

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2016-007 Mars 2017

Société anonyme d'HLM DOMICIL

Marseille (13)

Rapport définitif de contrôle n°2016-007 Mars 2017

Société anonyme d'HLM DOMICIL

Marseille (13)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-007

SA D'HLM DOMICIL – 13

Président : M. Bernard Podevin

Directeur général : M. Stéphane Bonnois

Adresse : 11 rue Armény – 13291 Marseille Cedex 6

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	7 675
	nombre de logements familiaux en propriété :	7 675
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	131

Indicateurs	Organisme	Référence région PACA	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,5	2,4	3,1	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,6	1,3	1,6	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	8,1	7,5	9,6	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,9			
Age moyen du parc (en années)	21			
Populations logées				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	14,9	21,1	19,3	
< 60 % des plafonds (%)	50,7	59,9	59,9	
> 100% des plafonds (%)	13,5	11,4	10,4	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	NC	52,9	50,6	
Familles monoparentales (%)	18,7	21,4	20	
Personnes isolées (%)	26,2	31,8	37,4	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,63	5,7	5,65	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14	nc	13,1	(3)
Structure financière et rentabilité				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,5	nc	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4	nc	3,7	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-0,4	nc	11,7	(3)

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero : médiane nationale 2013 des ESH

- Points forts**
- Soutien du CIL Méditerranée
 - CA informé par des tableaux de bord et prévisionnels d'activité
 - Développement dynamique de l'offre de logements (*construction et vente*)
 - Parc en bon état
 - Gestion de proximité bien organisée
- Points faibles**
- Vacance globale financière élevée
 - Niveau élevé des loyers
 - Absence de suivi des renouvellements d'attestations d'assurance habitation
 - Maintien non justifié de deux commissions d'attribution des logements
 - Absence de plan pluriannuel de travaux
 - Contrôle de l'entretien des chaudières individuelles à gaz insuffisant
 - Autofinancement net globalement négatif sur la période contrôlée
 - Forte augmentation des coûts de gestion sur la période contrôlée (27 %)
- Irrégularités**
- Rémunération du DG non déterminée chaque année par le CA
 - Prêts au personnel accordés de façon non exceptionnelle et sans accord du CA
 - Conventions réglementées non présentées préalablement en CA
 - Non respect du caractère auxiliaire de l'activité des deux GIE
 - Non respect des principes fondamentaux de la commande publique
 - Présentation non réglementaire du rapport annuel sur l'exécution des marchés
 - Charges non totalement régularisées annuellement
 - Absence de politique d'occupation du parc
 - Pas de délibération du CA consécutivement au ratio autofinancement net/chiffre d'affaires négatif sur l'exercice 2014 et inférieur à 3 % en moyenne sur les exercices 2012, 2013 et 2014
 - Autofinancement net présenté n'intégrant pas les remboursements anticipés d'intérêts compensateurs (*2011, 2012 et 2013*)

Précédent rapport de contrôle : 2012-010
Contrôle effectué du 24/02/2016 au 08/07/2016
Diffusion du rapport définitif : Mars 2017

RAPPORT DE CONTROLE N° 2016-007

SA D’HLM DOMICIL – 13

SOMMAIRE

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l’organisme dans son contexte	7
2.1 Contexte socio-économique.....	7
2.2 Gouvernance et management.....	8
2.2.1 Présentation de la société.....	8
2.2.2 Conseil d’administration.....	9
2.2.3 Commande publique	10
2.2.4 Évaluation de l’organisation et du management	11
2.2.5 Gouvernance financière.....	12
2.3 Conclusion.....	12
3. Patrimoine.....	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	12
3.1.1 Description et localisation du parc.....	12
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	14
3.2.3 Charges locatives.....	14
3.3 Conclusion.....	14
4. Politique sociale et gestion locative.....	15
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	15
4.2 Accès au logement	15
4.2.1 Connaissance de la demande.....	15
4.2.2 Politique d’occupation du parc de l’organisme	15
4.2.3 Gestion des attributions	16
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	17
4.3.1 Gestion de proximité	17
4.3.2 Gestion des réclamations.....	18
4.3.3 Concertation locative.....	18
4.4 Traitement des impayés.....	19

4.5	Conclusion.....	19
5.	Stratégie patrimoniale	20
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	20
5.2	Évolution du patrimoine	20
5.2.1	Offre nouvelle	20
5.2.2	Réhabilitations et renouvellement-amélioration	21
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	21
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	21
5.3.2	Analyse d'opérations.....	22
5.4	Maintenance du parc	22
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	22
5.4.2	Exploitation du patrimoine	23
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	24
5.6	Conclusion.....	25
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	25
6.1	Tenue de la comptabilité.....	25
6.2	Analyse financière	26
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	26
6.2.2	Résultats comptables	29
6.2.3	Structure financière	30
6.3	Analyse prévisionnelle	31
6.4	Conclusion.....	31
7.	Annexes	33
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	33
7.2	Organigramme général de l'organisme	34
7.3	Organigramme du groupe d'appartenance au 21 mars 2016.....	35
7.4	Autofinancement par les flux.....	36
7.5	Coûts de fonctionnement	37
7.6	Bilans fonctionnels	38
7.7	Analyse prévisionnelle	39
7.8	Sigles utilisés	40

SYNTHESE

La SA d'HLM Domicil fait partie du pôle immobilier du Comité Interprofessionnel du Logement Méditerranée (CILMED), et plus particulièrement de sa composante HLM¹ investie d'un service d'intérêt économique général (SIEG). Au 31 décembre 2015, la société possède 7 675 logements familiaux et 131 équivalents-logements en deux foyers. Son patrimoine est situé pour 62 % dans les Bouches-du-Rhône, mais elle intervient sur l'ensemble des régions PACA et ex-Languedoc-Roussillon, à l'exception du département des Pyrénées-Orientales. La société a bénéficié de deux augmentations successives de capital par le CILMED entre 2012 et 2016, portant son capital social de 3,2 M€ à 9 M€.

Sur la période contrôlée, l'organisme a développé son patrimoine de 2,9 % en moyenne annuelle, principalement dans l'ex-région Languedoc-Roussillon (61 % des livraisons), et notamment dans le département de l'Hérault (33 % des réalisations). Si la société a connu quelques évolutions organisationnelles depuis le dernier contrôle de la MILOS (*création d'un service marchés, regroupement des directions du patrimoine et de la production locative sous l'autorité unique d'un directeur opérationnel, création d'une direction de production locative à Montpellier, passage de deux centres de gestion du patrimoine à six*), l'équipe de contrôle a relevé qu'un certain nombre d'observations ou d'irrégularités déjà formulées lors du précédent rapport n'avaient pas été correctement prises en considération : caractère non auxiliaire de l'activité des deux GIE avec lesquels l'organisme a signé des conventions réglementées, détermination en conseil d'administration de la rémunération du DG, commande publique, politique d'occupation du parc, cherté des loyers, régularisation des charges parfois tardive, absence de plan pluriannuel d'entretien du patrimoine, contrôle de l'entretien des chaudières individuelles de chauffage au gaz insuffisant, faiblesse de l'autofinancement. L'imbrication organisationnelle des trois sociétés investies d'un SIEG participe pour partie à ces constats, même si le pilotage de la société est bien identifié sur certains aspects.

Bien que la part des logements très sociaux ait régressé depuis le dernier contrôle, et que les familles dont les revenus sont inférieurs à 20 et 60 % des plafonds PLUS soient sous-représentées par rapport aux moyennes régionale et nationale, Domicil assure un suivi social de bonne qualité à ses locataires et il n'a pas été relevé d'irrégularité dans le contrôle des attributions de logements.

La fonction de maîtrise d'ouvrage est suffisamment dimensionnée pour assurer le développement de la société, d'autant que la société utilise la VEFA comme variable d'ajustement de sa production (45 % de la production sur la période contrôlée). Les prévisions 2017-2019 sont assises sur une production moyenne de 200 logements, à l'exception de 2018, année où 316 logements doivent être réalisés, à 93 % en VEFA.

L'assise financière de la société reste confortable et de prochaines augmentations de capital sont prévues pour 0,9 M€ et 1,7 M€. Néanmoins, cette société peine à générer de l'autofinancement sur la période contrôlée mais également, selon son prévisionnel, sur les prochaines années, en raison d'annuités élevées, d'un niveau de maintenance très élevé pour un patrimoine relativement jeune et de coûts de gestion en augmentation et trop élevés. L'analyse prévisionnelle 2015-2020 met en évidence une diminution notable des fonds propres.

¹ Domicil, Phocéenne d'Habitations et SA Nouvelle HLM

Le conseil d'administration doit s'impliquer davantage dans la recherche d'amélioration de la rentabilité, dont la faiblesse affecte les fonds propres disponibles et, par voie de conséquence, les possibilités de développement du patrimoine.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA d'HLM Domicil 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 rapport précédent (2012-010) mettait en avant l'appartenance de Domicil à la sphère du collecteur 1% logement Unicil, demandait à la société de revoir ses modalités de coopération avec les deux GIE afin de mieux disposer de compétences propres en interne. Il notait un développement du patrimoine accompagné d'une gestion de proximité efficace et un accompagnement social avéré des locataires en difficulté, mais également des irrégularités dans la commande publique. Il concluait enfin sur une nécessaire réflexion de la société sur les mandats multiples et croisés de certains dirigeants.

Le contrôle n'a pas porté sur les GIE UNICIL et GIE HLM UNICIL.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Domicil dispose au 31 décembre 2015 d'un parc de 7 675 logements situés dans l'ensemble des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur (78 % de son parc) et ex-région Languedoc-Roussillon (à l'exception du département des Pyrénées-Orientales). La société est principalement implantée dans les Bouches-du-Rhône (62 % de son patrimoine), l'Hérault (11 %) et le Gard (10 %). Son patrimoine est marginal (inférieur à 2 %) dans les autres départements. Domicil est également propriétaire de deux foyers (131 équivalents logements).

Au 1er janvier 2015, la population s'établit à 2 007 700 habitants dans les Bouches-du-Rhône, 1 124 000 dans l'Hérault et 748 500 dans le Gard², départements où se situe 83 % du patrimoine de la société. En termes de variation de la population³, les départements de l'Hérault et du Gard sont attractifs en comparaison des Bouches-du-Rhône⁴, affichant respectivement des taux de 1,3 %, 1 % et 0,3 %, mais le taux de chômage y est supérieur⁵. En 2012¹, la médiane des revenus disponibles par

² Source Insee – chiffres provisoires

³ Variation de la population entre 2007 et 2012 (source Insee Flash PACA décembre 2014)

⁴ Evolution démographique nationale sur la période de + 0,5 % (source Insee Flash PACA décembre 2014)

⁵ Source Insee 4^{ème} trimestre 2015 : 14,1 % dans l'Hérault, 14 % dans le Gard et 11,9 % dans les Bouches-du-Rhône contre 10,3 % dans la France métropolitaine

ménage était inférieure à celle de la France métropolitaine⁶. Les prix des locations de logements sociaux au mètre carré affichaient en 2014 des montants variant de 5,2 à 5,6 € /m² dans les trois départements, alors qu'ils se situaient à des taux dépassant le double dans le parc privé⁷. En région PACA, plus de 50 % des demandes de logement social ont une ancienneté inférieure à un an et 18 % se situent en délai anormalement long⁸. 39 % des demandes concernent des personnes isolées et 38 % pour des appartements T3. 24 % des demandes de logement social ont fait l'objet d'une attribution en 2015⁹. Cette demande reste néanmoins très forte (*72 338 demandes étaient actives en 2015 dans les Bouches-du-Rhône*).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

La SA d'HLM Domicil a été créée le 8 février 1978 (*immatriculation 573 620 754 RCS Marseille*). Son siège social est domicilié 11, rue d'Armény à Marseille 13006 (*cf. annexes 1 et 2*). Cette société faisait partie d'un ensemble appelé « Unicil », constitué autour de l'ex-CIL Unicil qui a intégré le CIL Méditerranée (*CILMED*) au travers d'un protocole de regroupement signé le 20 juin 2011 (*cf. annexe 7.3*). Le 19 décembre 2011, l'assemblée générale constitutive du CILMED a ainsi entériné le rapprochement de plusieurs organismes collecteurs du « 1 % logement » des régions PACA et Corse (*le CIL Unicil, les CIL du Var et des Alpes-Maritimes, les CCI de Corse, des Alpes de Haute-Provence et des Hautes-Alpes*).

L'un des pôles immobiliers du CILMED est constitué de trois SA d'HLM : la SA Nouvelle HLM de Marseille (*SNHM*), la SA d'HLM Phocéenne d'habitations et la SA d'HLM Domicil.

Les moyens de gestion des trois sociétés ont été mis en commun de longue date par l'intermédiaire de deux groupements d'intérêt économique Unicil et HLM Unicil¹⁰.

Depuis le dernier contrôle de la MIILOS en 2012 où le capital social de Domicil s'élevait à 3 200 000 €, celui-ci a fait l'objet de deux augmentations importantes réservées au CILMED afin de renforcer les fonds propres de la société pour développer les structures intervenant sur le logement, conformément à la politique souhaitée par Action Logement :

- une augmentation d'un montant de 3 200 000 € (*résolution de l'AGE le 24 juin 2013*) : cet apport permet au capital de l'organisme d'atteindre le montant de 6 400 000 € répartis en 4 000 000 actions de 1,60 € de valeur nominale, le CILMED détenant dès lors 75 % du capital social de Domicil ;
- une augmentation d'un montant de 2 600 000 € répartis en 1 625 000 actions nouvelles, qui porte le montant du capital social de la société à 9 000 000 € (*AGE du 9 décembre 2015*), le

⁶ 19 406 € pour PACA, 18 888 € pour l'ex- région Languedoc-Roussillon et 19 786 € pour la France métropolitaine (19 402 € pour la France de province, PACA se situant juste au-dessus)

⁷ Source Insee 2014 (*Base de données – Loyer moyen dans le parc locatif social*) - Source CLAMEUR (prix au 1^{er} février 2016 – 12,4 €/m² dans les Bouches-du-Rhône, 12,2 €/m² dans l'Hérault, 9,7 €/m² dans le Gard)

⁸ Le délai anormalement long varie de 24 à 45 mois selon les départements (30 mois pour les Bouches-du-Rhône, le Var et le Vaucluse)

⁹ Source DREAL PACA – Statistiques décembre 2015

¹⁰ Domicil a adhéré au GIE Unicil le 15 décembre 1988 (*le GIE a lui-même été constitué le 19 octobre 1973*) et est membre fondateur du GIE HLM Unicil constitué le 13 février 1995 avec la SA d'HLM La Phocéenne

CILMED détenant dorénavant 82,22 % du capital social de l'organisme. Ce capital est divisé en 5 625 000 actions, entièrement libérées.

