¹⁵ Couvrant la perte d'exploitation, le capital restant dû, les frais de déménagement des populations concernées et de relogement

¹⁶ 74 k€ en 2013 (opérations de restructuration et de résidentialisation Quartier Anru des Chaillots) ; 38 k€ en 2012 (projet Anru de 9 maisons en accession) ; 121,7 k€ en 2011 (projet Saint-Julien-le-Raut) ; 352 k€, en 2010 (premier projet à Sens abandonné à la suite de l'opposition des riverains et de l'ancienne municipalité et le second concernant un projet de zone pavillonnaire à Piffonds)

6.2.1.6 Les risques locatifs

Les risques locatifs ont affecté sensiblement l'autofinancement. Les loyers non perçus et l'insuffisance de récupération des charges locatives liés à la vacance ont généré une perte de 935 k€ en 2014.

6.2.2 Résultats comptables

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultat d'exploitation	2 333	1 689	1 607	689	2 001
Résultat financier	89	138	186	122	144
Résultat exceptionnel	- 460	221	891	1 160	848
Résultat net comptable	1 962	2 048	2 684	1 971	2 994

Le résultat d'exploitation 2014 (2 001 k€) est en forte progression par rapport aux exercices précédents et se rapproche du niveau atteint en 2010. D'un montant de 689 k€ en 2013, il a été impacté par la dotation nette de la PGE de 773 k€.

Les produits financiers ont contribué à la constitution du résultat net comptable pour une valeur comprise entre 4 et 7 %.

Le résultat exceptionnel a amélioré de manière très substantielle le résultat net des trois derniers exercices, dont il a représenté 33,2 % en 2012 (891 k€), 58,9 % en 2013 (1 160 k€) et 28,3 % en 2014 (848 k€).

6.2.3 Structure financière

Pour les besoins de l'analyse, le bilan fonctionnel a été retraité. L'emprunt Gaia¹⁷, contracté auprès de la CDC qui a servi à assurer le portage de la réserve foncière à St-Clément (cf. § 5.7.3) intégrée dans les stocks (C/31), a été retiré du passif du montant des dettes financières à long terme destinées à financer des immobilisations locatives en haut de bilan et ajouté aux dettes diverses d'exploitation en bas du bilan.

¹⁷ D'un montant de 2,3 M€ sur sept ans remboursable in fine en novembre 2017,

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	28 083	31 886	36 377	38 944	41 521
Provisions pour risques et charges (+)	3 979	3 701	3 039	3 292	2 843
<i>Dont PGE</i>	<i>2 198</i>	<i>2 077</i>	<i>1 836</i>	<i>2 609</i>	<i>2 261</i>
Amortissements. et dépréciations (actifs immobilisés) (+)	49 751	52 873	55 085	58 713	63 413
Dettes financières (+)	90 009	95 172	100 440	104 839	114 188
Actif immobilisé brut (-)	162 647	176 097	185 336	198 721	212 891
Fonds de Roulement Net Global	9 176	7 536	9 604	7 068	9 074
<i>Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>3,1</i>	<i>2,6</i>	<i>3,4</i>	<i>2,2</i>	<i>3,0</i>
<i>Médiane nationale des SA d'HLM</i>	<i>4,0</i>	<i>3,9</i>	<i>3,8</i>	<i>3,7</i>	<i>n.c.</i>
FRNG à terminaison des opérations¹⁸					7 458
Stocks (de toute nature) (+)	7 252	6 918	6 511	6 362	5 811
<i>Dont accession</i>	<i>7 188</i>	<i>6 862</i>	<i>6 464</i>	<i>6 316</i>	<i>5 760</i>
Autres actifs d'exploitation (+)	9 232	9 910	10 470	9 955	7 882
Provisions d'actif circulant (-)	1 639	1 468	1 480	1 477	1 831
Dettes d'exploitation (-)	9 626	9 404	8 963	7 647	9 274
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	5 220	5 855	6 538	7 193	2 587
Créances diverses (+)	234	145	55	34	29
Dettes diverses (-)	4 113	4 186	4 318	5 210	3 967
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-3 880	-4 042	-4 263	-5 175	-3 938
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	1 340	1 814	2 276	2 017	-1 350
Trésorerie nette	7 836	5 722	7 328	5 050	10 425
<i>Equivalent en mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>2,7</i>	<i>2,0</i>	<i>2,6</i>	<i>1,6</i>	<i>3,5</i>
<i>Médiane nationale des SA d'HLM</i>	<i>3,3</i>	<i>3,1</i>	<i>3,0</i>	<i>3,2</i>	<i>n.c.</i>

6.2.3.1 Indépendance financière

Sur la période, les capitaux propres ont augmenté fortement (+ 47,9 %) de 28,0 M€ à 41,5 M€, du fait de la progression des résultats des exercices. Il est relevé que la société a respecté en 2014 les changements¹⁹ de méthodes comptables apportés par la nouvelle réglementation.