L'agrément ministériel de la société a été renouvelé le 23 février 2007 pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et, après accord de la commune d'implantation de l'opération, des départements limitrophes à cette région, ainsi que sur le territoire de l'ex-région Languedoc-Roussillon.

2.2.2 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) est composé de dix-sept membres, dont trois représentants des locataires et trois membres nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales conformément à l'article L. 422-2-1 du code de construction et de l'habitation (CCH)¹¹. M. Bernard Podevin préside le CA depuis le 21 décembre 2010. M. Stéphane Bonnois est directeur général de la société depuis 1993 et administrateur représentant la société Phocéenne d'Habitations (cf. § 2.2.1), situation porteuse de conflit d'intérêts relevée lors du précédent contrôle de la MILOS¹². Le mandat du président et du DG a été renouvelé pour une durée de quatre ans lors de la séance du CA du 23 juin 2014. Le CA se réunit quatre fois par an. Le taux de participation au cours des quatre dernières années a régulièrement diminué, pour passer de 85,95 % en 2014 à 67,65 % en 2015. La lecture des procès-verbaux (PV) des CA montre que les administrateurs sont impliqués dans la gouvernance de la société et régulièrement informés, l'ensemble des annexes constituant les points de l'ordre du jour est joint aux PV. Un tableau de bord est présenté et commenté à chaque séance. Il comporte différents tableaux et indicateurs portant sur les résultats financiers, le suivi de trésorerie, son activité locative (*dernières mises en service et livraisons prévisionnelles de l'année, coefficient de remplissage du parc locatif comportant notamment le taux pour les livraisons des trois dernières années, et celui du parc situé dans les départements des Alpes de Haute-Provence et des Hautes-Alpes, le taux de rotation, l'évolution du ratio débiteurs, l'évolution du ratio loyer net/loyer brut¹³...*), un point sur les remises en état de logement, l'entretien courant, le gros entretien et les investissements d'amélioration, et les ventes de logement à l'unité.

Une convention d'utilité sociale a été signée le 28 juin 2011 pour la période 2011-2016. DOMICIL en a revu les chiffres à la hausse pour la période 2014-2016 (cf. § 5.2.1) à la suite d'une actualisation du PSP validée par le CA.

Le CA ne déterminait pas chaque année la rémunération du DG (*non conforme à l'article L. 225-53 du code de commerce*). Contrairement aux exigences du code de commerce, les assemblées générales du CA des années 2011, 2013, 2014 et 2015 n'avaient pas déterminé la rémunération du DG. Lors du CA du 19 avril 2012, une information avait été donnée sur la part de redevance payée par Domicil au GIE correspondant aux cinq salaires les plus importants, dont celui du DG. Cette information ne vaut pas détermination. Dans sa réponse, l'organisme fournit l'extrait du compte-rendu du CA du 20 octobre 2016 où figurent la présentation et l'approbation de la rémunération du DG, et s'engage à faire de même chaque année.

¹¹ Soit la communauté urbaine Marseille Provence Métropole et les deux communautés d'agglomération du Pays d'Aix et de Nîmes Métropole

¹² Au 31 décembre 2014, M. Bonnois était également directeur général des GIE UNICIL et HLM UNICIL, et de la SA d'HLM Phocéenne d'Habitations

¹³ Loyer net après déduction des charges de gestion immeuble et frais de structure / loyer brut

2.2.3 Commande publique

Selon les dispositions de l'article L. 433-1 du CCH, Domicil était soumise, pour la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. La société dispose d'un guide des marchés et commandes d'achat rédigé en octobre 2012 et mis à jour en mars 2016. Le règlement intérieur (RI) de la CAO a été adopté par le CA du 24 octobre 2012. Sa composition a été renouvelée par délibération du CA le 18 avril 2013 (*trois titulaires et trois suppléants avec voix délibérative*). Enfin, une grille détaillée de délégations de signatures concernant les procédures d'achat est mise à jour régulièrement (*dernière mise à jour effectuée lors du contrôle*).

Des irrégularités et anomalies persistantes ont été relevées dans les modalités de passation et d'attribution des marchés (non conforme, d'une part à l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n°2005-649 du 30 décembre 2005, et d'autre part au guide des marchés de l'organisme).

- Le marché de maîtrise d'œuvre concernant la réalisation du groupe « Les Bastides des Charmels », d'un montant de 487 900 € HT, qui nécessitait une procédure formalisée, a fait l'objet d'une simple consultation (*non conforme aux principes fondamentaux de la commande publique*) ;
- Les contrats de maîtrise d'œuvre signés avec la société ne respectent pas systématiquement les règles de la commande publique. A titre d'exemple, l'organisme n'a pas mis en concurrence le marché relatif à un contrat signé en 2014 pour un montant de 30 k€ HT (*Maille III – Etanchéité*). Le fait que le CA de Domicil ait acté dans sa séance du 23 juin 2014 que les conventions de maîtrise d'œuvre signées avec cette société sont des conventions courantes n'exonère pas l'organisme de respecter les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures. De plus, la société est détenue à 100 % par la société SOFIPARCIL (*dont le président de Domicil est également président, le directeur général et le secrétaire général de Domicil étant administrateurs*), elle-même détenue à 99,98 % par le CILMED, ce qui constitue une source potentielle de conflit d'intérêt.
- Plusieurs contrats de maintenance (*portes automatiques de garage, entretien de chauffage électrique collectif, entretien de chaudières individuelles à gaz et de VMC, entretien et contrôle des aires de jeux*) ont été renouvelés par avenants successifs¹⁴ (*non conforme à l'article 5 du décret susvisé*). Le schéma de signature et de reconduction de ces contrats est le suivant : contrat initial signé pour une durée fixe avec ou sans reconduction, puis avenants successifs signés sans tacite reconduction et sans mise en concurrence. A titre d'exemple, les six sociétés qui effectuent l'entretien périodique des chaudières individuelles au gaz ont perçu un montant global HT pour les années 2010 à 2014 qui se répartit comme suit :

Prestataire	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Gaz maintenance	215 832,99	225 004,24	191 924,76	281 536,12	258 028,00	1 172 326,11
Société 1	125 133,20	137 619,16	144 006,28	148 517,16	167 285,90	722 561,70
Société 2	82 805,49	88 324,39	84 372,43	80 637,76	63 122,75	399 262,82
Société 3	2 061,63	2 760,93	3 674,76	4 447,91	3 810,46	16 755,69
Société 4	4 389,34	4 601,90	5 456,65	2 456,99	7 529,09	24 433,97
Société 5	0	0	3 003,33	7 843,69	8 137,38	18 984,40

¹⁴ Presque la moitié des contrats initiaux des huit prestataires en charge de l'entretien des chaudières individuelles de chauffage au gaz s'échelonne entre 1985 (« La Croisette Blancarde ») et 2009, avec avenants au terme du contrat initial signés chaque année jusqu'en 2015

TOTAL	430 222,65	458 310,62	432 438,21	525 439,63	507 913,58	2 354 324,69
-------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

- Les prestations de nettoyage des parties communes de dix-neuf résidences ne sont couvertes par aucun contrat ou marché (cf. § 5.4), anomalie qui devra être régularisée dans les plus brefs délais.

L'ensemble de ces écarts par rapport aux règles de la commande publique constitue des irrégularités qui avaient déjà été soulevées dans le précédent rapport de la MILOS en 2013. Dans sa réponse, l'organisme indique qu'un service marché a été créé suite au dernier contrôle de la MILOS et s'engage à rectifier ses pratiques concernant la société Micil. Par contre, pour les contrats de maintenance, l'engagement de rectifier les pratiques ne concerne que les chaudières individuelles au gaz (*lancement d'un appel d'offres*).

Par ailleurs, il est à noter que le mandat exclusif de vente signé avec la société Logecil en 2009 et reconduit sans mise en concurrence préalable jusqu'en 2014 ne respectait pas les règles de la commande publique. Ce mandat concerne la vente des logements à l'unité décidée par le CA. Ce document et ses avenants avaient déjà fait l'objet d'une observation lors du précédent rapport de la MILOS. L'avenant n° 3 au mandat initial couvrant la période allant du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2014 concerne 338 logements pour lesquels Logecil perçoit 3 000 € HT par logement vendu, ce qui induit une rétribution potentielle de 1 014 000 €. Une prestation de ce montant aurait dû faire l'objet d'une mise en concurrence avec procédure formalisée. La situation a été régularisée à l'occasion d'un marché signé avec Logecil qui couvre la période allant du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2017 (*appel d'offres européen*).

La société ne présente pas au conseil d'administration dans les formes requises le rapport annuel sur l'exécution des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 (*non conforme à l'article R. 433-6 2ème alinéa du CCH*), alors que l'article 15 du règlement intérieur de la CAO le prévoit. Le rapport d'activité annuel présenté au CA récapitule par opération le montant initial, la date de signature et les montants engagés au titre de l'année en cours, mais il ne précise pas pour chaque marché l'objet, le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté. Il ne permet donc pas aux administrateurs d'apprécier les éventuels écarts au cours de l'exécution des marchés. L'organisme doit donc compléter son rapport annuel en indiquant l'objet des marchés et leur montant cumulé. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à le faire.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.4.1 Organisation et management

Les salariés de DOMICIL sont employés par les deux GIE (cf. § 2.2.1), à l'exception des 47 gardiens et employés d'immeubles rémunérés directement par DOMICIL. Ce sont donc les GIE qui maîtrisent l'ensemble des missions de bailleur social de Domicil au sein de ses deux directions (*fonctionnelle et opérationnelle*).

Le caractère auxiliaire de l'activité des GIE n'est pas respecté (*non conforme à l'article L. 251-1 du code de commerce*). La quasi-totalité des fonctions de la société, à l'exception du gardiennage, est assurée par les deux GIE (*hors gardiens et agents d'entretien*). Le caractère auxiliaire de l'activité des deux GIE posé par l'article L. 251-1 du code de commerce n'est ainsi pas respecté. De plus, cette organisation parfois complexe engendre des coûts de gestion supérieurs de 19% à la médiane nationale (cf. § 6.2.1), sans permettre d'atteindre de bons ratios de rentabilité et de maîtrise d'impayés. Cette irrégularité avait fait l'objet d'une observation lors du précédent contrôle. Dans sa réponse, l'organisme indique que la fusion des trois SA d'HLM permettra de rectifier cette situation.

2.2.4.2 Prêts au personnel

La société accorde des prêts au personnel de façon non exceptionnelle et sans les soumettre à l'autorisation du CA (*non conforme aux dispositions des articles L. 423-10 du CCH et L. 511-5 du code monétaire et financier*). Occasionnellement, la société fait bénéficier certains salariés effectuant plus de 5 000 km de déplacements professionnels par an de prêts pour l'achat de véhicules, de l'ordre de 8 000 €. Six étaient en cours au 31 décembre 2014. Ces prêts bénéficient aux gardiens amenés à se rendre dans plusieurs résidences. Or, ces prêts doivent être accordés de façon exceptionnelle et pour des motivations sociales. De plus, ces prêts, qui constituent des conventions réglementées, doivent être préalablement soumis à l'accord du CA. Dans sa réponse, l'organisme indique que ces prêts seront à l'avenir soumis à l'appréciation du CA mais ne s'engage pas à les réserver à des cas sociaux exceptionnels.

2.2.5 Gouvernance financière

Lors de chaque CA, un tableau de bord complet est présenté (*cf. § 2.2.2*). Les dossiers individuels de situation (*DIS*) et les dossiers individuels prévisionnels (*DIP*) annuels réalisés par la fédération des ESH sont également présentés. Les membres du CA disposent ainsi d'une information sur les différents paramètres de gestion de la société et en particulier les paramètres financiers.

Un comité de trésorerie, qui regroupe le directeur général, le secrétaire général et la directrice «comptabilité et trésorerie», se réunit environ tous les deux mois. Il a un rôle de suivi du plan de trésorerie, de suivi des encaissements et décaissements importants, et d'aide à la décision pour les placements à réaliser et les réaménagements possibles de la dette.

2.3 CONCLUSION

Domicil n'exerce pas en toute indépendance son activité de bailleur social, sa gestion étant imbriquée au travers de deux GIE avec celle, entre autres, des deux autres sociétés HLM du CILMED. L'organisation découlant de cette structuration s'avère en conséquence complexe, même si elle ne révèle pas d'anomalie majeure de gestion. Ses liens avec d'autres sociétés du CILMED, notamment la société MICIL, nécessitent une attention particulière sur le respect de la législation des conventions réglementées. Par ailleurs, l'organisme devra s'astreindre à respecter les principes fondamentaux de la commande publique, ainsi que l'avait relevé le précédent rapport de la Miilos. Enfin, la rémunération du DG doit être déterminée annuellement par le CA et les prêts aux salariés doivent être exceptionnels, à caractère social et soumis préalablement au CA.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de DOMICIL s'établit selon le tableau ci-dessous :

	Logements familiaux	Unités autonomes pour lesquelles l'équivalence est égale à 1 pour 1	Places et chambres pour lesquelles la règle d'équivalence est égale à 1 pour 3	Total
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	7675	0	0	7675
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	131	0	131
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	7675	131	0	7806

L'âge moyen du parc est de 21 ans¹⁵. 85 % des logements familiaux sont constitués de logements collectifs. 15 % sont situés en ZUS et 5 % en ZRR. Le patrimoine détenu dans le département des Bouches-du-Rhône représente 62 % des logements, celui de l'Hérault 11 % et celui du Gard 10 %.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les données sur la vacance et la rotation représentent des indicateurs particulièrement suivis qui font partie des tableaux de bord présentés à chaque séance du CA. Les dates de relocation des logements nécessitant des travaux sont également enregistrées dans le logiciel de gestion locative exploité par le département clientèle. Le taux de vacance global, après avoir connu un pic à 4,9 % (*hors livraisons de l'année et vacance volontaire*¹⁶) en 2013 est revenu en 2015 à 3,2 % soit le niveau de 2011. Le taux de vacance commerciale influe directement sur le taux de vacance globale et suit la même courbe, car le taux de vacance technique reste stable sur les quatre dernières années, variant de 1,7 à 1,8 %. Le taux de rotation (8,9 %) se situait en 2014 entre la moyenne du parc national HLM (9,6 %) et la moyenne de la région PACA (7,5 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le parc des logements de la société est conventionné à l'APL pour 88 % au 31 décembre 2014. 44 % en est réservé au CIL et 25 % à la préfecture. Le loyer mensuel moyen de l'organisme au mètre carré de surface habitable est élevé (6,73 € au 1^{er} janvier 2015 contre 5,51 € pour la métropole¹⁷). A chaque relocation, DOMICIL applique le loyer maximum autorisé par les conventions APL. Sur les années 2011-2015, la part des logements très sociaux (*financements PLAI*) s'établit à 20,9. Les engagements de la CUS révisée prévoient un taux de 26,6 % sur six ans.

Type de financement	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL
Engagement CUS révisée 2011-2016 (en pourcentage)	26,6	69,1	4,3	100
Financement logements construits 2011-2015 (en pourcentage)	20,9	64,6	14,5	100

Les augmentations de loyers intervenues au cours des cinq dernières années et retracées ci-dessous sont inférieures ou égales aux augmentations autorisées :

¹⁵ L'âge moyen du patrimoine des OPH est de 40 ans (source chiffres clés des OPH 2015)

¹⁶ Vente ou travaux en cours

¹⁷ Source RPLS au 1^{er} janvier 2015

Années	2011	2012	2013	2014	2015
Hausse annuelle de loyers votée en CA	0,60 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹⁸	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Au 31 décembre 2015, le taux de ménages assujettis au SLS est de 0,8 %. Il reste stable sur la période contrôlée.

Supplément de Loyer solidarité (SLS)	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de locataires assujettis	232	201	204	205	214
Montant mensuel ¹⁹ du SLS encaissé (euros)	26 139	23 301	26 174	19 985	27 399

3.2.3 Charges locatives

Le suivi des charges locatives est confié au service « Comptabilité Locative », qui fait partie du département Gestion du patrimoine du GIE HLM UNICIL. Cinq personnes de ce service sont dédiées aux trois sociétés HLM.

Les charges annuelles 2014, hors eau, chauffage et ascenseurs, correspondent en moyenne à 9,77 €/m². Sur ces charges, un sur-provisionnement global de 10,9 % a été constaté. 21 résidences sont en sous-provisionnement de plus de 20 %, 19 en sous-provisionnement de plus de 180 € annuel par logement pour l'année 2014 ; 70 résidences sont en sur-provisionnement de plus de 20 % et 76 en surprovisionnement de plus de 180 € annuel par logement pour l'année 2014. La société doit s'attacher à ajuster au mieux les provisions.

Les charges de l'année N sont régularisées durant l'année N+1. L'objectif de la société est de procéder à l'ensemble des régularisations avant fin octobre de l'année N+1 ; cet objectif n'est pas encore atteint..

Les régularisations de charges récupérables ne sont pas systématiquement faites annuellement (*non conforme à l'article R. 353-44 du CCH*). Les régularisations des charges 2014 ont été effectuées en janvier 2016 pour sept résidences et en juin et juillet 2016 pour les six dernières résidences ; pour celles-ci, en raison des comptes communiqués tardivement par le syndic pour deux d'entre elles ou à cause d'un différend avec une association de locataires sur le sujet des frais de chauffage pour les quatre autres. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à réduire ces dysfonctionnements, en particulier dans le cas des copropriétés.

La nature des charges récupérées n'appelle pas de remarque ; la société doit néanmoins gérer avec plus de réactivité les changements d'affectation des gardiens et des agents d'entretien ainsi que leurs conséquences sur les charges récupérables auprès des locataires concernés. En effet, à titre d'exemple en 2013, le coût d'un agent d'entretien n'a pas été récupéré pour la résidence 6117 alors qu'il y était affecté.

3.3 CONCLUSION

Les loyers pratiqués par Domicil sont élevés au regard des références. Des efforts sont nécessaires pour régulariser annuellement les charges locatives de toutes les résidences et mieux suivre les attributions des gardiens et des agents d'entretien.

¹⁸ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

¹⁹ Du mois de décembre de l'année N

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le taux de réponses aux enquêtes OPS 2012 et 2014 se situant en moyenne à 86,6 %, les données peuvent être considérées comme significatives. Elles indiquent un taux de personnes isolées nettement inférieur (24,7 %) aux moyennes régionales (31,8 %) et nationale (37,2 %). La structure du parc de logements affiche néanmoins un taux de logements T1 et T2 qui représente seulement 18,1 % des logements de l'organisme²⁰. Les familles dont les revenus sont inférieurs à 20 et 60 % des plafonds PLUS y sont sensiblement sous-représentées par rapport aux moyennes régionale et nationale (*montant élevé des loyers pratiqués - cf. § 3.2.1*).

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *
Enquête OPS 2012	24,7 %	7,5 %	20,3 %	14,3 %	49,9 %
Enquête OPS 2014	26,2 %	6,8 %	18,7 %	14,9 %	50,7 %
PACA 2012	31,8 %	7,3 %	21,4 %	21,3 %	61,0 %
France 2012	37,2 %	7,2 %	19,8 %	20,0 %	61,1 %

* Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social (PLUS), pour les occupants des logements dont l'accès est soumis à un plafond d'un montant inférieur ou égal au plafond PLUS de référence (PLAi, PLATS, PLA, PLUS, etc.).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

Le département Clientèle du GIE HLM UNICIL comprend trois services :

- relations clientèle : ce service assure le contact avec les locataires en place et également le suivi de l'enquête Supplément de loyer de solidarité (SLS) ;
- locations : ce service est chargé de l'instruction des dossiers de demande de logement, des attributions et de la rédaction des baux ;
- contrôle interne gestion locative : ce service assure l'encaissement des loyers, leur quittancement et le traitement administratif des ventes à l'unité des logements HLM.

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements sont enregistrées sur le logiciel de gestion locative, interfacé avec le système national d'enregistrement (SNE) ; elles sont régulièrement radiées à la signature du bail, avec retraitement manuel si nécessaire.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA n'a pas défini les orientations applicables à l'attribution des logements (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du CCH*). Si le rapport annuel de la commission d'attribution des logements (CAL) présenté au CA contient un certain nombre de précisions statistiques, notamment sur le profil des demandeurs, aucun document ne précise la politique d'occupation du parc de Domicil. Le règlement intérieur de la CAL adopté par le CA le 14 octobre 2008, n'y fait pas davantage référence. Le CA doit délibérer sur les orientations applicables à l'attribution des logements de son parc. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à rectifier ce point.

²⁰ Rapport de gestion Domicil 2014

4.2.3 Gestion des attributions

Le fonctionnement de la commission d'attribution de logements (CAL) est empreint d'irrégularités (*non conforme à l'article R. 441-9 du CCH et au règlement intérieur*). L'équipe de contrôle a analysé les procès-verbaux de 31 CAL sur la période comprise entre juin 2013 et octobre 2015²¹ ainsi que les différents documents détaillant le fonctionnement et la composition des deux CAL. Il ressort de ce contrôle plusieurs irrégularités :

- le maintien de deux CAL tel qu'il est prévu à l'article 1 du règlement intérieur (RI) de la CAL et à l'article R. 441-9 du CCH, « compte tenu de la répartition géographique du patrimoine de la société », ne se justifie pas ; en effet, il existe deux CAL : une pour le patrimoine locatif situé à Marseille, l'autre pour le reste du patrimoine de Domicil, mais ces deux CAL ont la même composition, elles se réunissent aux mêmes dates et au même lieu (*siège de Domicil*) ; ce fonctionnement n'a pas lieu d'être, car il génère un nombre de commissions pléthorique (*sur la seule année 2015, 83 CAL « Marseille » et 99 CAL « hors Marseille » ont été organisées pour attribuer 734 logements, deux CAL pouvant intervenir à deux jours d'intervalle*) ; il double également le travail d'organisation de ces commissions ; de plus, à l'examen des neuf CAL « hors Marseille » concernant des logements en rotation, il apparaît que les représentants de la préfecture ou de la commune concernée n'étaient présents qu'à deux CAL, ce qui confirme que l'application du principe d'une deuxième CAL compte tenu de la répartition géographique du patrimoine, tel qu'il est prévu à Domicil, n'apporte pas les garanties d'un fonctionnement optimal ;
- l'article 4 du règlement intérieur de la CAL prévoit que « la durée du mandat de chacun des membres de chaque commission est fixée à un an » ; si le dernier renouvellement des membres de la CAL a bien été effectué en 2015 (*CA du 15 avril*), le précédent renouvellement remonte à 2010 (*CA du 21 décembre*).

Dans sa réponse, l'organisme s'engage à rectifier ces points notamment par la fusion des trois SA d'HLM.

La préparation de la sélection des dossiers de demande de logement est effectuée par le pôle « Commercialisation » du service « Locations » sur des critères de situation sociale (*par exemple sans hébergement*) ou de priorité de mutation des demandeurs. Le pôle « Attributions » intervient également dans ce processus qui précède la CAL, notamment avec deux conseillères en économie sociale et familiale (*cf. § 4.3.1*). Cependant, aucun document ne décrit cette procédure.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

2 263 attributions ont été prononcées au cours des années 2013 à 2015, dont 130 (5,7 %) au profit des bénéficiaires du dispositif du droit au logement opposable (DALO) et 69 (3 %) au profit de personnes sortant de centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Le délai d'attente d'un logement est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Délai d'attente 2013 à 2015	< 3 mois	De 3 à 6 mois	De 6 mois à 1 an	De 1 an à 30 mois	De 30 à 60 mois	Au-delà...
Nombre d'attributions	642	417	418	548	167	71
En %	28,4 %	18,4 %	18,5 %	24,2 %	7,4 %	3,1 %

²¹ 12 CAL concernant des dossiers de logements en rotation, 12 CAL concernant la livraison de la résidence « Horizon Massilia » à Marseille et 7 CAL concernant la livraison de la résidence « Les Bastides des Charmels » à Forcalquier (04)

46,8 % des demandes sont satisfaites dans un délai inférieur à six mois et 89,5 % dans un délai inférieur au délai anormalement long dans le département des Bouches-du-Rhône (30 mois) où est situé 62 % du patrimoine de DOMICIL. 10,5 % des demandes sont satisfaites au-delà de ce délai²².

Le contrôle des attributions de logements a porté sur 31 CAL et 73 dossiers. Aucune irrégularité n'a été relevée.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2015, le parc de logements réservés de Domicil est détaillé ci-après.

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc total)
Collecteur 1%	3 403	44,3 %
Etat	1 883	24,6 %
Communes	970	12,6 %
Contingent Domicil	929	12,1 %
Conseil général	283	3,7 %
Autres EPCI	207	2,7 %
Total	7 675	100 %

Le processus d'attribution prévoit la consultation des réservataires à chaque libération d'un logement réservé. Ils sont informés par courrier et disposent d'un délai d'un mois pour répondre dans les zones tendues, l'absence de réponse valant mise à disposition du logement à Domicil pour ses propositions de candidats.

4.2.3.3 Assurance habitation

La société ne prend pas toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que les locataires renouvellent leur assurance habitation (*non conforme aux dispositions de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*). L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». Si Domicil exige des locataires une attestation d'assurance à la signature du bail de location et demande la justification du renouvellement annuel de cette assurance sur les avis d'échéance, la société n'assure pas de suivi des renouvellements d'assurance habitation de ses locataires au motif que la société est elle-même assurée. La société doit mettre en place une procédure de relance des locataires n'ayant pas fourni leur attestation de renouvellement d'assurance. Dans sa réponse, l'organisme indique le lancement d'une étude pour la mise en place d'une gestion électronique des documents pour supprimer cette irrégularité.

Concernant les documents à remettre à chaque nouveau locataire, il est rappelé que le bailleur doit systématiquement leur remettre un dossier technique comprenant entre autres un état de présence d'amiante, conformément à l'article 1 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (*loi ALUR*) et à son décret d'application à paraître.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité est assurée par dix chargés de patrimoine dans les six centres de gestion rattachés au responsable du département de la gestion du patrimoine (*GIE HLM UNICIL*). Ils sont secondés par des gardiens superviseurs pouvant aller de un (*secteurs Alpes/Durance*) à six (*Vallée de l'Huveaune*). Le maillage du parc est donc bien assuré. Les gardiens disposent tous d'un bureau. Leur mission est de plus en plus tournée vers la gestion locative (*ils assurent les états des lieux*), la

²² Pour mémoire, le délai anormalement long se situe à 36 mois dans l'Hérault (11 % du patrimoine de DOMICIL).

présence et la médiation. Les échanges directs entre locataires et gardiens ont d'ailleurs augmenté de 6,3 % au cours des trois dernières années selon l'enquête de satisfaction de 2014. Depuis 2012, leurs bureaux sont dotés d'un logiciel de gestion technique de patrimoine qui leur permet d'initier et de suivre les commandes de travaux courants.

Au siège du GIE HLM UNICIL, six conseillères sociales en économie sociale et familiale (CESF) suivent la clientèle : quatre CESF assurent la prévention des impayés au pôle « Accompagnement social » et deux sont affectées au pôle « Attributions » (*étude « amont » des dossiers des demandeurs*). Une collaboratrice chargée du cadre de vie et de la médiation est placée sous l'autorité directe du directeur du patrimoine : elle travaille en lien avec le département Clientèle et gère les conflits, soit directement, soit par le biais d'associations. Les relations de voisinage sont également évoquées lors des conseils de concertation locative, notamment pour des faits de vandalisme.

4.3.2 Gestion des réclamations

Les réclamations reçues par courrier sont suivies sur un logiciel par les départements de la gestion du patrimoine et de la clientèle. Un suivi de relance auprès des interlocuteurs compétents est effectué par les assistantes de gestion et vérifié par les chefs de services. Le nombre des réclamations écrites est en légère diminution depuis 2013 (*1 487 courriers pour 1 726 en 2013*). Pour 18 %, elles portent de façon constante sur les troubles de voisinage. Les réclamations techniques reçues sur appel téléphonique au siège ou dans les centres de gestion font l'objet d'un suivi sur fichier informatique. Celles reçues par les gardiens sont consignées sur un cahier de suivi. Les demandes d'intervention nécessitant l'établissement d'un bon de travaux sont enregistrées dans une base de données par les gestionnaires, approuvées par les superviseurs et validées par les chargés de patrimoine²³. Cette base de données est partagée avec le département technique du patrimoine jusqu'à la clôture de la réclamation. Compte tenu des différents modes et lieux d'enregistrement et de suivi des réclamations, des extractions relatives aux délais d'intervention s'avèreraient utiles en termes de mesure de la qualité du service rendu aux locataires (*cf. § suivant – enquête de satisfaction*), même si aucun indicateur en matière de réclamations n'a été contractualisé dans la CUS (*indicateurs HI et II*)

4.3.3 Concertation locative

Un projet de plan de concertation locative avait été rédigé pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2013. En l'absence d'accord des représentants des locataires sur les moyens financiers (*article 5 du plan*), il n'a pas été signé. Néanmoins le conseil de concertation locative s'est réuni deux fois par an en 2013 et 2015, une fois en 2014. Chacune de ces réunions a donné lieu à un procès-verbal détaillé qui retrace les échanges.