Les ressources stables (amortissements et dépréciations inclus) se sont accrues de 29,2 % (de 171,8 M€ à 222,0 M€), alors que les provisions pour risques et charges (C/15) ont progressivement diminué (- 28,5 %) entre 2010 (3,9 k€) et 2014 (2,8 M€).

Le ratio d'indépendance financière, c'est-à-dire le rapport entre les ressources propres internes (capitaux propres et provisions) et les ressources permanentes (ressources internes et dettes financières), est passé de 25,9 % à 27,6 % en cinq ans. Il s'est ainsi rapproché de la médiane de référence (32,2 % en 2013). L'augmentation des dettes financières s'élève à + 18,8 % sur la période.

Les immobilisations nettes ont progressé de 32,4 % en passant de 112,9 M€ en 2010 à 149,5 M€ en 2014.

¹⁸ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

¹⁹ les fonds propres intègrent le report à nouveau de 2 072 k€ effectué pour solder le compte C/106 860 « Réserves pour couverture du financement des immobilisations non amortissables », en vertu du décret du 7 Octobre 2014 portant sur la suppression de la règle de « l'équilibre entre amortissements techniques et financiers », le compte « amortissements dérogatoires » présentant un solde nul.

Les investissements réalisés durant la période (55,8 M€) ont été financés par des ressources externes à hauteur de 82 % (39,0 M€ d'emprunts et 6,8 M€ de subventions). Le solde a été couvert par une utilisation des fonds propres confortés par les excédents d'exploitation.

La structure du bilan reflète cette croissance avec un niveau de « haut de bilan » ou fonds de roulement net global (FRNG), qui a fluctué autour d'une valeur de 2,9 mois de dépenses mensuelles moyennes en fonction du volume des dépenses d'investissement réalisées.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Fin 2014, le fonds de roulement net global s'établit à 9,1 M€, soit 3,0 mois de dépenses mensuelles moyennes. Il a progressé par rapport à 2013 (2,2 mois), mais diminué par rapport à 2012 (3,4 mois). Il se situait en-dessous de la médiane de référence en 2013 (3,8 mois) et dans la médiane en 2012 (3,7 mois). Il est inférieur à la médiane de référence en moyenne sur la période.

A terminaison des opérations en cours, le FRNG calculé sur la base des éléments ressortant des fiches de situation financière et comptable-FSFC (restes à comptabiliser en dépenses et recettes), hors opérations préliminaires et foncier, s'élève à 7,5 M€, soit 2,5 mois de dépenses moyennes.

En ajoutant le montant des comptes à terme immobilisés (898 k€) souscrits en 2011 pour trois ans, puis prorogés trois ans, le FRNG à terminaison serait porté à 8,4 k€ soit 2,8 mois de dépenses mensuelles moyennes.

6.2.3.3 Variations du FRNG

Les principaux flux financiers du FRNG sont synthétisés comme suit :

En k€	Variations du Fonds de roulement
Fonds de roulement début 2011	9 176
Cumul autofinancement 2011 à 2014	10 528
Variations des soldes de trésorerie investissements sur 4 ans	-9 950
Remboursements anticipés sur 4 ans	-349
Cessions d'actifs sur 4 ans	1 871
Divers sur 4 ans	-2 201
Fonds de roulement fin 2014	9 075

6.2.3.4 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

Sur l'ensemble de la période, le cycle d'exploitation est fortement dépendant du montant des stocks. Ceux-ci intègrent en 2014 3,7 M€ de terrains à aménager et 2,1 M€ d'immeubles destinés à l'accession et disponibles à la vente. Leur portage est de 3,5 M€ nets après déduction de l'emprunt Gaïa (cf supra)

Les subventions à recevoir sont relativement stables jusqu'en 2013 (5,2 M€ en moyenne) et en diminution notable en 2014 (3,4 M€). Il en est de même des créances sur les locataires (1,5 M€ nettes de dépréciations).

Les dettes d'exploitation, abondées par les avances et acomptes reçus sur les ventes des lots et les produits constatés d'avance, se sont accrues de 22 %.

Hors exploitation, les ressources régulières proviennent des dettes diverses sur immobilisations et intérêts courus non échus.

Fin 2014, la société dispose d'une ressource en fonds de roulement de 1,4 M€ alors que son besoin en fonds de roulement était de plus de 2 M€ fin 2013.

6.2.3.5 Trésorerie

Les principaux flux financiers de la trésorerie sont synthétisés comme suit :

En k€	Variations de la trésorerie
Fonds de roulement début 2011	9 176
Variation du fonds de roulement de 2011 à 2014	- 101
BFR début 2011	- 1 340
Variation de la ressource en fonds de roulement de 2011 à 2014	2 690
Trésorerie fin 2014	10 425

La trésorerie s'élève à 10,4 M€ fin 2014, soit 3,5 mois de dépenses mensuelles moyennes, et est en progression forte sur la période. Elle était de 1,6 mois de dépenses mensuelles moyennes en 2013 (contre 3,2 mois pour la médiane de référence). En ajoutant le montant des placements immobilisés précités de 898 k€, la trésorerie s'élève à 11,3 M€.

Pour faire face à ses besoins ponctuels de trésorerie et financer notamment les opérations locatives et le portage des acquisitions foncières en lieu et place d'emprunts relais jusqu'à la libération des emprunts définitifs, Brennus Habitat a mobilisé à plusieurs reprises et sur une durée limitée une ligne de trésorerie auprès de son partenaire financier « Caisse d'Epargne ».

Les placements opérés par la société sont conformes à la réglementation HLM.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La SA d'HLM Brennus Habitat dispose d'une analyse financière pour la période 2014 – 2020. Cette projection réalisée « au fil de l'eau » s'appuie sur les hypothèses patrimoniales du PSP (cf. § 6.1) et les éléments du plan pluriannuel de travaux actualisé chaque année. La version présentée au conseil d'administration du 15 décembre 2014 a bien été calée sur les résultats 2013 et son actualisation en cours intègrera le réalisé 2014.

Les paramètres d'environnement pris en compte sont conformes aux standards :

- encadrement de la hausse des loyers sur 3 ans au niveau de l'IRL²⁰
- hausse de l'indice IRL identique à celle des loyers de 0,57 % en 2014, puis de 1 % à partir de 2015 ;
- ICC²¹ de 2 % pour la période 2015 – 2024 ;
- taux du livret A de 1 % en 2014 et 2015, puis de 1,50 % entre 2016 et 2024
- inflation de 1 % pour la période 2015 – 2024.

Pour le patrimoine locatif, la projection prévoit la livraison de 118 nouveaux logements en moyenne par an entre 2014 et 2017 et aucun au-delà (financés pour 3,8 % en 2014, 9,2 % en 2015 et 0,2 % en 2016 par des fonds propres) et la démolition de la résidence «Gustave Flaubert » (38 équivalents-logements) en 2016. La projection ne prend en compte ni produits de cession de logements, ni opérations d'accession.

²⁰ Indice de Référence des Loyers de l'INSEE

²¹ Indice du Coût de la Construction de l'INSEE

Les travaux d'amélioration ne sont pas intégrés dans l'étude alors qu'ils devront nécessairement être engagés. Seuls sont pris en compte les remplacements de composants pour lesquels l'organisme prévoit une injection des fonds propres à hauteur de 100 % du montant des travaux.

Le taux de vacance est supposé diminuer en passant de 3,9 % en 2014 à 3,3 % à partir de 2017.

Les principaux éléments ressortant de la simulation sont présentés ci-après :

Exercices en k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Autofinancement courant des loyers	2 328	2 212	2 691	2 831	2 571	2 705	2 225
Soit en % des loyers	13,2	12,0	14,1	14,1	12,6	13,1	10,7
Autofinancement net Hlm (k€)	3 083	2 212	2 691	2 831	2 571	2 705	2 225
Annuités d'emprunts en % des loyers (-)	33,7	33,1	32,6	33,9	35,1	34,0	33,1
Total fonds propres investis (-)	1 915	2 705	2 332	2 617	866	883	901
Fonds de roulement long terme à terminaison – ratio en € par logement	2 578	2 366	2 358	2 287	2335	2 427	2 677

Les hypothèses prises en compte (cf. ci-avant) limitent la portée de l'analyse au-delà de 2017. Elles conduisent d'ici 2017 à un maintien de l'autofinancement courant et à une dégradation de 11 % de la situation financière.