La dernière enquête de satisfaction a été externalisée et conduite en octobre 2014 : si le taux de satisfaction reste stable, la proportion des locataires satisfaits s'est déplacée vers l'item « très satisfait » pour 7,4 % d'entre eux, sans pour autant que les locataires se déclarent prêts à recommander l'organisme à leurs connaissances. Des efforts d'information et de satisfaction relatifs aux conditions d'entrée dans le logement et de propreté des parties communes sont soulignés. Une des principales préoccupations des locataires concerne le chauffage (28,8 %), et notamment son coût (+ 10 %). D'une manière générale, les derniers échanges intervenus entre les locataires et l'organisme sont jugés moins satisfaisants (- 4 points : *disponibilité des interlocuteurs, horaires d'ouverture de l'accueil téléphonique, temps d'attente au téléphone, traitement du problème signalé*)

²³ En fonction de la localisation du patrimoine des trois sociétés Domicil, SNHM et la Phocéenne, le personnel des centres de gestion, soit 210 salariés - gardiens « gestionnaires », « superviseurs » et chargés de patrimoine - peut travailler ou non exclusivement au profit de l'une des trois sociétés

et 25 % des locataires insatisfaits invoquent une absence de réponse à leur demande. Pour améliorer les relations avec les locataires, un pôle d'accueil téléphonique a été créé en 2015 au sein du département Clientèle afin d'assurer une meilleure prise en compte des demandes des locataires : pour 65 % d'entre elles, il s'agissait de pannes ou travaux dans le logement ou les parties communes.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'ensemble du recouvrement et du contentieux des impayés est traité au siège par le service « prévention des impayés » du GIE HLM UNICIL regroupant dix attaché(e)s de clientèles (*actions amiables, précontentieuses et contentieuses*) et quatre CESF (*conseillers en économie sociale et familiale*), fonctionnant majoritairement en binômes géographiques. Le recouvrement est encadré par des procédures. Classiquement, des relances sont effectuées les 10 et 20 du mois. Des plans d'apurement amiables sont proposés, ne dépassant pas 36 mois, sauf exception. Leur taux de réussite est apprécié à 65 % par l'organisme, les sommes modestes étant mieux recouvertes que les sommes importantes. La CAF est avertie de la constitution de l'impayé dans les délais réglementaires. Après commandement de payer infructueux, le dossier passe en contentieux. Au 31 décembre 2015, 1 277 locataires sont en impayés présents, dont 305 de plus de trois mois. Sur les trois derniers exercices, 149 expulsions ont été prononcées par le juge, 20 expulsions effectives ont été réalisées. Depuis septembre 2014, une nouvelle procédure est intervenue, utilisant un huissier, pour recouvrer les sommes dues par les locataires partis ; elle se traduit par des saisies attribution et des saisies sur salaires. Cette procédure aide au traitement du stock important des créances des locataires partis, soit en déclenchant un paiement, soit en constatant une irrécouvrabilité, d'où l'augmentation constatée dans le tableau ci-dessous :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Créances irrécouvrables (compte 654) en k€	115	205	144	237	371	644

Sur la période contrôlée, le taux des impayés croît, sous l'effet d'une paupérisation croissante des locataires, passant légèrement au-dessus de la médiane des SA en 2013 (13,4 % pour une médiane à 13,1 %) pour atteindre 14 % fin 2014. Le tableau ci-dessous illustre ce glissement et montre la nécessité d'améliorer la maîtrise des impayés.

En %	2010	2011	2012	2013	2014	Médiane nationale 2013 des ESH
Evolution créances locataires / loyers et charges récupérées	-	1,5	0,8	1,6	1,3	1,3
Créances locataires / loyers et charges récupérées	12,0	12,5	12,2	13,4	14,0	13,1
Créances locataires corrigées du terme de décembre non échu/ loyers et charges récupérées	6,1	6,8	6,9	7,9	8,3	-

4.5 CONCLUSION

Les locataires dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLUS sont sous-représentés. L'organisme doit définir ses orientations pour l'attribution des logements afin de mieux cibler les familles prioritairement éligibles à un logement social. Au plan organisationnel, il doit réduire l'organe décisionnel des attributions à une CAL unique. Au plan administratif, les suivis des renouvellements d'assurance habitation et de statistiques relatives aux réclamations techniques doivent être mis en place. Enfin, le traitement des impayés doit faire l'objet d'une attention soutenue.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

DOMICIL a signé une convention d'utilité sociale (CUS) le 28 juin 2011 sur la base d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) élaboré en 2005 qui a fait l'objet d'une première mise à jour en 2008. En 2014, DOMICIL a fait appel à une mission d'assistance afin d'actualiser son PSP pour la période 2014-2017. Cette dernière mise à jour a été approuvée par le CA le 23 juin 2014. La CUS a fait l'objet d'une réactualisation lors de la première évaluation bisannuelle 2011-2012. Cette réactualisation, déjà annoncée dans la CUS en fonction des capacités de financement de la production nouvelle, porte sur la période 2014-2016 et a été validée par le préfet le 25 février 2014 (cf. § 5.2.1).

Sur la période contrôlée, le développement du patrimoine a porté majoritairement sur l'ex-région Languedoc-Roussillon (61 % des livraisons²⁴), même si la production est intervenue sur neuf départements. La proportion des constructions en VEFA a diminué par rapport au précédent contrôle : elle atteignait 75 % sur la période 2007-2011 alors qu'elle est de 45 % sur la période 2011-2015. Sur les opérations en projet livrables entre 2016 et 2018 (329 logements), la courbe s'inverse à nouveau avec une prévision de 59 % en VEFA. La production future reste concentrée sur l'ex-région Languedoc-Roussillon²⁵.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le tableau ci-dessous présente le nombre de logements locatifs mis en service de 2011 à 2015 :

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle (%)
2011	6 818	116	255	0	16	0	1	7 172	5,19
2012	7 172	36	82	0	39	- 1	1 ²⁶	7 249	1,07
2013	7 249	210	37	0	36	0	1	7 459	2,90
2014	7 459	140	5	0	21	0	3	7 580	1,62
2015	7 580	48	75	3	13 ²⁷	0	1	7 675	1,25
Total	-	550	454	3	125	1	7	-	-

Sur les trois premières années de la CUS (2011-2013), DOMICIL a dépassé les objectifs en accroissant son parc de 641 logements²⁸ sur les 521 prévus (+ 23 %). L'actualisation de la CUS intervenue en 2013 a revu les chiffres à la hausse puisque sur la période 2014/2016, la production nouvelle, initialement prévue à 611 logements, passe à 651. Dans les faits, les résultats pour les deux premières années 2014 et 2015 n'ont pas suivi, comme l'indique le tableau ci-après :

Année	2014	2015	2016	TOTAL
Engagements offre CUS 2011 pour mémoire	196	223	190	611
Engagements offre actualisation CUS 2013	127	200	324	651

²⁴ 33 % du total des livraisons de Domicil dans l'Hérault

²⁵ 97 % des projets dans trois départements : l'Hérault (77 %), le Gard (20 %) et les Bouches-du-Rhône (3 %)

²⁶ Condamnation avant démolition (Groupe Montgrand La Millière)

²⁷ 12 logements familiaux + résidence foyer « La Chrysalide » représentant 16 équivalents logements

²⁸ 641 = total des constructions + VEFA + AA – ventes – transformations – démolitions

Engagements CUS ventes	-30	-30	-30	-90
Engagement net actualisation CUS 2013	97	170	294	561
Réalisé (ou identifié*)	145	126	* 67	* 338
Cessions	- 21	- 12	* - 20	* - 53
Démolitions	-	- 18	-	* - 18
Réalisé net	124	96	47	267
Différence	+ 27	- 74	* - 247	* - 294

* Préviation DIP 2015-2020

Sur la durée totale de la CUS révisée, si les estimations de réalisation nettes de l'année 2016 sont confirmées (47 logements), le total des offres réalisées (1 003 logements) devrait atteindre 79,5 % des 1 262 logements prévus (611 constructions 2011/2013 + 651 constructions 2014/2016), comme l'indique le tableau ci-dessous :

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Engagement CUS révisée	196	192	223	127	200	324	1 262
Réalisé net(1)	371	118	247	124	96	(2) 47	1 003
Différence	+ 175	- 74	-	+ 24	- 3	- 104	- 259

(1) Réalisé net = réalisé – cessions – démolitions

(2) Préviationnel : livraison attendue dans l'Hérault et le Gard de 67 logements PLUS et PLAI répartis en trois programmes, dont 64 % en maîtrise d'ouvrage directe – 20 logements cédés en 2016.

Domicil explique cet écart (1 003 logements au lieu de 1 262) par le rééquilibrage des réalisations sur la durée de la CUS au profit des opérations en maîtrise d'ouvrage directe mais également en raison d'une conjoncture peu favorable.

5.2.2 Réhabilitations et renouvellement-amélioration

Le tableau ci-dessous indique les montants consacrés aux réhabilitations de programmes et aux renouvellements de composants pour les années 2011-2014.

Année (données en k€)	2011	2012	2013	2014	Total
Réhabilitations	708	693	139	49	1 589
Renouvellement composants	835	1 548	1 156	1 957	5 496
Autres	0	11	0	0	11
Total	1 543	2 252	1 295	2 006	7 096

Le montant des réhabilitations correspond à l'opération ANRU Maille II à Miramas (réhabilitation de 50 logements), excepté un montant de 35 k€ consacrés à la Résidence Champourcin à Digne-les-Bains en 2014. La résidentialisation de l'opération Maille II était en cours lors du contrôle.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Comme indiqué au § 2.2.1, la direction de la production locative est commune aux trois sociétés Domicil, SNHM et la Phocéenne. Elle comporte quatorze collaborateurs. Elle est divisée en deux directions régionales, l'une au siège du GIE HLM UNICIL à Marseille (onze salariés et un en recrutement pour développer le pôle foncier), et l'autre à Montpellier, créée début 2016 (trois salariés et un en recrutement, également pour le pôle foncier). L'accès au foncier est en effet difficile en zone littorale et notamment pour la direction régionale de Montpellier qui côtoie d'importants aménageurs fonciers. Parmi les onze acquisitions foncières intervenues sur la période du contrôle, sept sont intervenues dans l'Hérault – dont six à Montpellier – et une dans les Bouches-du-Rhône, à Allauch, commune limitrophe de Marseille. Pour tendre vers l'atteinte de ses objectifs, Domicil a recours à la VEFA dont les délais de réalisation permettent d'ajuster la production de logements. La production en VEFA représente 45 % des logements neufs livrés sur la période du contrôle.

La fonction de développement du patrimoine est bien maîtrisée, avec un suivi précis des opérations, retracé notamment dans les procès-verbaux des comités d'engagement qui distinguent des tableaux d'indicateurs selon le financement et la composition des opérations et des tableaux de simulation d'équilibre des opérations. En 2014, un cahier des charges du maître d'ouvrage a été rédigé : il couvre l'ensemble des phases du projet, de sa localisation aux prestations d'entretien après achèvement et précise les prestations spécifiques des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR). Il est diffusé aux équipes de maîtrise d'œuvre en vue de la conception des opérations.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse de l'opération « Les Bastides des Charmels » à Forcalquier (04)²⁹, livrée en 2014 (31 logements PLUS et 13 PLAI) n'appelle pas de remarque particulière, à l'exception du choix du maître d'œuvre qui n'a pas respecté les règles de la commande publique (cf. § 2.2.3).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Le parc est composé à 85 % de logements collectifs et situé pour 15 % en ZUS. La maintenance en est assurée par les gardiens pour les petits travaux et pour le reste au travers de contrats avec des prestataires. La visite du patrimoine a porté sur 668 logements conventionnés répartis en onze groupes et quatre bureaux de gardiens ont été visités. Elle a permis de vérifier le bon état général et la propreté du patrimoine de DOMICIL. Quelques points ont cependant été relevés :

- à la résidence des « Amarantes » (*Port-de-Bouc*), malgré un aspect extérieur avenant, le bureau du gestionnaire a dû être transféré au groupe « Terrasses du Port » pour des raisons de sécurité ; le bâtiment O, déjà difficile d'accès lors du dernier contrôle de la MIILOS, comporte une majorité d'appartements non loués ; aux bâtiments J et N des dégâts des eaux ont été constatés ; quelques encombrants ont été observés, notamment au bâtiment L ;
- à la résidence du « Mazet » (*Fos-sur-Mer*), les entre-balcons et les gaines techniques nécessitent un nettoyage plus régulier ;
- à la résidence « la Plage » (*Marseille*), construite à proximité de la mer, des parties de façades sont dégradées et des encombrants sont entreposés sur certains emplacements de parkings ; dans un garage les extincteurs sont logés dans un coffret sous clé.

Ces différents points doivent faire l'objet d'actions correctives.

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le PSP 2014-2017 prévoit un montant global de 6,255 M€ en dépenses de gros entretien, variant de 1,4 à 1,6 M€ suivant les années. Ce plan ne concerne pas les dépenses des foyers, résidences étudiantes et ensembles de moins de dix logements et il ne comprend pas les dépenses de chauffage. Ce budget concerne 5 230 logements. Les dépenses les plus importantes sont consacrées aux trois groupes³⁰ répertoriés « Famille 4 » (*patrimoine d'une attractivité et d'un état technique moyens*) pour lesquels le ratio en besoins de travaux par logement est le plus élevé (17 580 €/logement), soit un total de 3,9 M€ pour ces trois groupes.

Domicil n'établit pas de plan pluriannuel de travaux. Cette observation avait déjà été formulée lors du précédent contrôle de la Miiilos. Dans sa réponse, l'organisme ne le fournit pas. Le tableau ci-dessous permet de retracer la globalité des dépenses d'entretien réalisées (2014/2015) et prévues (2016/2017). La comparaison des chiffres globaux et du PSP n'est pas pertinente dans la mesure où

²⁹ Située en zone de revitalisation rurale (ZRR)

³⁰ Il s'agit des résidences Balcons du Melezin à Briançon (58 logements) , Maille III à Miramas (117 logements) et Champourcin à Digne-les-Bains (44 logements)

les dépenses de remise en état des logements ne sont pas incluses dans le PSP alors qu'elles le sont dans les chiffres globaux. Il n'existe pas de document prévisionnel global et synthétique pouvant être comparé au bilan des dépenses globales d'entretien. Le suivi de la maintenance est assuré par les deux départements « Technique du bâtiment » et « Gestion du patrimoine » qui relèvent de la direction du patrimoine (cf. § 2.2.4.1).

En k€	2014	2015	2016	2017
Réhabilitations (<i>immobilisations</i>)	1 957	2 618	2 010*	1 175*
Gros entretien total	5 034	4 915	4 700*	-
Entretien courant	2 932	2 661	3 016*	-

* Prévisions

5.4.2 Exploitation du patrimoine

5.4.2.1 Entretien des chaudières individuelles de chauffage au gaz

Le parc compte 3 829 chaudières individuelles de chauffage au gaz. Leur entretien est réalisé par huit prestataires. L'un des prestataires assure l'entretien de 22 % des chaudières du parc. Son bilan annuel 2014 fait état d'un taux de pénétration de 93 %. Il a été relevé que 18 logements, situés en parc diffus à neuf adresses différentes, n'avaient pas fait l'objet de la visite de contrôle annuelle. Par ailleurs, l'examen du cahier des clauses particulières de la résidence « La Redonne » (128 logements), signé en 2002, ne précise, ni un taux de pénétration cible, ni le nombre de visites à effectuer par le prestataire en cas d'absence du locataire. L'absence d'entretien des chaudières individuelles au gaz peut être source de risques pour la sécurité des biens et des personnes (*non conforme aux dispositions des articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*). Il est à noter que le GIE UNICIL a établi début 2016 un dossier de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage visant à déterminer une stratégie d'intervention et de gestion sur le patrimoine de chaudières individuelles de Domicil et de la Phocéenne d'habitations.

5.4.2.2 Repérage des matériaux contenant de l'amiante et constitution de dossiers

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Les dossiers techniques amiante (DTA) ont été constitués sur la base de deux campagnes de repérage, en 1997 puis 2005. Concernant la relocation des logements, les repérages d'amiante dans les parties privatives sont actuellement réalisés à la demande des locataires.

L'organisme n'a pas réalisé tous les dossiers « amiante » des parties privatives. Un appel d'offres pour une mise en œuvre à l'automne 2016 prévoyant de systématiser les dossiers amiante des parties privatives (DAPP) à la relocation de chaque logement était en cours lors du contrôle. Dans sa réponse, confirme l'avoir lancé.

5.4.2.3 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE ont été régulièrement réalisés au groupe³¹ depuis 2008 sur le patrimoine concerné, conformément à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, ou lors des remises en location (*DPE au logement*). Seuls 69 logements en diffus construits avant le 1^{er} janvier 2007 doivent faire l'objet d'un DPE. La majorité du parc soumis à DPE (92,7 %) a une étiquette énergétique de A à D.

³¹ Et non au logement

Etiquette énergie	Logements	Pourcentage
A  A	484	6,4 %
B  B	1 590	20,9 %
C  C	3 517	46,2 %
D  D	1 460	19,2 %
E  E	365	4,8 %
F  F	190	2,5 %
G  G	0	0,0 %

Source : liste Dpe organisme en date du 31/12/2015

5.4.2.4 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

Conformément à l'article 3-III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (*ALUR*), la pose des DAAF rendue obligatoire à partir du 9 mars 2015 était en voie d'achèvement lors du contrôle : à la date du 28 avril 2016, 185 appareils restaient à poser sur l'ensemble du parc de la société.

5.4.2.5 Ascenseurs

Le parc des ascenseurs comporte 216 appareils desservant 60 % des logements collectifs du parc. Les mises aux normes 2010 et 2014 ont été effectuées, conformément aux prescriptions de l'article R. 125-1-2 du CCH. Le tiers des mises aux normes 2018 est réalisé. Les contrôles techniques quinquennaux prévus à l'article R. 125-2-4 du CCH datent de 2013 pour les plus anciens.

5.4.2.6 Accessibilité handicapés

Depuis 2009, les logements du parc (898 logements) sont construits conformément aux dispositions de l'article R. 111-18 du CCH relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes à mobilité réduite (*permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2007*). En 2013, DOMICIL a signé une convention d'une durée de quatre ans (*sans tacite reconduction*) avec l'association Handitoit Provence : l'organisme s'engage à réaliser un logement adapté dans les programmes neufs de plus de vingt logements sur les territoires de Marseille, Aix, Nice, Toulon et Sophia Antipolis. Actuellement, sept appartements sont loués dans le cadre de cette convention, répartis sur six résidences dans cinq communes, mais seul l'appartement de Marseille fait partie des territoires mentionnés dans la convention.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

Les trois sociétés du pôle HLM du CILMED (*Domicil, Phocéenne d'habitations et SNHM*) mènent une politique commune active de vente de logements à l'unité. Le CA de Domicil délibère chaque année sur la politique de vente de ses logements, conformément à l'article L. 443-7 du CCH. France Domaine a procédé à l'estimation des 228 logements proposés à la vente. Le CA a validé en 2014 la mise en vente de quatre nouveaux groupes représentant 250 logements. Les locataires occupants bénéficient d'une décote pouvant varier de 0 à 20 % suivant les caractéristiques des programmes concernés³². DOMICIL a affiché dans la CUS un objectif de vente de 30 logements par an. Cet objectif moyen est atteint à 82,7 % au terme de l'année 2015, comme le montre le tableau ci-dessous :

Année	2011	2012	2013	2014	2015	Total*
Ventes	16	39	36	21	12	124

*86% en logement collectif

³² Les acquéreurs non locataires de l'une des trois sociétés ne bénéficient d'aucune décote.

La partie administrative, juridique et foncière préalable à la vente est assurée par une collaboratrice du service du contrôle de la gestion locative, au sein du département Clientèle mais la partie commerciale est confiée à Logecil (cf. § 2.2.3). Domicil a élaboré un guide de procédure relatif à la vente qui rappelle la politique de vente des logements et précise notamment la méthodologie à suivre, les conditions particulières intégrées aux actes de vente (*clause anti-spéculative, clauses de sécurisation*), la gestion de la liste d'attente...

5.6 CONCLUSION

En s'appuyant complètement sur les deux GIE dont elle est membre, Domicil mène une politique de développement de son patrimoine active, concentrée, pour la période contrôlée et future, sur l'ex-région Languedoc-Roussillon. Cependant, les objectifs sur la durée de la CUS ne seront très probablement pas tout à fait atteints malgré le recours à la VEFA. La maintenance du parc est assurée mais l'absence de plan pluriannuel de travaux exhaustif ne permet pas d'appréhender correctement les objectifs d'entretien à moyen terme. Concernant la politique de vente de logements à l'unité, elle est ambitieuse et bien organisée.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est assurée par le pôle HLM de la direction de la comptabilité du GIE HLM. Ce service comprend quatorze personnes travaillant pour les trois sociétés HLM. Un comptage du temps est réalisé. La comptabilité est bien tenue et encadrée par de nombreuses procédures. L'information financière donnée par l'annexe littéraire est très complète. Les attestations de « service fait » sont réalisées par les gestionnaires de patrimoine.

Lors de l'AG du 16 juin 2010, la société CPECF-AUDIT de Marseille a été choisie comme commissaire aux comptes (CAC) sans mise en concurrence ; une consultation en vue de la nomination d'un nouveau CAC est prévue en 2016. Le CAC actuel a certifié sans observation les comptes de 2010 à 2014. Dans ses rapports spéciaux, il pointe des conventions réglementées non préalablement soumises au CA, contrairement à l'article L. 225-38 du Code de Commerce :

- exercice 2011 : renouvellement de la convention de prestations de service entre les sociétés Domicil, Nouvelle HLM de Marseille et Phocéenne d'habitations ;
- exercice 2012 : convention de location de local professionnel entre Domicil et le GIE HLM Unicil ;
- exercice 2013 : convention de location de local professionnel entre Domicil et le GIE HLM Unicil ;
- exercice 2014 : convention de location/gestion entre Domicil et Habitat pluriel, et conventions de location de local professionnel entre Domicil et le GIE HLM Domicil.

Ces conventions ont été régularisées respectivement par le CA du 19 décembre 2012, du 16 décembre 2013, du 11 décembre 2014 et du 15 mai 2015. Néanmoins, la société doit veiller scrupuleusement à faire autoriser les conventions réglementées par le CA préalablement à leur mise en œuvre.

Le ratio autofinancement net (AFN)/chiffre d'affaires, négatif sur l'exercice 2014 et inférieur à 3 % en moyenne sur les trois exercices 2012, 2013 et 2014, n'a pas conduit à une délibération du CA (*non conforme à l'article R. 423-70 du CCH*). L'exercice 2014 s'est traduit par un autofinancement

net, défini par l'article R. 423-1-4 du CCH, de -196 180 €. Le ratio AFN/Chiffre d'affaires est de -0,4 %. De plus, la moyenne des ratios AFN/chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices atteint 1,7 %. Ces deux valeurs sont inférieures aux valeurs fixées dans l'arrêté ministériel du 10 décembre 2014. Le CA de la société, contrairement à l'article R. 423-70 du CCH, n'a pas délibéré sur ce sujet spécifique à partir de mesures internes qui auraient pu être proposées par le DG pour redresser la situation financière de manière pérenne. Dans sa réponse, l'organisme admet un rendu insuffisant de l'étendue des débats du CA et indique que le DG a proposé le principe de fusion des trois SA d'HLM afin de bénéficier des complémentarités des trois structures et de l'amélioration de l'ensemble des ratios.

La production immobilisée figurant dans les comptes ne correspond pas à des frais de personnel de la société Domicil (*non conforme à l'instruction comptable n°92-10 TO modifiée*). Les comptes font apparaître les sommes suivantes, imputées en coûts internes de production immobilisée (C/722) :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
C/72210 frais de personnel (en €)	297 752,67	297 406,60	330 649,76	309 724,59	210 977,57

Ces sommes correspondent à des coûts de personnels des deux GIE, mais pas de Domicil. Or, l'instruction comptable HLM (92-10 TO modifiée) précise que ne peuvent être prises en compte des charges afférentes à la conduite d'opération que lorsqu'elles sont effectuées par les moyens propres de la société. Dans sa réponse, l'organisme n'apporte pas d'élément nouveau.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Dans ce qui suit, les comparaisons sont réalisées avec les médianes nationales 2013 des ESH.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	38 009	40 575	43 044	43 867	45 057
Coût de gestion hors entretien	-7 749	-9 321	-9 645	-9 244	-10 736
Entretien courant	-2 277	-1 971	-2 525	-2 364	-2 933
GE	-6 017	-4 984	-5 531	-4 688	-5 034
TFPB	-3 090	-3 154	-3 408	-3 508	-3 720
Flux financier	-776	-167	169	7	367
Flux exceptionnel	-745	-212	368	480	-150
Autres produits d'exploitation	437	520	541	430	468
Pertes créances irrécouvrables	-115	-205	-144	-237	-371
Intérêts opérations locatives	-7 879	-13 717	-10 813	-9 664	-7 590
Remboursements d'emprunts locatifs	-10 345	-12 403	-13 109	-13 091	-15 554
Autofinancement net³³	-547	-5 039	-1 053	1 988	-196
% du chiffre d'affaires	-1,4 %	-12,3 %	-2,4 %	4,5 %	-0,4 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme déterminé par l'équipe de contrôle (voir également annexe 7.4 « autofinancement par les flux »)

Malgré une augmentation du parc et donc des ressources issues des loyers, l'autofinancement net (AFN) reste faible ou négatif sur la période, bien inférieur au ratio national qui atteint 11,7 %, en raison de coûts de gestion croissant plus vite que les loyers, d'un coût de maintenance (*entretien*

³³ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

courant et gros entretien) très supérieur à la moyenne malgré un parc récent, et d'annuités importantes également dues à la jeunesse du parc. Cet AFN est en recul par rapport à celui dégagé lors du cycle précédent (2006-2010).

Il convient de noter le changement de méthode de calcul du Ratio AFN/CA depuis l'exercice 2014 (*Décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014*) ; l'AFN tient compte désormais des remboursements d'emprunts concernant les opérations locatives démolies ou cédées et les composants locatifs sortis de l'actif, et le chiffre d'affaires intègre les produits financiers. Calculé à l'identique des exercices précédents, ce ratio aurait atteint -0,2 % au lieu de -0,4 % pour l'exercice 2014.

Par ailleurs, la société a dû payer en 2010 une somme de 777 k€ pour un contentieux avec la société Crédit Logement, qui influe négativement sur le flux exceptionnel. Le remboursement d'intérêts des opérations locatives des années 2011, 2012 et 2013 intègre les montants de remboursements anticipés d'intérêts compensateurs importants (4,6 M€ en 2011, 0,8 M€ en 2012, 2,3 M€ en 2013). Ces remboursements anticipés sont liés au remodelage de sa dette négocié en 2011. La société ne détient définitivement plus d'intérêts compensateurs depuis 2014. Ces remboursements anticipés font baisser l'AFN sur les trois années concernées mais l'améliorent à partir de 2014 de la même somme de 7,7 M€ répartie sur les futurs exercices.

L'autofinancement net des exercices 2011, 2012 et 2013 figurant dans les documents réglementaires présentés et validés par le CA et l'AG ne correspond pas au montant réel de l'autofinancement net de ces exercices. Les montants qui figurent dans les comptes ne tiennent pas compte des intérêts compensateurs remboursés par anticipation. Or, ces remboursements exceptionnels sont des sommes réellement décaissées par l'organisme et impactent à la baisse l'autofinancement. L'information des membres du CA et de l'AG devra être complétée sur ce point. Le tableau ci-dessous précise les deux calculs.

Année	2011	2012	2013
AFN présenté par la société (k€)	-416	-209	4 246
Ratio AFN/CA tel que présenté par la société	-1 %	-0,7 %	9,3 %
AFN incluant les remboursements anticipés d'intérêts compensateurs (k€)	-5 039	-1 053	1 988
Ratio AFN/CA incluant les remboursements anticipés d'intérêts compensateurs	-12,3 %	-2,4 %	4,5 %

Les produits

Les loyers constituent l'essentiel des produits. Ils croissent sur la période de 18,5 %, suite à l'augmentation de patrimoine (10 % sur la période 2010-2014) et de leur revalorisation annuelle. Leur montant global bénéficie des montants élevés des loyers pratiqués par la société. La vacance globale (*volontaire et non-volontaire, parkings inclus*) relativement forte amène une perte annuelle pour inoccupation assez constante sur les cinq exercices de l'ordre de 2,7 M€ (6,2 % des loyers théoriques). Les créances locatives, lorsqu'elles sont irrécupérables, grèvent également l'AFN. Leur montant est croissant sur les cinq exercices (115 à 371 k€, cf. § 4.4) et représente, en 2014, 0,8 % du montant des loyers (0,7 % en moyenne pour les SA d'HLM en 2014). Les autres recettes d'exploitation consistent essentiellement en des produits financiers issus des valeurs mobilières de placements et des immobilisations financières (559 k€ en moyenne annuelle sur la période).

Les Charges (voir également annexe 7.5)

L'ensemble des postes est en augmentation.

Malgré une organisation s'appuyant sur deux GIE, les coûts de gestion sont anormalement élevés. Les coûts de gestion (*frais généraux + frais de personnel – conduite d'opération*) ont crû de 27 % sur

la période, soit davantage que les loyers. Ils s'élèvent au 31 décembre 2014 à 1 449 €/logt, valeur supérieure au ratio national 2013 qui atteint 1 220 €/logt. En particulier :

- les charges d'assurances atteignent 430 k€ (26 % d'augmentation sur la période) ; les charges des honoraires de copropriété augmentent de 226 à 358 k€, et les frais de contentieux (C/62271101) passent de 101 à 145 k€ ;
- les redevances versées par Domicil aux deux GIE représentent des sommes croissantes (cf. tableau ci-après).

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Facturation du GIE HLM Unicil à Domicil en €					
Frais de personnel	2 168 815	2 225 430	2 499 992	2 495 825	2 547 544
Autres charges	456 011	563 329	617 584	601 646	598 127
Total facturation GIE HLM Unicil	2 624 826	2 788 758	3 117 576	3 097 471	3 145 671
Facturation du GIE Unicil à Domicil en €					
Frais de personnel	1 138 141	1 021 274	1 017 879	1 103 887	1 193 193
Autres charges	153 245	178 281	118 472	106 151	175 822
Total facturation GIE Unicil	1 291 386	1 199 555	1 136 351	1 210 038	1 369 015
Total facturation des 2 GIE à Domicil en €	3 916 212	3 988 313	4 253 927	4 307 509	4 514 686

Les mises à disposition de personnels entre les trois sociétés HLM aboutissent à une charge croissante pour Domicil (356 k€ en 2014 pour 108 k€ en 2010) :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Charges personnel Phocéenne en €	213 475	322 343	388 274	536 172	598 545
Produits pour Phocéenne et SN HLM en €	105 908	199 351	225 274	207 086	242 834
Solde en €	-107 567	-122 992	-163 000	-329 086	-355 711

L'ensemble des frais de personnels (*coûts du personnel Domicil, coûts des prestations réalisées par les deux GIE, solde des coûts de prêts de main d'œuvre entre les trois sociétés HLM*), augmente (20 % pour la période contrôlée) pour atteindre 716 €/logement en 2014, valeur finalement comparable au ratio national 2013 (710 €/logement).

De même que lors de la période précédente, la maintenance (*entretien courant et gros entretien*) est très nettement supérieure au ratio médian sur toute la période étudiée ; elle atteint, en 2014, 1051 €/logement, valeur très élevée pour un parc jeune, à comparer au ratio national de 2013 de 570 €/logement. La politique actuellement choisie par la société de remise en état totale des logements après le départ des locataires participe à cette valeur élevée.

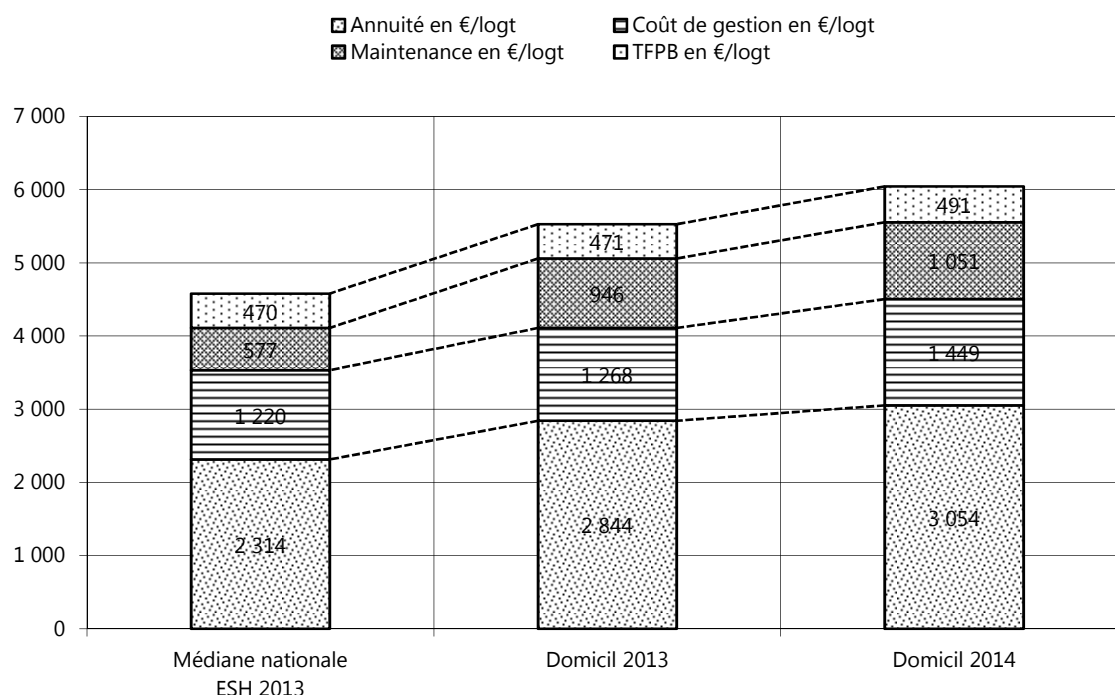
Comme indiqué précédemment, la société ne dispose pas de plan prévisionnel de travaux et, de plus, ne procède pas à des provisions pour gros entretien.

L'annuité augmente également de 27 %, conséquence de nouveaux emprunts contractés dans le cadre du développement de son patrimoine. Elle représente 51 % des loyers totaux (*médiane nationale à 46,5 %*).

Malgré un parc récent et l'abattement lié aux programmes en ZUS (217 k€ d'économie en 2014), la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) affecte 67 % du parc et représente 491 €/logement en 2014, soit légèrement plus que la médiane nationale de 470 €/logement.

Le graphique ci-après illustre les mouvements de ces différents postes comparés à la médiane nationale. Les annuités élevées et la maintenance importante amènent les charges à un niveau

nettement supérieur à la médiane nationale, ce qui explique le déficit de rentabilité de la société. Ces charges progressent de 2013 à 2014 de 9,3 %.



(Voir également annexe 7-6 « coûts de fonctionnement »)

6.2.1.1 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2014, la dette s'élevait à 392 M€. Tous les emprunts sont classifiés en 1A selon la charte Gissler (*indices zone euro, taux fixe ou variable simple*). Il n'y a pas d'opération de swap (*opération d'échange de taux*). Le taux d'intérêt moyen est de 1,79 % pour 2014.

En 2011, la société a renégocié avec la caisse des dépôts et consignations (CDC) une partie de ses prêts (136 M€ réaménagés). Après approbation du CA, ce réaménagement s'est traduit par des allongements des durées de remboursement, des baisses de taux, des remboursements anticipés d'intérêts compensateurs et l'indexation d'un prêt à l'euribor 3 mois et, en définitive, des annuités plus faibles.

6.2.1.2 Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie utilise principalement des comptes et dépôts à terme et des livrets, dont les rendements baissent régulièrement. Les revenus des valeurs mobilières de placement atteignent 455 k€ en 2014.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	4 227	2 827	4 095	9 709	5 094
dont part des plus-values de cessions en %	40%	55 %	86 %	36 %	45 %

Les cessions HLM participent de façon importante au résultat comptable ; sur les cinq années objet du contrôle, la société a vendu 129 logements pour un montant de 16,9 M€, avec un fléchissement en 2015 (12 logements vendus).

6.2.3 Structure financière

Bilans fonctionnels (cf. annexe 7.6)

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres (+)	85 651	88 023	91 665	103 905	108 995
Provisions pour risques et charges (+)	801	755	1996	914	1 120
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) (+)	158 170	170 557	181 826	193 904	206 185
Dettes financières (+)	387 479	404 811	399 944	400 783	395 653
Actif immobilisé brut (-)	597 967	625 023	643 498	669 219	687 030
Fonds de Roulement Net Global	34 134	39 124	31 933	30 286	24 923
FRNG à terminaison des opérations³⁴					28 260
Stocks (toutes natures) (+)	0	0	0	71	292
Autres actifs d'exploitation (+)	20 496	13 730	12 787	11 794	10 606
Provisions d'actif circulant (-)	2 857	3 087	3 377	3 034	3 206
Dettes d'exploitation (-)	6 582	6 306	8 263	7 101	7 892
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	11 057	4 336	1 147	1 729	-200
Créances diverses (+)	2 535	2 247	3 537	1 541	1 141
Dettes diverses (-)	9 683	8 232	9 720	8 139	6 169
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-7 148	-5 986	-6 183	-6 597	-5 028
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	3 909	-1 649	-5 036	-4 868	-5 228
Trésorerie nette	30 225	40 773	36 969	35 154	30 151

6.2.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Les capitaux propres progressent de 23,3 M€ sous l'effet de l'augmentation de capital de 2013 (3,2 M€) et des résultats bénéficiaires sur l'ensemble des exercices. A terminaison des opérations en cours ou terminées non soldées, le FRNG atteint 28,3 M€, soit 4,5 mois de dépenses.

6.2.3.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2014 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		34 134
Autofinancement de 2011 à 2014	-4 300	
Dépenses d'investissement	-97 355	
Financements comptabilisés	+83 553	
Autofinancement disponible après investissements	-18 102	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-3 765	
Cessions d'actifs	+14 382	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)		
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-1 726	
Flux de trésorerie disponible	-9 211	
Fonds de roulement fin 2014		24 923

Le fonds de roulement est impacté par l'AFN globalement négatif sur la période étudiée (- 4 300 k€) ; les financements comptabilisés sont inférieurs aux dépenses d'investissement, alimentées par la construction de 693 logements sur la période 2010-2014 et les programmes en cours. Les cessions d'actifs (*ventes HLM*) l'abondent pour plus de 14 M€, ce qui n'est pas suffisant pour le maintenir au niveau de 2010.

³⁴ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le fonds de roulement subit ainsi une baisse, en passant de 34,1 M€ en 2010 à 24,9 M€ en 2014 ; cette dernière valeur correspond à quatre mois de dépenses mensuelles, à comparer à la valeur médiane nationale de 3,7 mois.

6.2.3.3 Besoins ou ressources en fonds de roulement

Les stocks existants en 2013 et 2014 correspondent à des locaux commerciaux proposés à la vente. Les actifs d'exploitation 2010 sont importants, dus à des subventions à recevoir et des créances importantes sur les ventes HLM. Pour cette raison, le besoin en fonds de roulement (*BFR*) est positif en 2010. Sur les autres exercices, le BFR est négatif et correspond ainsi à une ressource.

6.2.3.4 Trésorerie

La trésorerie reste à un niveau satisfaisant sur la période examinée ; au 31 décembre 2014, elle atteint 30,1 M€, soit 4,8 mois de dépenses mensuelles, le ratio national étant de 3,2 mois. La part du FRNG dans la trésorerie est de 83 % au 31 décembre 2014.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société possède deux cadres d'objectifs de développement : la CUS 2011-2016 basée sur le PSP mais également la convention pluriannuelle d'objectifs fixée au sein du groupe CIL Méditerranée qui fixe l'objectif à « CUS + 30 % ». Cette coexistence de deux niveaux d'objectifs nuit à la clarté de la stratégie de la société.

La dernière analyse prévisionnelle porte sur la période 2015-2020 (*cf. annexe 7.7*), elle est établie dans le cadre d'un « Dossier individuel prévisionnel » (*DIP*) basé sur le logiciel Visial. Elle a été présentée au CA du 8 juin 2016. Les hypothèses d'environnement (*inflation, ICC, IRL, livret A*) n'appellent pas d'observation. L'évolution du parc est basée sur la CUS, tout en ne prenant en compte pour les années 2016 et 2017 que les programmes identifiés, inférieurs aux hypothèses CUS. La société intègre un effort de maîtrise du coût de la maintenance (*gros entretien et entretien courant*) de 5% à partir de 2017. La baisse envisagée de 4,2 % à 2,7 % du taux de vacance financière est ambitieuse au regard de la vacance observée de plus de 5 % fin 2015 ; la production immobilisée a fait l'objet d'une remarque au § 6.1. Cette simulation n'intègre pas de provision pour gros entretien, alors que ce provisionnement est annoncé dès 2016 par la direction de la société. Elle tient compte de l'augmentation de capital de 2,6 M€, effective le 20 janvier 2016, et du projet de nouvelle augmentation de 912 k€ au cours de l'exercice 2017 ; elle ne tient pas compte du très récent projet d'augmentation de capital de 1,71 M€.

Cette simulation aboutit à un autofinancement net extrêmement faible jusqu'en 2018 et qui atteindrait 3,6% des loyers en 2019 et 3,5 % en 2020. Les ressources internes prévues (*autofinancement généré et ventes HLM*) atteignent entre 4 et 8 % des loyers. Le fonds de roulement à long terme à terminaison des opérations (*méthode de calcul de l'USH*), s'érode régulièrement pour passer de 19,1 M€ en 2014 à 8,2 M€ en 2020, montrant ainsi une diminution importante des fonds propres de la société (*mobilisés à hauteur de 30,7 M€ pour les opérations nouvelles*). Le ratio fonds de roulement à long terme à terminaison par logement baisse régulièrement, atteignant 950 € par logement, légèrement supérieur à l'exigence minimale de la profession qui est de 750 €/logement.

Cette analyse provisionnelle nécessite une actualisation annuelle, afin d'adapter les données et d'éclairer les décisions d'investissement dans une situation financière tendue.

6.4 CONCLUSION

Malgré une assise financière encore confortable et l'appartenance au CILMED, la situation financière de Domicil se dégrade. La société ne parvient pas à dégager un AFN suffisant pour assurer son

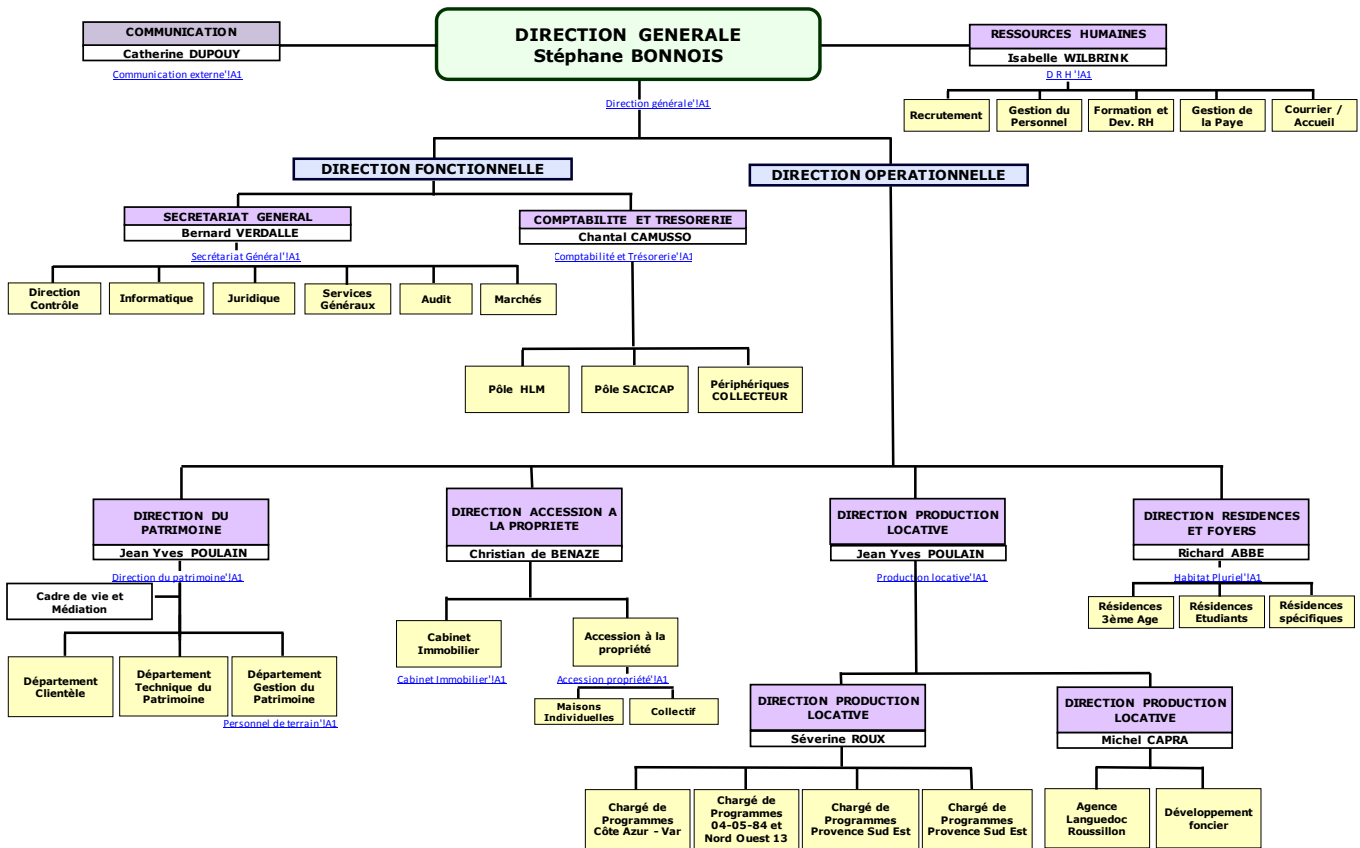
développement, autant sur la période contrôlée que sur les années objet du prévisionnel 2015-2020. Cela est dû principalement à des annuités fortes, à une maintenance très élevée pour un parc récent, à des frais de fonctionnement légèrement supérieurs à la médiane et en forte augmentation sur la période du contrôle, et à une vacance financière importante (*plus de 5 % en 2015*). Une réflexion pour amener la rentabilité de la société à un niveau compatible avec les objectifs à long terme est nécessaire en associant pleinement le Conseil d'Administration. La récente augmentation de capital de 2,6 M€, effective au 20 janvier 2016, ainsi que les projets de nouvelles augmentations de 0,9 M€ et 1,7 M€ augmenteront les fonds propres, mais insuffisamment pour empêcher la dégradation de la structure financière en l'absence d'un autofinancement suffisant.

7.ANNEXES

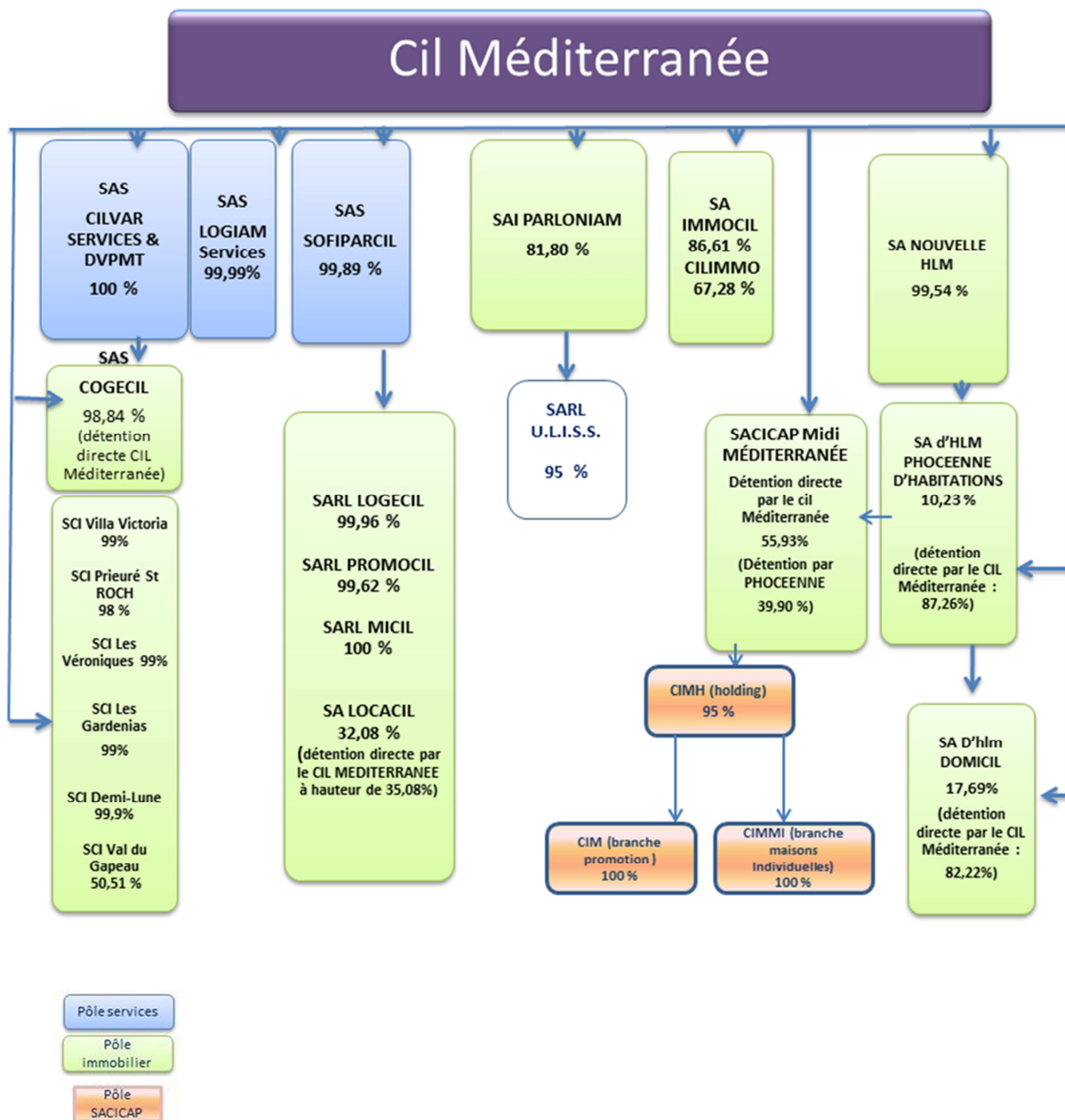
7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : DOMICIL			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège : 11 rue Armény		Téléphone : 04 91 13 91 13	
Code postal : 13291		Télécopie :	
Ville : Marseille		Internet : www.unicil.fr	
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 31/12/2015			
	Membres (personnes morales)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M.Bernard Podevin		IV
	CILMED	Mme Martine Restino-Corso	I
	Phocéenne d'habitations	M. Stéphane Bonnois	IV
	Adestia	Mme Catherine Touffu-Ardid	IV
	Communauté urbaine MPM	Mme Isabelle Campagnola-Savon	II
	Communauté Agglo pays d'Aix	Mme Pascale Morbelli-Bernard	II
	Communauté Agglo Nîmes Métro	M. J.-Jacques Granat	II
	M. Gérard Racine		IV
	M. Philippe Honoré		IV
	Mme Jacqueline Misslin		IV
	M. Raymond Reyes		IV
	M. Eric Arcamone		IV
	M. Jean Loubat		
	M. J.-Pierre Stievenart		
Représentants des locataires (SA) :	M. J.-Robert Charpentier		III
	M. Laurent Marcelli		III
	MME Andrée Monteils		III
ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social : 6 400 000 €	CIL Méditerranée (75,0023)	
	Nombre d'actions : 4 000 000	SA d'HLM La Phocéenne (24,8723)	
	Nombre d'actionnaires : 51		
COMMISSAIRE AUX COMPTES : CPECF Audit			
EFFECTIFS AU : 31/12/2015	Cadres :	Total administratif et technique : 5	Effectif total : 47
	Maîtrise : 5		
	Employés :		
	Gardiens : 39		
	Employés d'immeuble : 3		
	Ouvriers régie :		
AUTRES INFORMATIONS :			
Actionnaire de référence :	CIL Méditerranée		
Participation :	75,0023 %		

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE D'APPARTENANCE AU 21 MARS 2016



7.4 AUTOFINANCEMENT PAR LES FLUX

2- CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET PAR LES FLUX					
SA DOMICIL	2010	2011	2012	2013	2014
+ Ventes d'immeubles	0	0	0	0	0
+ Transfert d'éléments de stocks en immobilisations (OP)	0	0	0	0	0
+ Produits des activités accession	0	0	0	0	0
- Achats terrains et variation de stocks terrains	0	0	0	-44 452	0
- Travaux honoraires et frais annexes	0	0	0	-33 193	-214 838
+ Variation de stocks	0	0	0	77 645	214 838
FLUX ACCESSION	0	0	0	0	0
+ Produits activité prêteur	0	0	0	0	0
+ Produits financiers des prêts accession	0	0	0	0	0
- Intérêts payés sur prêts accession	0	0	0	0	0
FLUX PRETEUR	0	0	0	0	0
+ Loyers	38 009 313	40 574 145	43 044 089	43 867 237	45 057 559
+ Production immobilisée - Immeubles de rapport (Frais financiers externes)	956 976	756 154	669 044	587 334	82 231
+ Primes à la construction	0	0	0	0	0
+ Subventions d'exploitation diverses	0	0	5 893	0	0
+ Récupération des charges locatives	6 634 825	7 043 005	7 564 305	7 556 808	7 633 221
- Charges récupérables	-6 892 908	-7 387 750	-7 758 087	-8 010 907	-8 131 140
- Compte 6121 et 6124 - Loyers des baux à long terme et des concessions service public (SEM)	-265	-273	-284	-289	-290
- Intérêts sur opér. locatives hors int. compensateurs	-6 984 746	-8 621 576	-10 344 636	-8 603 020	-7 672 333
- Minoration intérêts compensateurs (c/16883) (=c/6863 si c/7963 utilisé)	-1 851 343	-5 851 452	-1 137 281	-1 648 718	-1
FLUX LOCATIF	29 871 852	26 512 253	32 043 043	33 748 445	36 969 247
+ Production immobilisée	389 487	365 452	391 147	362 753	247 466
+ Autres prestations de services	0	0	0	0	0
+ Produits des activités annexes	327 786	393 890	405 200	379 055	455 101
FLUX PRODUCTIONS DIVERSES	717 273	759 342	796 347	741 808	702 567
+ Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0
- Entretien courant NR	-2 277 499	-1 970 829	-2 524 824	-2 364 345	-2 932 913
- Gros entretien sur biens immobiliers	-6 016 944	-4 984 109	-5 530 728	-4 687 950	-5 034 177
- Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
FLUX MAINTENANCE DU PATRIMOINE	-8 294 443	-6 954 938	-8 055 552	-7 052 295	-7 967 090
- Achats stockés d'approvisionnements	0	0	0	0	0
- Achats non stockés de matières et fournitures	-231 466	-212 076	-248 907	-169 488	-212 746
- Autres charges relatives à l'exploitation	-712 007	-782 100	-669 164	-657 734	-836 848
- Autres travaux d'entretien	-952	0	-579	-1 022	-955
- Autres charges externes	-5 939 214	-6 913 528	-7 323 398	-7 045 411	-7 960 021
- Autres impôts, taxes et versements assimilés	-3 202 493	-3 266 999	-3 532 719	-3 636 643	-3 857 405
CONSOUMMATIONS DE TIERS	-10 086 132	-11 174 703	-11 774 767	-11 510 298	-12 867 975
- Impôts, taxes sur rémunérations	-52 046	-87 236	-95 519	-106 640	-125 119
- Salaires et traitements	-770 177	-1 138 448	-1 281 970	-1 216 364	-1 430 855
FLUX DE PERSONNEL	-822 223	-1 225 684	-1 377 489	-1 323 004	-1 555 974
+ Transfert de charges d'exploitation	153 918	180 840	269 168	244 664	231 355
+ Autres produits de gestion courante	63 526	144 791	86 042	13 008	24 334
- Pertes sur créances irrécouvrables	-115 489	-205 022	-143 988	-236 635	-370 652
- Charges diverses de gestion courante	-169 690	-293 987	-322 730	-34 322	-24 783
AUTRES FLUX D'EXPLOITATION	-67 735	-173 378	-111 508	-13 285	-139 746
+/- Résultat des opérations faites en commun	0	0	0	0	0
+ Autres produits financiers	0	0	0	0	0
+ Produits des participations	168	84	0	0	138
+ Autres intérêts et produits assimilés	228 312	546 117	879 241	605 399	453 908
+ Produits nets sur cessions de VMP	23 426	47 746	9 174	498	946
- Intérêts des autres opérations	-1 028 231	-756 154	-669 044	-587 334	-82 231
- Autres charges financières	0	-4 431	-50 455	-11 557	-5 393
+ Autres transferts de charges financières	0	0	0	0	0
FLUX FINANCIER	-776 325	-166 638	168 916	7 006	367 368
+ Transfert de charges exceptionnelles	0	0	0	0	0
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	75 762	39 247	156 717	65 868	114 531
+ Autres produits exceptionnels	296 387	349 975	885 696	1 281 231	75 795
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion et autres	-133 911	-88 942	-164 284	-154 920	-164 905
- Autres charges exceptionnelles	-983 399	-512 513	-444 920	-694 098	-113 671
- Participation des salariés aux fruits de l'expansion	0	0	0	0	0
- Impôts sur les bénéfices	0	0	-65 612	-17 628	-62 068
FLUX EXCEPTIONNEL	-745 161	-212 233	367 597	480 453	-150 318
SOUS - TOTAL	9 797 106	7 364 021	12 056 587	15 078 830	15 358 079
FLUX REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS A DEDUIRE (Hors RA) :	-10 344 504	-12 403 269	-13 109 486	-13 090 550	-15 554 256
AUTOFINANCEMENT NET	-547 398	-5 039 248	-1 052 899	1 988 280	-196 177
P.M. Chiffre d'Affaires (CA)	38 337 099	40 968 035	43 449 289	44 246 292	45 512 660
AUTOFINANCEMENT NET EN % DU CA	-1,43%	-12,30%	-2,42%	4,49%	-0,43%

7.5 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2010 à 2014						
SA DOMICIL		2010	2011	2012	2013	2014
RATIOS AU LOGEMENT						
(A)	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	6 886	7 166	7 244	7 455	7 579
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	887	1 003	1 026	930	1 054
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	135	188	213	222	252
	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	1 022	1 192	1 239	1 152	1 306
	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	434	384	441	405	497
(B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 456	1 576	1 680	1 557	1 804
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	874	696	763	629	664
(D)	TAXES FONCIERES NR	449	440	470	471	491
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 779	2 711	2 914	2 657	2 959
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	242	301	314	297	329
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	1 308	1 080	1 204	1 034	1 162
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES		2010	2011	2012	2013	2014
FRAIS GENERAUX						
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
6032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	231 466	212 076	248 907	169 488	212 746
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit bail mobilier et immobilier	265	273	284	289	290
6155/56/58	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	952	0	579	1 022	955
616	Primes d'assurances	340 448	301 354	378 051	386 985	430 455
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	780 586	841 328	905 153	756 235	963 389
623	Publicité, publications, relations publiques	70 506	81 206	62 388	74 391	71 306
625	Déplacements missions et réceptions	115 540	151 702	143 888	121 558	134 843
6285	Redevances (SA)	3 916 213	3 988 313	4 253 927	4 307 510	4 514 687
Autres 61-62	Autres services extérieurs	499 222	1 227 281	1 191 717	862 560	1 246 796
651-658	Redevances et charges de gestion courante	169 690	293 987	322 730	34 322	24 783
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-389 487	-365 452	-391 147	-362 753	-247 466
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	258 083	344 745	193 782	454 099	497 919
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	5 993 484	7 076 813	7 310 259	6 805 706	7 850 703
IMPOTS ET TAXES						
Autres 625/6	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	112 267	112 939	124 595	128 161	136 962
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	112 267	112 939	124 595	128 161	136 962
CHARGES DE PERSONNEL						
621	Personnel extérieur à la société	216 699	322 344	388 274	536 172	598 545
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	-107 743	-199 351	-225 274	-207 086	-242 835
641-648-649	Rémunérations	524 395	747 352	836 413	794 373	929 871
645-647-648	Charges sociales	245 782	391 096	445 557	421 991	500 984
631-633	Sur rémunérations	52 046	87 236	95 519	106 640	125 119
69	Participation des salariés	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	931 179	1 348 677	1 540 489	1 652 090	1 911 684
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	7 036 930	8 538 429	8 975 343	8 585 957	9 899 349
ENTRETIEN COURANT						
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	2 277 499	1 970 829	2 524 624	2 364 345	2 932 913
F.Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	712 007	782 100	669 164	657 734	836 848
	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	2 989 506	2 752 929	3 193 988	3 022 079	3 769 761
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	10 026 436	11 291 358	12 169 331	11 608 036	13 669 110
EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR						
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	6 016 944	4 984 109	5 530 728	4 687 950	5 034 177
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	6 016 944	4 984 109	5 530 728	4 687 950	5 034 177
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	16 043 380	16 275 467	17 700 059	16 295 986	18 703 287
TAXES FONCIERES						
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	3 090 226	3 154 060	3 408 124	3 508 482	3 720 443
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	3 090 226	3 154 060	3 408 124	3 508 482	3 720 443
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	19 133 606	19 429 527	21 108 183	19 804 468	22 423 730

7.6 BILANS FONCTIONNELS

BILAN FONCTIONNEL					
SA DOMICIL	2010	2011	2012	2013	2014
Capital et réserves (SA)	25 913 439	36 917 208	44 891 667	52 186 474	61 895 958
Dotations et réserves (OP)	0	0	0	0	0
Report-à-nouveau	11 923 857	5 147 298	0	0	0
Résultat de l'exercice	4 227 209	2 827 161	4 094 808	9 709 483	5 094 239
Situation nette	42 064 505	44 891 667	48 986 475	61 895 957	66 990 197
Subventions d'investissement	43 586 152	43 131 845	42 678 793	42 009 167	42 004 694
Provisions réglementées	0	0	0	0	0
Titres participatifs (SA)	0	0	0	0	0
Capitaux propres	85 650 657	88 023 512	91 665 268	103 905 124	108 994 891
Provisions pour risques et charges	801 294	755 096	1 996 260	913 555	1 120 035
Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	158 170 162	170 556 905	181 826 000	193 903 522	206 185 597
Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E. Intérêts compensateurs)	373 955 691	398 841 998	395 056 891	397 542 572	392 252 823
Dépôts et cautionnements reçus	2 949 760	3 183 384	3 237 990	3 240 573	3 399 970
Droits sur immobilisations	0	0	0	0	0
Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	1 936 288	0	0	0	0
Intérêts compensateurs	8 637 452	2 786 000	1 648 719	1	0
Ressources stables	632 101 304	664 146 895	675 431 128	699 505 347	711 953 316
Immobilisations incorporelles (VB)	4 715 542	4 757 435	4 757 435	4 757 435	5 101 910
Immobilisations corporelles (VB)	554 424 523	594 886 570	613 490 475	643 772 723	664 147 913
Immeubles en Location-Vente	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours (VB)	37 532 208	24 078 624	24 840 548	20 243 384	17 339 263
Immobilisations d'exploitation	596 672 273	623 722 629	643 088 458	668 773 542	686 589 086
Immobilisations financières	504 611	504 611	4 611	4 611	4 611
Prêts accession	0	0	0	0	0
Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	790 021	795 981	405 289	441 275	436 122
Immobilisations financières	1 294 632	1 300 592	409 900	445 886	440 733
Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors intérêts)	0	0	0	0	0
Charges différées: intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
Fonds de roulement net global (FRNG)	34 134 399	39 123 674	31 932 770	30 285 919	24 923 497
Stocks d'approvisionnement et autres stocks	0	0	0	71 014	292 484
Fournisseurs débiteurs	12 010	32 700	30 093	37 204	9 091
Créances clients et locataires	6 242 012	6 710 836	6 949 353	6 921 256	7 249 274
Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	14 241 351	6 982 129	5 805 707	4 831 618	3 343 603
Charges constatées d'avance d'exploitation	381	4 126	1 969	3 570	3 683
Dépenses à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-2 856 750	-3 087 200	-3 376 861	-3 033 831	-3 205 556
Actifs d'exploitation nets	17 639 004	10 642 591	9 410 261	8 830 831	7 692 579
Avances et acomptes reçus sur commandes	937 413	1 140 025	2 041 772	1 025 530	1 258 558
Dettes sur achats d'exploitation	3 388 684	2 752 837	3 090 193	2 905 985	3 064 979
Dettes fiscales et sociales	2 255 860	2 413 561	3 130 757	3 170 313	3 568 488
Produits constatés d'avance d'exploitation	63	63	63	63	63
Recettes à classer ou à régulariser d'exploitation	0	0	0	0	0
Emprunts accession relais et préfinancement opérations	0	0	0	0	0
Dettes d'exploitation	6 582 020	6 306 486	8 262 785	7 101 891	7 892 088
Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation	11 056 984	4 336 105	1 147 476	1 728 940	-199 509
Créances diverses	2 534 532	2 246 610	3 536 710	1 541 484	1 141 309
Charges constatées d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Dépenses à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Créances diverses Hors Exploitation	2 534 532	2 246 610	3 536 710	1 541 484	1 141 309
Dettes diverses sur immobilisations	3 620 967	2 062 556	3 471 220	3 565 601	2 320 169
Autres dettes diverses	1 041 470	991 861	609 316	383 115	347 946
Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	5 020 470	5 177 752	5 639 448	4 189 944	3 501 304
Produits constatés d'avance hors exploitation	0	0	0	0	0
Recettes à classer ou à régulariser hors exploitation	0	0	0	0	0
Différences d'indexation Passif	0	0	0	0	0
Dettes diverses Hors Exploitation	9 682 907	8 232 169	9 719 984	8 138 660	6 169 419
Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation	-7 148 375	-5 985 559	-6 183 274	-6 597 176	-5 028 110
Besoin en Fonds de Roulement	3 908 609	-1 649 454	-5 035 798	-4 868 236	-5 227 619
Valeurs mobil. de placement (Nettes des provis. financières)	1 394 067	9 853 179	1 130 203	1 079 248	1 481 797
Disponibilités (Valeur nette)	28 833 293	30 919 947	35 838 368	34 074 909	28 669 318
Trésorerie active	30 227 360	40 773 126	36 968 571	35 154 157	30 151 115
Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 571	0	0	0	0
Trésorerie passive	1 571	0	0	0	0
Trésorerie nette	30 225 789	40 773 126	36 968 571	35 154 157	30 151 115

7.7 ANALYSE PREVISIONNELLE

Simulation 1 n° 1- 2015 à 2024 - DOMICIL DIP 2015 2020 le 22/03/2016		Synthèse des résultats prévisionnels							
Patrimoine locatif logts et foyers		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Livraisons			126	67	207	316	200	150	
- Ventes et Démolitions			-28	-20	-20	-20	-20	-20	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		7 710	7 808	7 855	8 042	8 338	8 518	8 648	
Exploitation en k€ courants		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Loyers patrimoine de référence	Theorique lgts	42 335	42 709	42 718	43 230	43 749	44 274	44 805	
	Foyers	403	403	403	408	413	418	423	
	Autres	4 118	4 231	4 168	4 220	4 271	4 322	4 374	
Impact des Ventes et Démolitions			-98	-245	-371	-498	-628	-762	
Impact des Travaux			0	0	0	0	0	0	
Loyers des Opérations nouvelles			534	975	1 547	2 946	4 367	5 334	
Perte de loyers / vacance logements		-1 761	-1 330	-1 368	-1 311	-1 342	-1 154	-1 177	
Total loyers quittancés (logts et foyers)		45 095	46 449	46 651	47 723	49 539	51 599	52 997	
Annuités Patrimoine de référence		-23 098	-23 116	-22 645	-22 566	-23 019	-21 514	-21 468	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités			0	0	0	0	0	0	
Annuités des Travaux & Renouvl't de Composants			-12	-147	-374	-671	-843	-1 018	
Annuités des Opérations nouvelles			-128	-597	-1 383	-1 857	-3 045	-3 854	
Total annuités emprunts locatifs		-23 098	-23 256	-23 389	-24 323	-25 547	-25 402	-26 340	
TFPB		-3 720	-3 933	-4 213	-4 331	-4 479	-4 617	-4 755	
Maintenance du parc (y compris régie)		-8 804	-8 303	-8 439	-8 114	-8 211	-8 310	-8 410	
Charges non récupérées		-340	-309	-344	-269	-275	-237	-241	
Couts des Impayés		-365	-646	-429	-439	-456	-475	-488	
Marge Locative directe		8 768	10 002	9 837	10 247	10 571	12 558	12 763	
Marge brute des autres activités		212	304	193	196	199	202	205	
Personnel (corrigé du personnel de régie)		-5 768	-6 199	-6 288	-6 364	-6 440	-6 517	-6 595	
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts		-4 078	-4 216	-4 595	-4 887	-5 099	-5 255	-5 387	
Production immobilisée		248	256	336	289	294	300	306	
Autres produits courants		207	276	129	131	132	134	136	
Cotisations et prélèvements CGLLS		0	0	0	0	0	0	0	
Produits financiers		455	330	400	407	414	421	428	
Autofinancement courant		44	753	12	19	71	1 843	1 856	
Eléments exceptionnels d'autofinancement		-151	734	0	0	0	0	0	
Autofinancement net		-107	1 487	12	19	71	1 843	1 856	
Evolution structure financière en k€ courants		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Autofinancement net			1 487	12	19	71	1 843	1 856	5 288
Rembours't emprunts non locatifs			0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions			1 503	2 692	2 724	2 757	2 790	2 823	15 289
Fonds propres investis en travaux			-578	-706	-716	-726	-736	-746	-4 208
Fonds propres investis en démolitions			0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles			-1 298	-4 454	-9 388	-6 132	-4 663	-4 728	-30 663
+/- autres variations pot. financier y cis variation de PGE et des ACNE			236	2 289	508	395	-287	-154	2 987
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12		15 750	17 100	16 933	10 080	6 445	5 392	4 443	
Provision pour gros entretien		0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de Garantie		3 400	3 449	3 467	3 544	3 654	3 723	3 770	25 007
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12		19 150	20 550	20 400	13 625	10 099	9 115	8 213	
Ratios		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Annuités % loyers		-51,2%	-50,1%	-50,1%	-51,0%	-51,6%	-49,2%	-49,7%	
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)		-4,2%	-3,1%	-3,2%	-3,1%	-3,1%	-2,6%	-2,7%	
Autofinancement courant en % des loyers		0,1%	1,6%	0,0%	0,0%	0,1%	3,6%	3,5%	
FDR long terme en €/logt et equiv logts		2 484	2 632	2 597	1 694	1 211	1 070	950	
Hypothèses de la simulation		2014	2015	2016	2017 à 2024				
Inflation			1,20	1,20	1,20				
ICC			1,40	1,40	1,40				
IRL			0,47	0,02	1,20				
Livret A		1,00	0,75	1,00	1,70				
RESSOURCE INTERNES (EXPLOITATION ET VENTES HLM)		2 956	2 256	2 704	2 743	2 828	4 633	4 679	
Autofinancement courant		44	753	12	19	71	1 843	1 856	
Ventes HLM : Prix de vente - Rbt anticipé		3 003	1 503	2 692	2 724	2 757	2 790	2 823	
Rbt d'emprunt LT de structure ou non affectés		-91	0	0	0	0	0	0	
en % des loyers - Seuil exigence 6%		6,4%	4,8%	5,7%	5,7%	5,6%	8,8%	8,7%	
1% d'autofinancement - en K€		460	474	474	485	503	524	538	
FDR LT permettant de respecter le seuil des 750€/logt		5 783	5 856	5 891	6 032	6 254	6 389	6 486	
Autofinancement permettant de respecter le seuil de 3%		1 379	1 421	1 421	1 454	1 509	1 571	1 613	

A noter que les cotisations CGLLS sont incluses dans les frais de gestion

7.8 SIGLES UTILISES

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