La construction nouvelle représente une partie très importante des besoins en fonds propres sur la période 2015 à 2017 et constitue la principale cause de l'effritement du potentiel financier de l'organisme sur la période considérée.

L'analyse prévisionnelle effectuée reste à actualiser sur la base du futur PSP intégrant les orientations du nouveau pacte d'actionnaires (cf. § 5.1 et observation n°11).

6.4 CONCLUSION

L'activité de Brennus Habitat présente un bon niveau d'autofinancement qui a augmenté au cours de la période grâce à la croissance du chiffre d'affaires, au maintien d'un faible niveau d'endettement et à la maîtrise des charges de fonctionnement. L'accroissement des dépenses de maintenance constaté est cohérent avec la nécessité d'entretenir le patrimoine.

Le fonds de roulement net global à terminaison ressort à 8,4 M€ fin 2014. Les réserves foncières non affectées et les opérations de lotissement invendues, ne relevant pas du service d'intérêt économique général (Sieg) en mobilisent une part importante 3,5 M€ (cf. § 6.2.3.4.).

L'analyse prévisionnelle effectuée doit être actualisée pour prendre en compte les orientations fixées par le nouveau pacte d'actionnaires en juin 2015 et notamment la plus grande priorité donnée à l'effort financier sur le bâti existant. La société pourra davantage y répondre si elle retrouve des marges de manœuvre sur l'aménagement et le lotissement.

7. CONCLUSION GENERALE

Le pacte d'actionnaires de la SA d'HLM Brennus est constitué de la Ville de Sens et du collecteur d'Action Logement Logehab. Son parc relativement ancien de 4 364 logements (fin 2014), dont 59 % en zones urbaines sensibles, est localisé principalement dans la communauté de communes du sénonais au marché immobilier équilibré. 13 % sont des logements individuels. La société a procédé au changement de son progiciel de gestion qui ne répondait plus aux besoins et engagé simultanément une démarche de réorganisation, qu'elle prévoit de compléter par la formalisation de ses processus comptables et financiers.

Les niveaux de loyers et de charges de ses logements sont relativement modérés. Sa vacance locative est relativement faible et de courte durée, en dehors d'un patrimoine éloigné qui nécessite une attention spécifique. Sa vigilance est nécessaire pour continuer de maîtriser ses impayés, avec une action plus active sur les créances les plus récentes.

Son plan stratégique de patrimoine doit être actualisé. Il a été globalement respecté ces dernières années, notamment dans le cadre de ses programmes de rénovation urbaine avec l'Anru qui sont bien avancés. Les opérations conduites avec maîtrise ont permis un développement du parc net des démolitions de 1,8 % par an. L'effort de réhabilitation et de maintenance, en forte augmentation depuis 2014, est resté toutefois insuffisant et la vente de logements à l'unité quasi inexistante. Ses activités complémentaires d'aménagement, qui sortent de son service d'intérêt économique général, ne doivent pas conduire la société à continuer de porter financièrement d'importantes réserves foncières non affectées et des lots invendus sur de longues périodes.

La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation. La maîtrise de l'endettement et des coûts de gestion a permis d'atteindre un bon niveau d'autofinancement qui est en augmentation. Fin 2014, la situation financière de Brennus Habitat est correcte. L'analyse prévisionnelle effectuée doit être actualisée pour prendre en compte les orientations fixées par le nouveau pacte d'actionnaires en juin 2015 et notamment la plus grande priorité donnée à l'effort financier sur le bâti existant. La société pourra davantage y répondre si elle retrouve des marges de manœuvre sur l'aménagement et les lotissements.

La société doit remédier aux irrégularités constatées dans sa gouvernance (cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social par son directeur général) et dans le respect des prérogatives de son conseil d'administration (fixation de la rémunération du mandat social du directeur général et information sur ses autres rémunérations, définition des orientations de la politique d'attribution des logements, suivi du plan stratégique de patrimoine). Des améliorations sont à apporter dans sa commande publique, la gestion de la demande et des attributions de logements, l'entretien courant et le nettoyage des parties communes.

Le directeur général,


Pascal Martin-Gousset.

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-151
SA D’HLM BRENNUS HABITAT – 89

LISTE DES ANNEXES

ANNEXES AU RAPPORT

- 1) Organigramme général de l’organisme.
- 2) Loyers.

- 6) Sigles utilisés.

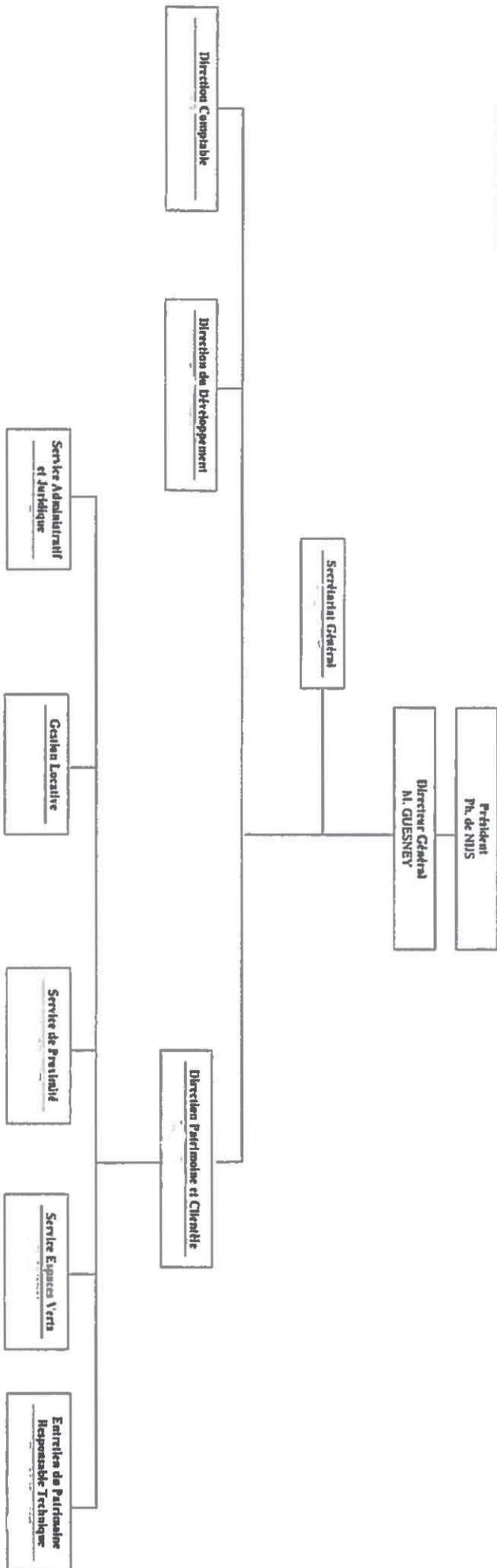
RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-151
SA D’HLM BRENNUS HABITAT – 89

ANNEXES AU RAPPORT



BRENNUS HABITAT
Le Sens de l'Habitat

DIRECTEURS & CHEFS DE SERVICE



AUGMENTATION ET NIVEAU DES LOYERS

1 – AUGMENTATION DES LOYERS DE 2011 A 2015

En % des loyers	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation maxi réglementaire (IRL)	1,1	1,9	2,15	0,9	0,47
Augmentation appliquée par l'OPH	1,1	1,9	2,0	0,9	0,47

2 – NIVEAU DES LOYERS CONVENTIONNÉS AU 01/01/2015

Type de financement des logements	Zone	SC ou SU	Nombre de logts	% du patrimoine conventionné	Taux de loyer appliqué en € par m ² de SC ou SU et par mois	Marge pondérée moyenne en %
Anciens financements	3	SC	2 893	48,9 %	2,80	6,7 %
PLA/Plus	3	SC	496	11,4 %	3,67	3,8 %
		SU	803	18,4 %	5,47	2,2 %
PLAI/PLATS	3	SC	16	0,3 %	2,74	3,5 %
		SU	115	2,6 %	4,68	1,6 %
PLS/PLA-CFF		SU	41	0,9 %	6,41	11,8 %
Marge pondérée moyenne des logements conventionnés par rapport aux plafonds de loyers :						5,2 %

SIGLES UTILISES

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible