

SA d'HLM du Var LE LOGIS FAMILIAL VAROIS

Toulon (83)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-059

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-059

SA d'HLM du Var LE LOGIS FAMILIAL VAROIS

Toulon (83)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-059 SA d'HLM du Var LE LOGIS FAMILIAL VAROIS - 83

N° SIREN : 619 500 796 R.C.S Toulon
Raison sociale : SA d'HLM du Var Le Logis Familial Varois
Président du conseil de surveillance : M. Philippe Bry
Président du directoire : M. Pascal Friquet
Adresse : Avenue De Lattre de Tassigny CS 60005 83107 Toulon Cedex
Actionnaire de référence : SA d'HLM 1001 Vies Habitat depuis juillet 2018 (*anciennement Le Logement Français*)

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	6 338	Nombre de logements familiaux en propriété	6 364	Nombre d'équivalents logements (<i>logements foyers...</i>)	267
-------------------------------------	--------------	--	--------------	---	------------

Indicateurs	LE LOGIS FAMILIAL VAROIS	Référence PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	1,6	3,8	4,6	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>% hors vacance technique</i>)	0,1	1,0	1,5	
Taux de rotation annuel (<i>% hors mises en service</i>)	7,9	7,5	9,8	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (<i>% annuel</i>)	4,7	1,8	1,4	(5)
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	24	37	38	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (<i>en %</i>)				(1)
< 20 % des plafonds	17,8	22,9	21,2	
< 60 % des plafonds	58,7	60,2	59,4	
> 100% des plafonds	10,8	11,7	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	50,0	47,1	47,4	
Familles monoparentales	27,2	22,6	20,8	
Personnes isolées	29,4	33,3	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>EUR/m² de surface habitable</i>)	5,7	5,7	5,6	(2)
Taux de créances locatives inscrit au bilan (<i>% des loyers et charges</i>)	13,9	-	14,1	(3)
Taux de recouvrement (<i>% des loyers et charges</i>)	98,6	-	98,8	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	4,9	-	-	
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	6,3	-	3,9	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	16,0	-	10,8	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des ESH

(5) Evolution entre 01/01/2012 et 01/01/2017 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Société structurée pour couvrir le département du Var et qui bénéficie des fonctions mutualisées au niveau de la région PACA au sein du GIE du groupe 1001 Vies Habitat ;
- ▶ Patrimoine globalement récent et situé en zone tendue ;
- ▶ Vacance locative très faible ;
- ▶ Qualité de service aux locataires ;
- ▶ Capacité à produire des logements neufs ;
- ▶ Situation financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de contrôle interne ;
- ▶ Loyers proposés un peu élevés mais attractif au regard du parc privé ;
- ▶ Règlement intérieur de la CAL à corriger et fonctionnement des commissions à améliorer ;
- ▶ Moyens consacrés à la maintenance du patrimoine à conforter ;
- ▶ Suivi insuffisant des visites d'entretien des chaudières individuelles.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Cumul du contrat de travail rémunéré et d'un mandat social de dirigeant non autorisé ;
- ▶ Contrats de maîtrise d'œuvre passés en s'affranchissant des obligations réglementaires relatives à la commande publique ;
- ▶ 95 dépassements des loyers maximums autorisés par les conventions APL ;
- ▶ Modalités de facturation du SLS non conforme ;
- ▶ Postes de charges locatives et taux de récupération des gardiens non conformes aux décrets applicables ;
- ▶ Dossiers Amiante Parties Privatives non constitués pour l'ensemble des logements concernés.

Précédent rapport de contrôle : n° 2013-043, diffusé au mois de février 2014

Contrôle effectué du 3 octobre 2018 au 16 avril 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: février 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-059

SA d'HLM du Var LE LOGIS FAMILIAL VAROIS – 83

SYNTHESE	6
1. PREAMBULE	7
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.2.3 Commande publique	13
2.2.4 Gouvernance financière	14
2.3 Conclusion	14
3. PATRIMOINE	15
3.1 Caractéristiques du patrimoine	15
3.1.1 Description et localisation du parc	15
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	16
3.2 Accessibilité économique du parc	17
3.2.1 Loyers	17
3.2.2 Perte du droit au maintien dans les lieux	20
3.2.3 Charges locatives	20
3.3 Conclusion	21
4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE	22
4.1 Caractéristiques des populations logées	22
4.2 Sous-occupation	22
4.3 Actions en faveur des personnes âgées	23
4.4 Accès au logement	23
4.4.1 Connaissance de la demande	23
4.4.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	24
4.4.3 Gestion des contingents	25
4.4.4 Analyse des attributions	25
4.4.5 Contrôle des attributions	26
4.5 Qualité du service rendu aux locataires	27
4.5.1 Gestion de proximité	27
4.5.2 Gestion des réclamations	27

4.5.3	Enquête de satisfaction.....	27
4.5.4	Concertation locative.....	28
4.5.5	Assurances locatives	28
4.6	Traitement des impayés	28
4.7	Conclusion	29
5.	STRATEGIE PATRIMONIALE	30
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	30
5.2	Évolution du patrimoine.....	31
5.2.1	Offre nouvelle	31
5.2.2	Réhabilitations.....	32
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	32
5.4	Maintenance et exploitation du parc	33
5.4.1	Entretien du patrimoine	33
5.4.2	Exploitation et sécurité du patrimoine	34
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	35
5.6	Conclusion	36
6.	TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE	36
6.1	Tenue de la comptabilité	36
6.2	Analyse financière	37
6.2.1	Analyse de l'exploitation	37
6.2.2	Gestion de la dette	40
6.2.3	Gestion de la trésorerie	40
6.2.4	Résultats comptables.....	41
6.2.5	Structure financière	41
6.3	Analyse prévisionnelle.....	43
6.4	Protocole CGLLS :.....	44
6.5	Conclusion	44
7.	ANNEXES	45
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionariat	45
7.2	Liste des dépassements des plafonds de loyers (2018).....	46
7.3	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	48
7.4	Sigles utilisés	49

SYNTHESE

La SA d'HLM Le Logis Familial Varois fait partie du groupe 1001 Vies Habitat (*anciennement Logement Français*). Ce dernier est constitué de la SA d'HLM 1001 Vies Habitat, holding du groupe et actionnaire principal de six bailleurs sociaux (*SA d'HLM*) et d'un groupement d'intérêt économique (*GIE*). L'ensemble du groupe, dont l'actionnaire de référence est AXA, gère plus de 86 000 logements. Le Logis Familial Varois fait partie des trois filiales implantées en PACA. Ses fonctions supports et le développement sont entièrement mutualisés au sein du GIE du groupe. La société est propriétaire au 31 décembre 2017 de 6 364 logements familiaux et de 267 équivalents logements en résidences/foyers implantés dans 55 des 153 communes du Var.

La société, avec l'assistance du GIE, a mis en service plus de 1 300 logements (+4,7 % par an en moyenne) sur la période 2013-2017. Les objectifs de la CUS ont été dépassés. Le patrimoine est globalement jeune, en bon état et très majoritairement situé en zone tendue et en dehors des quartiers prioritaires de la ville. La vacance y est très faible. Les loyers apparaissent légèrement plus élevés que ceux proposés par les autres bailleurs sociaux du Var, mais restent néanmoins proches des moyennes nationales pour chaque type de financement. Les groupes les plus anciens vont désormais devoir faire l'objet de travaux de maintenance plus importants. Les montants consacrés à la maintenance, actuellement un peu en-deçà par rapport au secteur HLM, devront être revus à la hausse afin d'éviter tout retard de maintenance dans les années futures.

La société présente des indicateurs financiers satisfaisants. L'autofinancement et la structure financière sont en progression sur la période contrôlée. Les capacités financières ainsi accumulées autorisent le déploiement d'un programme de développement ambitieux. Cependant, à la date du contrôle, Le Logis Familial Varois ne dispose pas de documents stratégiques validés par le conseil de surveillance avec des objectifs de développement et d'amélioration du parc arrêtés et une faisabilité financière vérifiée. L'actualisation du plan stratégique de patrimoine nécessaire à l'élaboration de la CUS 2019-2024 n'est pas aboutie. Les stratégies « patrimoniale » et « d'utilité publique » établies au niveau du groupe devront être déclinées dans les PSP et les CUS des filiales.

La paupérisation des locataires en place constatée dans les enquêtes OPS successives et l'infléchissement des ressources des locataires entrants confirment le rôle pleinement social désormais joué par le LOGIS FAMILIAL VAROIS dans le département du Var. Les règles d'attribution sont respectées, les impayés sont correctement gérés et la qualité de service est globalement satisfaisante. La société devra néanmoins corriger et régulariser les dépassements de plafonds maximums identifiés, améliorer le traitement des charges locatives et se mettre en conformité sur la facturation du supplément de loyer de solidarité. Les contrôles périodiques des chaudières devront être réalisés exhaustivement et les repérages d'amiante réalisés au plus tôt dans les parties privatives.

Un contrôle interne devra être mis en place au sein de la société en cohérence avec celui qui sera développé au niveau du groupe. Le contrôle de la fonction « achats », dont les procédures sont conformes aux textes en vigueur, a néanmoins montré que deux contrats ont été passés à une équipe de maîtrise d'œuvre sans respecter la formalisme requis lors de sa sélection.

Enfin, dans le contexte de regroupement des organismes imposé par la loi Elan du 23 novembre 2018, l'option de fusion des trois filiales du groupe implantées en PACA, non retenue à l'heure du contrôle, doit continuer à être étudiée avec la plus grande attention.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle de la MILOS n° 2013-043 diffusé en février 2014 constatait une gestion de proximité de qualité et un développement régulier du patrimoine sur un secteur géographique particulièrement tendu. Sur le plan financier, l'autofinancement généré par son activité alimentait les fonds propres de la société qui se trouvait dans une situation financière lui permettant de poursuivre le développement et l'entretien de son patrimoine.

Un contrôle par l'ANCOLS est en cours au sein de différents organismes de la holding 1 001 Vies Habitat (*y compris la holding*). En plus du présent contrôle, sont concernés le GIE 1 001 Vies Habitat et diverses SA d'HLM : Logement Français, Coopération et Famille, Logis Méditerranée et LOGIS FAMILIAL VAROIS.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Au 31 décembre 2017, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est propriétaire de 6 364 logements familiaux et de 267 équivalents logements en résidences ou foyers. Il est le troisième bailleur du Var après les OPH du conseil

départemental et de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée. Son patrimoine représente 13 % du parc locatif social¹ du Var.

Son parc est implanté dans 55 des 153 communes que compte le département du Var. 11 % des logements sont situés dans la ville de Toulon et 32 % dans la métropole Toulon Provence Méditerranée.

Département littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Var accueille plus d'un million d'habitants en 2016. Depuis les années 1960, et jusque dans les années 2000, le Var a enregistré une forte croissance démographique accentuée par la forte attraction touristique. La demande de logements a depuis été pénalisée par l'augmentation importante des prix de l'immobilier et la baisse concomitante de la production de logements. Malgré un ralentissement ces dernières années, sa croissance démographique reste élevée et atteint + 0,8 % par an entre 2011 et 2016 sous l'effet des migrations résidentielles. L'arrivée de personnes âgées et le départ de jeunes aux âges d'études contribuent au vieillissement de la population.

Orientée vers les emplois publics, le tourisme et la construction, l'économie du Var n'offre pas assez d'emplois à sa population active en forte croissance. Ainsi, un actif sur dix travaille hors du département, en particulier à Marseille, Aix-en-Provence, La Ciotat, Aubagne ou Cannes. Le taux de résidences secondaires² y représente 25,6 % contre une moyenne de 9,6 % en France et 17,8 % en région PACA.

En 2016, les logements sociaux représentent seulement 8,8 % des logements principaux du Var, pourtant 15,5 % des habitants vivent sous le seuil de pauvreté³. Le Var présente d'autres signes de fragilité sociale, en particulier des disparités marquées de niveau de vie ainsi qu'un faible niveau de formation des jeunes. Le taux de chômage² élevé (15,2 % dans le département du Var contre 14,1 % en métropole) associé à la hausse des loyers dans le privé rendent ainsi plus difficile l'accès des ménages défavorisés au logement locatif.

La pression de la demande est importante en matière de logement social. Au 8 novembre 2018, selon les données du système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE), 33 393 demandeurs sont en attente de logement social dans le Var (+4,6 % depuis décembre 2016), dont 27 % en délai anormalement long (30 mois dans le département). Seulement 23 % des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social. 4 691 attributions ont été réalisées sur l'année 2017 dans le Var³, avec un délai d'attente moyen supérieur à 21 mois. Le ratio de pression de la demande sur le logement⁴ est de 6,7 pour le département en 2017 contre 6,8 pour la région PACA et 4,0 au niveau national. La tension la plus forte porte sur les petits logements. Ces données illustrent le niveau élevé de tension du marché locatif social, confronté à une forte demande et une rareté de l'offre (faibles taux de logement sociaux et de mobilité à l'intérieur du parc).

Sur 35 communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 31 décembre 2000 (article L. 302-5 et suivants du CCH), quinze communes ont été déclarées carencées en 2016⁵. La préfecture a estimé en 2013 à environ 4 000 le besoin annuel de construction de logements sociaux dans le département afin de rattraper le retard pris en la matière. Face à ce constat, des assises réunissant l'ensemble des acteurs du logement social ont été organisées par le préfet du Var en juin 2013 afin de dynamiser

¹ Source RPLS 2017

² Source Insee 2016 (comparateur de territoire) ; Le seuil de pauvreté correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population.

³ Source : infocentre du SNE : demandes et attributions synthèse 2017.

⁴ Indicateur calculé à partir du ratio suivant : nombre de demandeurs de logement social en stock au 31 décembre 2017 (hors mutation HLM) / nombre de demandes de logements radiées en 2017 pour attribution (hors mutation HLM).

⁵ Bilan annuel (2016) de l'application de l'article 55 de la loi SRU, Ministère de la Cohésion des Territoires, <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/transparence-logement-social>.

la production. Un Comité Local de l'Habitat a été institué et des outils de régulation des prix du foncier ont été mis en œuvre, dont la prescription dans les documents d'urbanisme de zones de mixité sociale avec fixation de pourcentage de logements sociaux pour toute opération, ou la mise à disposition d'emprise foncière à un prix décoté pour la construction de logements sociaux. Le soutien financier de l'Etat et des collectivités concourt à l'équilibre des opérations.

Dans ce contexte, le parc locatif social, qui comptait 46 486 logements⁶ au 1^{er} janvier 2017 dans le Var, est insuffisant : il représente ainsi seulement 10 % des résidences principales contre 13 % en moyenne au niveau régional et 17 % au niveau national. La production de logements n'est pas à la hauteur de la demande, pénalisée par une augmentation importante des prix de l'immobilier. Les coûts de production élevés sont liés à de nombreux facteurs, le principal étant lié aux difficultés à trouver du foncier disponible (*réserves foncières devenues rares*) à un coût abordable (*prix multiplié par deux entre 2002 et 2013, un des plus élevés de France*). S'ajoutent également le coût élevé de la fourniture des matériaux de construction et de leur transport, et la configuration des terrains souvent accidentée⁷.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Toulon depuis le 9 juin 1961 sous le numéro 619 500 796. Son siège est situé avenue de Lattre de Tassigny à Toulon. La société est dirigée par un directoire et un conseil de surveillance (CS). Elle est détenue à hauteur de 79,44 % par la SA d'HLM 1001 Vies Habitat, société de tête du groupe 1001 Vies Habitat (*anciennement Logement Français, AXA en étant l'actionnaire de référence*) qui rassemble aujourd'hui six SA d'HLM et un groupement d'intérêt économique (GIE). Son capital social de 975 000 euros n'a pas évolué depuis le précédent contrôle. Il est divisé en 25 000 actions de 39 euros chacune, entièrement libérées.

L'agrément de l'ESH Le LOGIS FAMILIAL VAROIS a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur par arrêté du ministre du Logement et de la Ville du 30 novembre 2007. Son activité est néanmoins limitée au seul département du Var au moment du contrôle.

Le groupe est implanté sur le territoire national (cf. Figure 1). Les trois bailleurs Logement Français, Logement Francilien et Coopération et Famille ont fusionné depuis le 1^{er} juillet 2018 et constituent la nouvelle SA d'HLM 1001 Vies Habitat, nouvelle tête du groupe 1001 Vies Habitat.

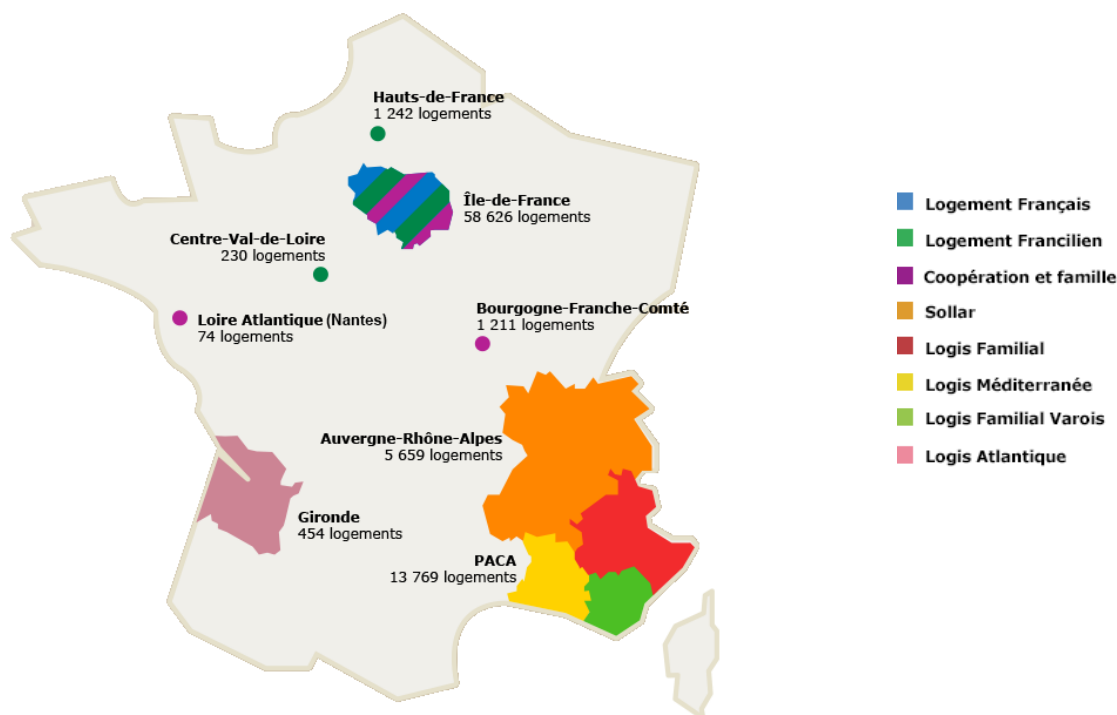
Les trois filiales implantées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*Le LOGIS FAMILIAL VAROIS basé à Toulon, le LOGIS MEDITERRANEE à Marseille et le LOGIS FAMILIAL à Nice*) disposent toutes de l'agrément sur l'ensemble de la région. Elles bénéficient également d'un certain nombre de services mutualisés et disposent d'un même président de conseil de surveillance et, au moment du contrôle, deux des trois sociétés, sont dirigées par le même président de directoire. Le groupe 1001 Vies Habitat n'a pour le moment pas décidé de fusionner ces trois filiales contrairement à l'orientation stratégique retenue pour les trois ESH basées en Île-de-France. Dans le contexte de regroupement des organismes imposé par la loi Elan du 23 novembre 2018, cette option doit continuer à être étudiée avec la plus grande attention.

Le groupe 1001 Vies Habitat s'articule de la manière suivante (cf. figures 1 et 2) :

⁶ Source RPLS 2017

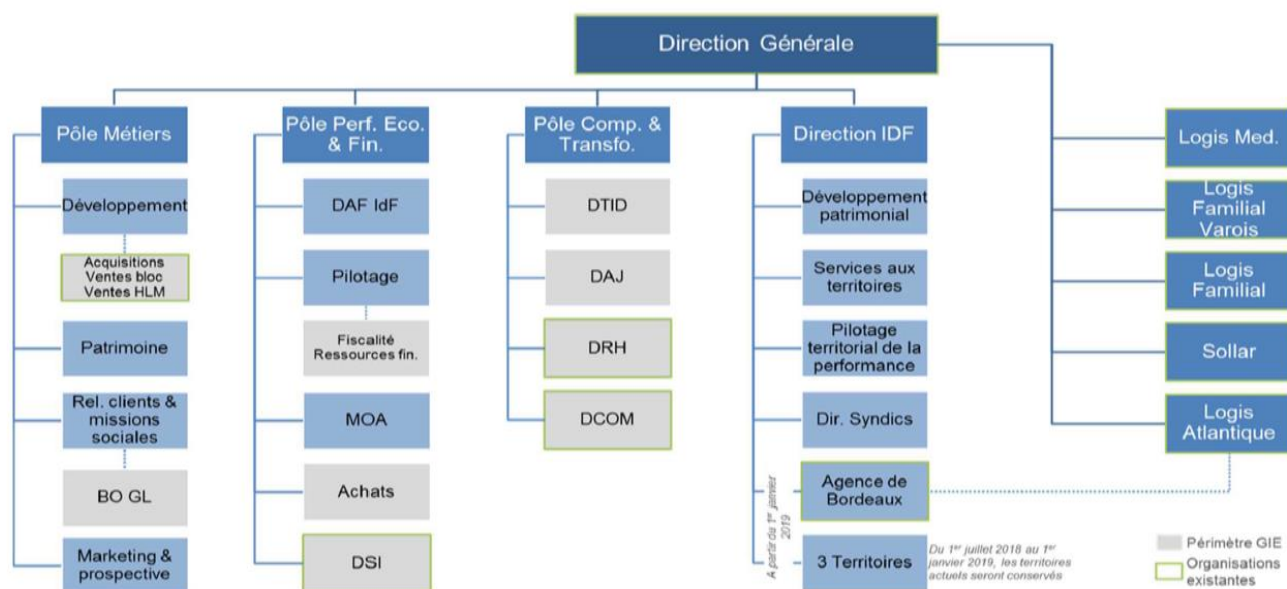
⁷ Source Le compte-rendu des assises du logement social dans le Var, Préfecture du Var, 28 juin 2013

Figure 1 - Implantation des SA d'HLM du groupe 1001 Vies Habitat, anciennement « Logement français »



Source : logement-français.fr (1^{er} juillet 2017).

Figure 2 – Organisation du groupe 1001 Vies Habitat depuis le 1^{er} juillet 2018



Source : 1 001 Vies Habitat

Les fonctions supports sont regroupées au sein du GIE (les membres du GIE sont des ESH du groupe 1001 Vies Habitat). Pour les trois filiales en PACA, un service dédié du GIE assure également la fonction développement. En 2019-2020, est prévu d'être créé un centre de relation client. Le projet du groupe « SMART LF », vise à proposer un modèle ouvert et productif, centré sur les clients et partenaires du groupe (locataires, collectivités, fournisseurs) dans l'objectif d'être « porteur de solutions pour un habitat durable ». Il repose sur la mise en

œuvre d'un système d'information performant, la recherche d'outils complémentaires (*finance, ressources humaines, achats, gestion technique du patrimoine*) et sur une réorganisation avec modification des implantations territoriales et accompagnement des personnels.

Le conseil de surveillance qui est composé de 15 membres au 13 juin 2018, valide le plan stratégique de patrimoine (*PSP*), la convention d'utilité sociale (*CUS*) et l'ensemble des documents d'orientation stratégique de la société. Il se réunit quatre fois par an avec un niveau de participation de l'ordre de 86 %. Le CS est présidé depuis le 25 avril 2013 par M. Bry, également président du directoire de la SA d'HLM « 1001 Vie Habitat ». Les procès-verbaux détaillés des séances du CS témoignent de la qualité des informations délivrées à ses membres ainsi que de la tenue des débats. Les orientations sont clairement formulées au directoire.

Le directoire, composé de cinq membres désignés par le CS, se réunit de dix à douze fois par an. Conformément à l'article L. 225-68 du code de commerce, il élabore un rapport trimestriel qui traite notamment des faits marquants, de l'activité de gérance, du développement et de la requalification du patrimoine.

Le directoire est présidé par M. Friquet depuis le 23 mars 2010. Il bénéficie depuis avril 1990 d'un contrat de travail « groupe Logement Français » qui s'est poursuivi depuis le 1^{er} janvier 2007 directement avec la SA d'HLM LE LOGIS FAMILIAS VAROIS. Son contrat de travail n'a pas été suspendu lors de sa nomination à la présidence du directoire en 2010. Sa rémunération a pourtant fait l'objet de revalorisations successives toutes décidées par le groupe sans délibération ou information du conseil de surveillance du LOGIS FAMILIAS VAROIS. Le mandat social de président du directoire est officiellement indiqué comme « non rémunéré ».

Le cumul du contrat de travail rémunéré et d'un mandat social de président du directoire est irrégulier (*non conforme à l'article L. 225-63 du code de commerce*). Ce cumul permet aux mandataires salariés de continuer à bénéficier des avantages procurés au titre de leur fonction salariée, à savoir principalement l'assurance chômage en cas de résiliation de leur contrat de travail. L'ANCOLS rappelle que pour être valable, le cumul contrat de travail / mandat social doit remplir la condition d'antériorité du contrat de travail posée par l'article L.225-22 du code de commerce (*ce qui est le cas en l'espèce pour M. Friquet qui a occupé depuis 2006 un poste salarié de la SA d'HLM Logement Familial Varois avant d'en être nommé président du directoire en 2010*) mais également remplir trois critères majeurs dégagés par la jurisprudence⁸. Le contrat de travail doit porter sur des fonctions techniques distinctes du mandat, induire le maintien d'un lien de subordination et impliquer une rémunération distincte. Sur la base des pièces communiquées, les conditions jurisprudentielles n'apparaissent pas remplies. Le contrat de travail ne porte pas sur des fonctions techniques distinctes de celles exercées au titre du mandat social de président du directoire. Le CS n'a pas suspendu son contrat de travail et n'a de surcroît pas formellement délibéré sur les dispositions relatives à sa rémunération (*non conforme à l'article L. 225-63 du code de commerce*). Le code de commerce précise que l'acte de nomination de chaque membre du directoire doit fixer le mode et le montant de la rémunération, et qu'il s'agit d'une compétence exclusive du CS. Ce manquement avait déjà été relevé lors du précédent contrôle de la MILOS. La situation doit être régularisée et le contrat de travail suspendu.

Pour les autres membres du directoire, le mandat social n'est pas rémunéré. Néanmoins, dans un souci de transparence, les avantages octroyés au titre de leur mandat social (*véhicule de fonction notamment*), en complément de leur rémunération principale (*contrat de travail*), doivent également être formellement portés à la connaissance du CS (*cf. article L. 225-63 du code de commerce*).

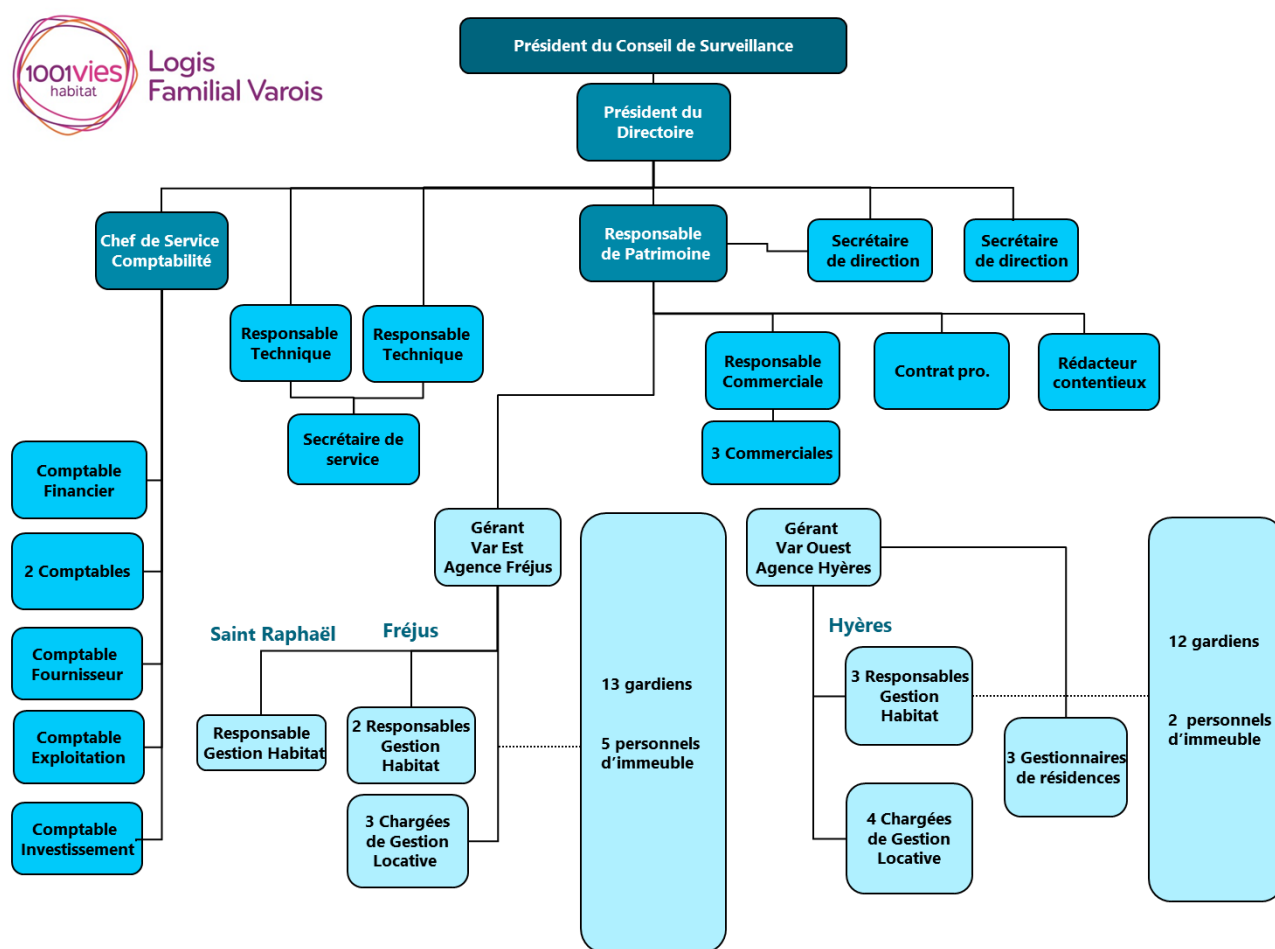
⁸ CCass. soc, 5 février 1981, ch. soc, n° 79-14.798, bull. civ. V, p 80 et CCass. Soc. 1^{er} décembre 1993, n° 91-43.371.

Un rapport retraçant les principaux actes ou faits intervenus dans la gestion de la société est présenté trimestriellement par le directoire au CS, conformément à l'article L. 225-68 du code de commerce.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Logis Familial est organisé autour du service gestion du patrimoine et de la comptabilité, dont les deux responsables font partie du directoire. Deux responsables techniques sont également rattachés directement au président du directoire. Deux agences ont été constituées pour couvrir l'ensemble du patrimoine réparti dans le département du Var. La première agence est basée à Saint-Raphaël pour le territoire Est et la seconde à Hyères pour la partie Ouest. Les agences ont en charge la relation avec les locataires, la gestion administrative et sociale ainsi que l'entretien des résidences.

Figure 3 – Organigramme de LOGIS FAMILIAL VAROIS (septembre 2018)



Organigramme mis à jour le 24 septembre 2018

Au 31 décembre 2012, l'effectif de l'organisme était composé de 65 salariés pour 5 069 logements familiaux gérés soit un ratio de 12,8 salariés par tranche de 1 000 logements. Au 31 décembre 2017, l'effectif est passé à 71 salariés (+9 %) pour 6 378 logements gérés (+26 %) soit un ratio de 11,1 salariés par tranche de 1 000 logements. Ce ratio est nettement inférieur à celui constaté dans le secteur (15,2 ETP⁹ par tranche de 1 000

⁹ Données 2017 issues du « rapport analyses & statistiques » de l'ESH du 21 juin 2018

logements pour l'ensemble des ESH). Néanmoins, ce chiffre n'intègre pas les effectifs du GIE dont l'activité couvre notamment les fonctions juridiques, ressources humaines et développement.

Parallèlement à cette organisation, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS bénéficie des interventions du GIE 1001 Vies Habitat pour toutes les prestations relatives au développement de l'offre locative (cf. § 5 service mutualisé pour les trois ESH de PACA), au domaine juridique et au système d'information. Il intervient également en tant qu'expert sur des thématiques particulières comme par exemple le développement social pour l'habitat. La gestion des ressources humaines (CE unique pour l'UES du groupe, rémunération, paie, formation, gestion des emplois, relations sociales...) est assurée par le GIE du groupe basé à Courbevoie.

L'effectif est réparti entre le siège à Toulon (30 %) et les deux agences et les personnels de terrain (70 %). L'effectif total est composé à 42 % d'hommes et 58 % de femmes. La moyenne d'âge chez les femmes est de 44 ans contre 52 ans pour les hommes, enfin la moyenne de l'ancienneté dans la société est de 11 ans pour les femmes et 15 ans pour les hommes. Un accord conclu au sein du groupe permet à l'ensemble des salariés de bénéficier d'un statut unique.

Le contrôle interne est inopérant (constat également fait dans le rapport de contrôle du groupe). Les fonctions de contrôle (interne ou de gestion) sont réalisées au niveau du groupe (GIE). La fiabilité des données de gestion est perfectible. En outre, les requêtes permettant de construire les tableaux de suivi à partir des données extraites du progiciel de gestion (PIH) sont pour l'essentiel maîtrisées par le GIE. Les personnels de LOGIS FAMILIAL VAROIS restent ainsi fortement dépendants du siège du groupe 1001 Vies Habitat sur ce sujet. À titre d'illustration, pour le contrôle des attributions de logement, l'extraction fournie comportait un nombre significatif d'attributions n'ayant pas l'objet d'une signature de bail. Si des procédures existent sur des sujets tels que les impayés, l'entretien des chaudières ou le repérage d'amiante, en revanche l'absence d'auditeur ou de contrôleur internes ne permet pas à la société de vérifier leur bonne mise en œuvre ou d'effectuer les éventuels ajustements et les mises à jour.

Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique que la création de pôles métiers à l'échelle du groupe va participer à l'amélioration du contrôle interne de l'ensemble des entités. De plus un cabinet spécialisé a été missionné afin d'accompagner le groupe dans une démarche visant à mettre en place à partir de 2020 un dispositif amélioré et adapté de maîtrise des risques et de contrôle interne. Une identification des processus majeurs a été effectuée et une revue des politiques et procédures associées est en cours.

2.2.3 Commande publique

En matière de commande publique, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015¹⁰ et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Une procédure de passation des marchés de travaux, de services et de fournitures a été établie au niveau du groupe 1001 Vies Habitat. Elle est régulièrement actualisée pour tenir compte de l'évolution de la réglementation. La dernière version date du 4 janvier 2018.

Deux contrats de maîtrise d'œuvre ont été passés en s'affranchissant des obligations réglementaires relatives à la commande publique (choix de procédures inadapté non conforme à l'ordonnance).

Le premier concerne le marché de maîtrise d'œuvre de l'opération de construction de 20 logements (Clos de la Violette) à Solliès-Toucas. Le marché passé selon une procédure adaptée a été signé le 26 novembre 2008

¹⁰ Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

pour un montant initial de 153 600 euros HT qui ensuite été porté à 224 157 euros HT après un 3^{ème} avenant signé le 1^{er} décembre 2017 (*programme porté à 24 logements et repris après contentieux*). Le montant de ce premier marché dépasse le seuil des marchés formalisés et aurait donc nécessité un appel d'offres formalisé.

De plus, un deuxième contrat de maîtrise d'œuvre pour 12 logements supplémentaires a été passé le 25 octobre 2016 pour un montant de 107 000 euros HT (*Clos de la Violette II*). La nouvelle procédure adaptée qui a conduit à retenir le groupement de maîtrise d'œuvre titulaire de la première opération ne permettait pas de garantir une vraie mise en concurrence. En effet le programme de la deuxième opération indique explicitement que les nouveaux logements doivent « tenir compte de l'avant-projet-sommaire joint et se raccorder sur le projet Clos de la Violette I » et que « à terme, les deux opérations ne feront qu'une ». Le programme prévoit également un « parking en sous-sol commun » et que « les travaux des deux opérations seront réalisés par les mêmes entreprises ». La commission d'appel d'offres qui a retenu le groupement déjà titulaire de la première opération n'a d'ailleurs pas pris la peine de justifier les écarts sur les notes techniques accordées à la deuxième offre reçue d'un montant pourtant légèrement inférieur.

Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS justifie les avenants passés par les évolutions du programme (*nombre de logements et surfaces construites, évolution de la réglementation thermique et reprise des sous-sols communs aux deux opérations du Clos de la Violette I et II*) et par la nécessité de déposer un nouveau permis de construire. Les taux d'honoraire de ces opérations sont compris entre 7 et 8%, en cohérence avec les ratios habituellement pratiqués. Enfin, la société précise que la vigilance en matière de respect de la commande publique sera renforcée par la mise en place au niveau du groupe d'une direction Achats centralisée et qu'elle fera l'objet d'un point particulier d'attention dans le dispositif de contrôle interne.

2.2.4 Gouvernance financière

Le conseil de surveillance dispose des différentes informations comptables et financières : l'établissement et la révision du budget annuel, l'examen des comptes annuels, la communication du commissaire aux comptes, et le plan à quinze ans révisé chaque année. Les informations relatives à la gestion locative sont communiquées à l'occasion de l'examen des comptes annuels et dans les rapports trimestriels du directoire au conseil de surveillance.

Les opérations sont décidées au niveau du directoire qui a établi un comité d'engagement se réunissant tous les mois et comportant trois niveaux (*faisabilité, accords financements et lancement des travaux*). Lors de son rapport trimestriel, le directoire présente au CS des fiches d'opérations détaillées avec leur plan de financement ainsi que la clôture des opérations faisant apparaître prix prévisionnels et définitifs.

Le niveau des fonds propres investis dans les opérations est défini chaque année dans le cadre d'une délégation du CS au directoire. Le directoire a entière délégation pour souscrire tous emprunts liés aux opérations locatives sociales, et autres emprunts de montant inférieur à 5 millions d'euros. Au-delà, il recueille l'accord du CS, de même pour toute renégociation d'emprunts. Un suivi global de consommation des fonds propres autorisés est présenté au CS.

La vente de patrimoine est communiquée de manière détaillée. Il en est de même pour les opérations de réhabilitation.

2.3 CONCLUSION

La SA d'HLM LE LOGIS FAMILIAL VAROIS est propriétaire de 6 364 logements familiaux et de 267 équivalents logements en résidences/foyers au 31 décembre 2017 implantés exclusivement dans le département du Var. Elle fait partie des trois filiales du groupe 1001 Vies Habitat implantées en PACA. Ses fonctions supports et le

développement sont entièrement mutualisées au sein du GIE du groupe. Le cumul d'un contrat de travail rémunéré et d'un mandat social du président du directoire est irrégulier. Un contrôle interne devra être mis en place au sein de la société en cohérence avec celui qui sera développé au niveau du groupe. Le contrôle de la fonction « achats » (*organisée conformément aux textes en vigueur*) a néanmoins montré que deux contrats ont été passés à une équipe de maîtrise d'œuvre sans respecter la formalisation requise lors de sa sélection. Les instances dirigeantes sont correctement informées sur la situation financière de la société pour permettre la prise de décisions stratégiques.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est propriétaire de 6 364 logements familiaux (*dont 40 gérés par des tiers*) et gère également 14 logements pour le compte de tiers. Actuellement, 97,5 % du parc est conventionné à l'APL. L'organisme possède également 34 locaux professionnels (*bureaux, commerces...*) et plus de 4 100 places de stationnements.

L'organisme est propriétaire de sept foyers ou résidences sociales, dont la gestion est assurée par des tiers, représentant au total 267 équivalents logements (*dont 22 livrés en 2015*).

Tableau 1 - Répartition du patrimoine au 31 décembre 2017

Parc locatif	Logements familiaux	Equivalents logements (<i>résidences/foyers</i>)		Total
		* Unités autonomes	** Places/chambres	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	6 324			6 324
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	40	255	12	307
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	14			14
Total	6 378	255	12	6 645

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

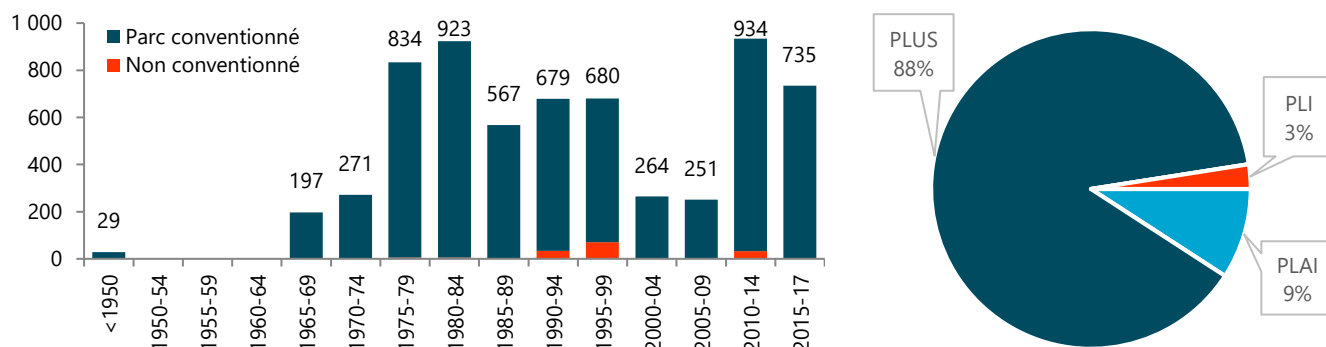
Bien que disposant de l'agrément régional, le parc est exclusivement situé dans 55 des 153 communes que compte le département du Var. 11 % des logements sont situés dans la ville de Toulon et 32 % dans la métropole Toulon Provence Méditerranée.

Le parc géré est composé majoritairement d'immeubles collectifs (85 %). Ces logements sont répartis dans plus de 229 groupes d'habitation dont seulement huit totalisent plus de 100 logements collectifs (19 % du parc total). 7 % des logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 1 % se trouvent en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Les logements très sociaux représentent 9 % du parc. L'organisme ne possède pas de logements intermédiaires de type PLS.

L'âge moyen du parc est de 24 ans. Il est donc globalement récent comparé à celui constaté pour l'ensemble des logements conventionnés en France (38 ans au 1^{er} janvier 2017).

Figure 4 - Ventilation du parc en propriété par plage de mise en service et par modalité de gestion



30 % des logements sont construits sur des terrains soumis au régime des baux emphytéotiques. La durée moyenne de ces baux est de 56 ans et la durée restante moyenne de 32 ans.

Les logements de taille moyenne (*T3 et T4*) représentent 68 % du parc, les logements de petite taille (*T1 et T2*) 22 % et les grands logements 10 %. Cette typologie est relativement proche de celle du parc social en France.

Du fait de sa politique de vente à l'unité, trente groupes (12 % des logements) sont actuellement gérés en copropriété (systématiquement par des syndicats externes).

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

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

Tableau 2 - Evolution du taux de vacance

Vacance au 31 décembre	2013	2014	2015	2016	2017	Var	France
Taux de vacance global	1,9 %	1,9 %	2,4 %	2,3 %	1,6 %	3,3 %	4,6 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	1,0 %	1,5 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	1,1 %	1,2 %	1,7 %	1,6 %	1,0 %	1,7 %	1,5 %
Taux de vacance technique	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %	0,7 %	1,8 %

Source : RPLS 2017 pour les données départementales et nationales

L'analyse des données de la base locative à fin septembre 2018 confirme le faible taux de vacance global. La vacance technique concerne un seul groupe à Barjols qui est en attente de démolition partielle (34 logements murés). Sur la période contrôlée, le taux de vacance est maîtrisé et nettement inférieur à ceux constatés dans le Var et en France métropolitaine. La vacance commerciale de plus de trois mois concerne exclusivement les logements en garantie d'occupation payée par les réservataires, les logements mis en vente, ou quelques cas particulier de travaux dont la durée est plus importante que la normale (en cas de présence d'amiante par exemple).

Concernant les livraisons des groupes neufs, les logements sont en général loués dans un délai maximal d'un mois à compter de leur commercialisation.

D'après l'enquête RPLS 2017, le taux de mobilité sur l'ensemble du parc est de 7,9 % et de 7,2 % pour les seuls logements conventionnés. Ce taux est comparable à celui du département (7,6 %) et inférieur à celui constaté en France métropolitaine (9,8 %).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les logements conventionnés sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et les logements non conventionnés à l'allocation logement (AL). En septembre 2018, 51 % des ménages logés par l'organisme bénéficient de ces aides. Le montant des aides au logement représente 22,9 % des loyers et charges quittancés fin septembre 2018.

Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) mis en application lors du quittancement du mois de juin 2018 (avec un rappel effectué depuis le mois de février) entraîne une diminution de recettes correspondant à 3,7 % des loyers quittancés (hors charges).

Tableau 3 - Comparaison des loyers par rapport aux références régionale PACA et nationale

Loyers	Nombre de logements	Loyer mensuel en EUR par m ² de surface habitable			
		1er quartile	Médiane	3e quartile	Moyenne
LOGIS FAMILIAL VAROIS (2018)*	6 323	5,0	5,7	6,5	5,7
Département du Var**	42 070	4,7	5,5	6,4	5,6
Région PACA**	270 765	4,8	5,6	6,6	5,8
Référence France métropolitaine**	4 232 803	4,8	5,6	6,4	5,8

Sources : * données locatives exploitées de septembre 2018 sans prise en compte du dispositif RLS

** données RPLS au 1^{er} janvier 2017 (logements conventionnés)

La mise en œuvre de la RLS en 2018 entraîne (hors mécanisme de péréquation entre les bailleurs) une baisse du loyer médian pratiqué de 5,7 à 5,5 EUR/m² de SH. Les moyennes et médianes des loyers rapportés au m² de surface habitable (SH) sont comparables à celles de la région PACA mais légèrement supérieures à celles départementales. La raison principale de ses niveaux est l'application systématique du « loyer plafond » à chaque relocation ce qui entraîne une hausse progressive des loyers au fur et à mesure des libérations de logements.

Tableau 4 - Niveaux de loyers proposés par nature de financement

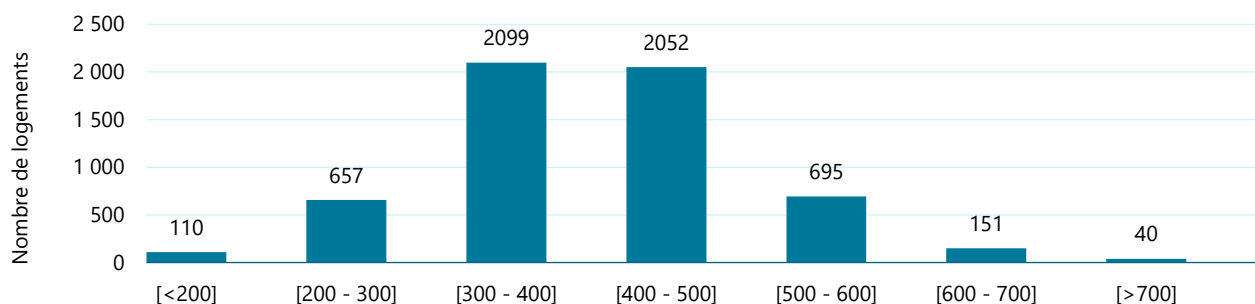
Loyers LOGIS FAMILIAL VAROIS 2018	PLAI	HLMO	PLA	PLUS	PLI/Libre	Total	Dépt. Var
Nombre de logements familiaux	613	909	2 972	1 678	151	6 323	42 070
Loyer mensuel moyen (EUR)	317	286	422	398	571	390	377
Loyer moyen + charges (EUR)	404	392	511	485	662	480	-
Surface habitable moyenne (SH)	63,7	79,4	76,7	64,3	76,0	72,5	68
Loyer mensuel moyen EUR/m ² de SH	5,5	3,8	5,8	6,6	7,7	5,7	5,6

Source : traitement par l'ANCOLS des données locatives (septembre 2018 hors dispositif RLS) et RPLS 2017 pour le Var

Comme le montre le Tableau 4, les loyers par type de financement sont proches des loyers moyens par m² de SH constatés¹¹ en France en 2017 (5,4 EUR/m² pour le PLAI, 5,0 EUR/m² pour les PLUS avant 1977, 6,1 EUR/m² pour les PLUS et 8,2 EUR/m² pour les PLS-PLI). Les bâtiments les plus anciens proposent les loyers les moins élevés mais aussi les surfaces les plus importantes.

¹¹ Source : SOES le parc locatif social au 1^{er} janvier 2017

Figure 5 – Distribution du montant du loyer principal mensuel en euros en 2017



Source : traitement ANCOLS à partir des données RPLS au 1^{er} janvier 2017

Comme le montre la Figure 5, seulement 13 % des loyers sont inférieurs à 300 euros par mois. L'analyse des niveaux de loyers de septembre 2018, montre que même en intégrant la réduction de loyer solidarité, seulement 35 % des logements bénéficient de loyers inférieurs aux loyers maximaux servant de base de calcul à l'aide au logement, contre une moyenne de 51 % pour le département et 55 % en France métropolitaine en 2017. En incluant les charges locatives, l'analyse des données locatives de septembre 2018 montre que seules 7 % des familles¹² bénéficiant d'une aide au logement ont un reste à charge inférieur à 50 euros par mois et à l'inverse, 45 % de ces familles ont un reste à charge supérieur à 250 euros par mois.

Au vu de l'évolution de l'occupation du parc qui a vu les ressources des locataires diminuer depuis 2016 (*cf. occupation du parc social au § 4.1*), les niveaux de loyers proposés rendent globalement l'accès au logement difficile pour les ménages les plus défavorisés, tout particulièrement dans les logements récents.

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS dispose d'une marge théorique d'augmentation de ses loyers mensuels d'environ 214 milliers d'euros représentant en moyenne 10,8 % des loyers principaux quittancés (*estimation de juillet 2018, hors dispositif RLS*).

L'étude des loyers pratiqués en 2018 a mis en évidence 94 dépassements des loyers maximums autorisés (*non conformes aux dispositions des conventions APL fournies à l'ANCOLS*). La liste des logements concernés, répartis sur 20 résidences, figure en annexe 7.2. Le trop-perçu représente au total 3 053 euros par mois, soit en moyenne, 32 euros par logement représentant 8 % du loyer plafond. 74 dépassements sont dus à des erreurs diverses de saisie des indices dans le progiciel, 16 dépassements sont consécutifs à la majoration des loyers strictement réservée aux locataires dont les ressources dépassent les plafonds PLUS lors de leur entrée dans le logement (*cf. articles 8-III-b et 9 des conventions APL*), ce qui n'est pas le cas des locataires concernés (*13 de ces locataires bénéficiant même de l'APL*), deux dépassements concernent des logements très sociaux dont le loyer sont quittancés à tort comme des logements PLUS et deux dépassements concernent des surfaces quittancées supérieures à celles indiquées dans la convention (*coefficients de modulation non appliqués*).

Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique avoir régularisé trois situations de locataires pour lesquels une majoration de loyer a été appliquée à tort. L'ANCOLS confirme les dépassements relevés et invite l'organisme à contrôler les termes des conventions APL applicables à chaque logement ainsi que les conditions d'entrée des 13 locataires concernés par une majoration de loyer. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS doit procéder aux remboursements des locataires, cette démarche étant sans préjudice de toute action judiciaire.

¹² Calcul réalisé pour 3204 bénéficiaires d'une aide au logement à fin septembre 2018

L'analyse a également permis d'identifier sept locataires pour lesquels une majoration du loyer PLUS a été appliquée (*de façon réglementaire*¹³) lors de leur entrée dans les lieux mais qui, suite à une baisse significative de leurs revenus, perçoivent désormais l'APL. L'ANCOLS recommande au LOGIS FAMILIAL VAROIS de ne pas maintenir cette majoration de loyer qui augmente de façon importante le reste à charge des ménages concernés, ou à défaut de proposer un nouveau logement en adéquation avec leurs ressources actuelles.

De 2014 à 2017, les augmentations annuelles des loyers pour les locataires en place sont inférieures ou égales à l'évolution de l'IRL. Les délibérations sont prises par le directoire. Conformément à l'article 126 de la Loi n°2017-1837 de Finances pour 2018, le gel des loyers (*plafonds et pratiqués*) a également été appliquée.

Tableau 5 - Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

Augmentation annuelle des loyers	2014	2015	2016	2017	2018
Hausse annuelle	0,85 à 0,90 %	0,47 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Augmentation maximale autorisée ¹⁴	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) s'applique aux ménages dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Les logements situés en QPV ou en ZRR ne sont pas concernés par l'enquête. Le barème général est appliqué sans modulation depuis 2010. Les bénéficiaires de l'aide au logement étant également exonérés, l'enquête concerne environ 45 % des logements occupés en septembre 2018.

Tableau 6 - Evolution du SLS perçu entre 2013 et 2017

Supplément de Loyer Solidarité	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires assujettis - (<i>dont nombre de SLS forfaitaire</i>)	150 (3)	160 (6)	184 (3)	173 (3)	187 (1)
Montant du SLS quittancé en décembre (EUR)	10 993	13 711	13 162	12 683	12 230

Source : organisme

Le montant du SLS est globalement stable sur la période contrôlée. En septembre 2018, le SLS quittancé est de 11 119 euros. Il concerne 2,8 % des locataires et ne représente que 0,5 % du montant des loyers principaux.

Le processus de mise en œuvre du SLS sur les deux dernières années a permis une facturation aux locataires concernés respectivement en février 2017 et mars 2018.

Les SLS quittancés les premiers mois de l'année correspondent aux montants calculés l'année précédente et n'ont fait pas l'objet d'une régularisation (*non conforme à l'article R. 441-21 du CCH*). Le SLS doit être actualisé au 1^{er} janvier de chaque année et est exigible dès cette date, l'organisme doit anticiper la procédure d'enquête afin de se mettre en capacité de recouvrer le SLS dès le mois de janvier de chaque année ou, lorsque ce n'est pas possible, procéder à la régularisation des premiers mois de l'année.

Dans sa réponse, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique avoir corrigé la situation pour l'année 2019 en appliquant la rétroactivité au mois de janvier et avoir également encore amélioré le processus de facturation pour l'année

¹³ Cf. III de l'article 8 des conventions de financement APL relatif à la mixité sociale

¹⁴ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014 puis par l'article 126 de la loi de finance n° 2017-1837 du 30 décembre 2017

2020 puisque le SLS a pu être facturé dès le mois de janvier (*refonte du calendrier et des modalités de recueil des réponses des locataires*).

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS a expérimenté un dispositif de solidarité visant à redistribuer l'essentiel de la recette issue du SLS au bénéfice des ménages les plus modestes logés par la société (*cf. § 4-1 de la CUS*). Malgré sa bonne compréhension par les personnes contributrices, cette expérimentation basée sur une remise sur quittance a été arrêtée en 2014, le niveau de SLS à redistribuer étant trop faible par rapport au nombre de locataires potentiellement bénéficiaires.

3.2.2 Perte du droit au maintien dans les lieux

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié les dispositions de l'article L. 442-3-4 du CCH relatives à la perte du droit au maintien dans les lieux des locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux. À l'issue de l'enquête SLS, le LOGIS FAMILIAL VAROIS procède au recensement des locataires n'ayant pas répondu à l'enquête ou disposant de revenus supérieur à 150 % du plafond de ressources PLS pendant deux années consécutives. Un courrier de mise en demeure est adressé aux locataires concernés. A fin 2018, les deux ménages concernés par une procédure de perte au maintien dans les lieux ont quitté leur logement. La procédure appliquée n'appelle pas d'observation.

3.2.3 Charges locatives

Dans le cadre de son rapport trimestriel au CS, le directoire fait état de l'avancée de la régularisation des charges locatives et indique les actions mises en place pour atteindre un objectif de l'équilibre entre provisions et charges constatées (*observatoire des charges par programme, révision des provisions d'eau*).

Deux personnes traitent les charges pour les trois sociétés de la région PACA. Un collaborateur partage de manière égale son temps de travail sur Marseille et Toulon, la seconde traite des charges de LOGIS FAMILIAL VAROIS et la société de Nice, LOGIS FAMILIAL. La cellule est rattachée à la direction du patrimoine. La répartition en récupérable/non récupérable est effectuée en amont au moment de la commande, soit par le gardien, soit par le responsable de gestion habitat et validée par l'encadrant.

Suite à l'envoi aux locataires, les associations de locataires sont conviées à consulter les dossiers en amont du déversement, les documents restent consultables pendant une durée de six mois.

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2016 (*219 programmes*) régularisées entre octobre 2017 et février 2018. La gestion des charges n'est pas correcte, tant au niveau de l'ajustement des provisions que de la nature des charges récupérées et du taux de récupération des charges salariales.

- ▶ La société doit procéder à un meilleur ajustement des provisions. En moyenne, se dégage une surprovision de 6,16 %, cet écart apparaît correct. Toutefois, quelques programmes mériteraient un meilleur ajustement, l'ensemble des logements concernés par des écarts importants (*plus ou moins 20 %*) entre provisions et charges réelles représente 21 % du patrimoine :
 - 43 programmes représentant 829 logements ont une provision supérieure à 20 % par rapport aux charges constatées dont 20 programmes (*579 logements*) ont donné lieu à remboursement supérieur à 200 euros ;
 - 15 programmes représentant 518 logements ont une provision inférieure à 20 % par rapport aux charges constatées parmi lesquels neuf programmes (*313 logements*) ont généré un reste à payer supérieur à 200 euros.

Le montant annuel moyen des charges (*hors ascenseurs et chauffage*) de 8,97 euros au m² des SH est moins élevé que la médiane France entière de l'observatoire national des charges 2015 de l'USH (9,70 euros).

- ▶ Des charges sont récupérées à tort auprès des locataires (en contradiction avec le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982). L'examen des factures a révélé la récupération à tort d'enlèvement des encombrants, de débordement des canalisations, de débouchage des égouts. L'organisme continue également de provisionner la TEOM la première année de mise en service, contrairement à l'engagement pris en réponse au dernier contrôle de la Miilos.
- ▶ Les taux de récupération des charges salariales des gardiens ne sont pas justifiés au regard du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. La réglementation prévoit un taux différentiel selon que les tâches de nettoyage et de rotation de conteneurs sont assurées, et ce de manière exclusive par le gardien. Il a été relevé des erreurs de récupération de taux sur les programmes suivants :
 - les Bosquets : le ménage est partagé avec une entreprise, récupération possible à 40 % pour la rotation ;
 - Cadran Solaire : la rotation n'est pas assurée, le gardien fait le ménage de manière exclusive, la récupération doit être de 40 % ;
 - Eucalyptus : le nettoyage est partagé avec une entreprise et la rotation n'est pas assurée par le gardien, il n'y a pas de récupération possible ;
 - Jardins de l'Amiral : le nettoyage est partagé avec une entreprise et la rotation n'est pas assurée par le gardien, il n'y a pas de récupération possible.

Les défauts de récupération de charges doivent être corrigés et les locataires concernés remboursés des trop-perçus sans préjudice d'une éventuelle action contentieuse des locataires.

Dans sa réponse, la société indique que lors de chaque régularisation annuelle, elle procède si nécessaire à une révision des budgets prévisionnels et de manière systématique quand la régularisation entraîne un remboursement aux locataires supérieur à 200 euros. La récupérabilité de l'enlèvement des encombrants, liée à une mauvaise affectation comptable est systématiquement régularisée, un rappel des règles sera effectué, les interventions sur les colonnes ne sont effectuées que pour les colonnes horizontales. L'ANCOLS rappelle qu'il existe des jurisprudences confirmant la non-récupérabilité du débordement des canalisations et de débouchage des égouts. Par ailleurs, la société indique que la provision de la TEOM l'année de mise en service a reçu l'assentiment du conseil de concertation locative. L'ANCOLS rappelle que les provisions de charges ne peuvent être appelées que sur des charges réellement dues. Concernant les gardiens, la société indique que sur les programmes cités, le gardien ne peut effectuer seul l'ensemble des tâches, soit par la taille de la résidence, soit par une affectation sur plusieurs sites. L'ANCOLS rappelle qu'en l'état, et à jurisprudence constante, le partage avec une entreprise exclut une récupération.

3.3 CONCLUSION

Le parc locatif de la SA d'HLM Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est situé dans 55 des 153 communes du département du Var. Ce patrimoine est jeune mais est, pour 30 % des logements, concerné par des baux emphytéotiques. Il est très majoritairement situé en zone tendue et en dehors des quartiers prioritaires de la ville. La vacance y est très faible. Les loyers apparaissent légèrement plus élevés que de ceux proposés par les autres bailleurs sociaux du Var, mais restent néanmoins proches des moyennes nationales pour chaque type de financement. Les 95 dépassements des plafonds maximums autorisés identifiés et les charges récupérées à tort devront faire l'objet d'une régularisation et d'un remboursement aux locataires concernés. La société devra également se mettre en conformité sur la facturation du supplément de loyer de solidarité au 1^{er} janvier et mieux ajuster les provisions par rapport aux charges constatées.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS sous-traite à un cabinet spécialisé (*mandaté par le groupe*) la réalisation de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) qui ne porte que sur les logements sociaux. Les logements financés sur fonds propres ou en PLI en sont exclus.

Les données disponibles relatives des trois dernières enquêtes OPS sont indiquées dans le tableau ci-après. Avec des taux de réponse situés entre 85 et 91%, les données sont considérées comme significatives.

Tableau 7 - Enquêtes d'occupation sociale du social

Enquêtes OPS	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*	Bénéficiaires de l'APL / AL	Occupants de 65 ans et +
OPS LFV 2014	28,7 %	12,6 %	25,7 %	17,4 %	59,1 %	10,2 %	48,6 %	11,1 %
OPS LFV 2016	29,4 %	13,0 %	27,2 %	17,8 %	58,7 %	10,8 %	50,0 %	10,8 %
OPS LFV 2018	30,9 %	12,7 %	28,7 %	21,3 %	61,5 %	9,8 %	48,0 %	11,8 %
2016 Var	33,8 %	11,8 %	22,8 %	20,3 %	59,5 %	11,0 %	39,8 %	12,8 %
2016 PACA	33,3 %	11,4 %	22,6 %	22,9 %	60,2 %	11,7 %	47,1 %	13,4 %
2016 France métrop.	38,5 %	10,4 %	20,8 %	21,2 %	59,4 %	11,2 %	47,4 %	12,8 %

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

Ce tableau montre que les locataires du parc social disposaient de ressources très légèrement supérieures à celles observées chez les autres bailleurs sociaux jusqu'en 2016. Cela ne semble plus le cas depuis la dernière enquête qui montre une légère paupérisation des familles logées et une augmentation de la proportion de familles monoparentales.

Comme l'indique le tableau ci-après, l'ancienneté médiane des locataires est de 6 ans.

Tableau 8 - Ventilation de l'ancienneté des locataires

Ventilation en années	D10	Q25	Médiane	Q75	D90
Ancienneté des locataires	0,7	2,4	5,8	16,8	26,0

Source : données locatives de septembre 2018

4.2 SOUS-OCCUPATION

Le Tableau 9 ci-après permet d'identifier dans le parc social l'adéquation entre la typologie des logements occupés et la composition des ménages logés par l'organisme.

L'analyse croisée du nombre d'occupants selon la typologie du logement familiaux montre que 15 % des logements sociaux apparaissent en sous-occupation (*identifiés en bleu clair dans le Tableau 9, ce taux était de 4 % avant la modification apportée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 sur la définition des locaux insuffisamment occupés*).

Tableau 9 - Occupation du parc social par typologie de logement et par composition familiale (hors PLI)

Logement familial occupé	Nombre d'occupants dans le logement						Total	En %
	1	2	3	4	5	6 ou +		
Type 1	213	6	223	1			223	3,6 %
Type 2	896	183	1 113	5	2		1 113	17,9 %
Type 3	368	1 007	2 294	219	58	20	2 294	36,9 %
Type 4	146	244	1 963	599	303	130	1 963	31,5 %
Type 5	21	62	564	143	151	128	564	9,1 %
Type 6	5	3	64	10	17	25	64	1,0 %
Total	1 649	1 505	6 221	977	531	303	6 221	100 %
Pourcentage	26,5%	24,2%	20,2%	15,7%	8,5%	4,9%	100 %	-

Source : données extraites de la base locative de septembre 2018 (6 221 logements familiaux conventionnés PLAI / PLUS)

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS doit essayer de remédier progressivement à ce déséquilibre sachant toutefois que le nombre de petits logements ne peut permettre de loger le nombre de personnes seules et qu'une partie significative de ces locataires font partie des exemptions prévues par la loi (*personnes de plus de 65 ans, logements en QPV, etc.*). La marge de manœuvre pour mener des mutations internes sur le contingent propre de l'organisme est actuellement limité (20,5 % des attributions en moyenne, cf. § 4.4.3). Néanmoins, le LOGIS FAMILIAL VAROIS envisage de référencer tous les locataires concernés en 2019 et a pour objectif d'augmenter le nombre de mutations internes dans le cas des sous-occupations les plus importantes. Les résultats obtenus étaient jusqu'à présent limités (43 mutations internes, tous motifs confondus, en 2017). Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique avoir réalisé 46 mutations pour sous-occupation en 2019.

4.3 ACTIONS EN FAVEUR DES PERSONNES AGEES

Aujourd'hui, les plus de 60 ans représentent un quart de la population française. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est également impacté même si le taux d'occupants de plus de 65 ans est inférieur aux moyennes locales. Dès 2010, l'organisme a intégré un volet « vieillissement – accessibilité » dans son plan stratégique de patrimoine (PSP). Cette politique en faveur des personnes âgées a amené l'organisme à identifier les résidences et les logements pouvant être les plus utilement adaptés. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS a été labellisé « Habitat Senior Services® » fin 2016. Ce label qualité (HSS) vise à favoriser le maintien à domicile des locataires âgés en proposant une offre adaptée, complète et simple à mettre en œuvre. Concrètement, des fiches de procédures ont été mises en place pour identifier les logements existants labellissables mais également construire des logements neufs adaptés.

En plus des 28 résidences labellisées HSS et des mises en services de logements neufs adaptés, un tableau de suivi des actions menées a été mis en place sur l'adaptation du parc existant. L'impact reste modeste sur ce dernier point avec seulement 37 logements ayant bénéficié de travaux pour un coût moyen de 4 125 euros sur les trois dernières années. Le financement est entièrement pris en charge par le LOGIS FAMILIAL VAROIS.

4.4 ACCES AU LOGEMENT

4.4.1 Connaissance de la demande

Conformément à la réglementation, le LOGIS FAMILIAL VAROIS procède à l'enregistrement des demandes de logement reçues par courrier ou déposées au siège et en agence. Cette prestation est externalisée auprès d'une société sélectionnée par le groupe 1001 Vie Habitat. Seules les demandes de renouvellement et les ajouts de

pièces sont saisis en interne par le service commercial. L'activité d'enregistrement dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE) reste néanmoins très limitée puisque seulement 845 nouvelles demandes (4,9 % de l'activité des guichets d'enregistrement du Var¹⁵) ont été saisies par l'organisme en 2017, loin derrière l'activité générée par le portail grand public (24,8 %), par les deux offices publics de l'habitat présent dans le Var (36,8 % en cumulés) et également derrière l'activité d'Action Logement services (8,6 %).

La demande est importante dans la zone d'implantation du LOGIS FAMILIAL VAROIS, puisque 92 % des logements sont situés dans des zones considérées comme tendues (65 % du parc en zone A et 27 % en zone B1). Dans les zones où la demande est faible, en complément de l'étude des demandes enregistrées dans le SNE et des mutations internes, l'organisme sollicite les communes et les réservataires (*Action Logement notamment*). Une visite du logement est systématiquement proposée à tous les candidats avant la commission d'attribution des logements (CAL).

4.4.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Consécutivement à l'évolution législative et réglementaire (*loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, et de son décret d'application n°2017-834 du 5 mai 2017*), le règlement intérieur des commissions et le règlement d'attribution des logements ont été mis à jour et validés respectivement lors des CS du 14 juin 2017 et du 13 juin 2018. Ces deux documents sont mis en ligne sur le site internet de l'organisme conformément à l'article R. 441-9-IV du CCH.

La gestion des attributions de logements nécessite des rectifications.

- ▶ L'article 8-5 du règlement intérieur des CAL présente une disposition contraire à la réglementation (*décisions des commissions d'attribution et motifs utilisables*) et plus précisément le point 4 relatif à la non-attribution du logement proposé. Parmi les motifs listés, celui relatif à « l'agression physique ou verbale » ne peut être considéré comme un motif de refus et doit être ainsi supprimé (*un cas de refus relevé en avril 2018*). Ce point avait déjà été relevé lors du précédent contrôle. Deux CAL ont été mises en place. Elles se tiennent dans les deux agences de Fréjus et Hyères afin de tenir compte de la dispersion géographique du parc. Elles sont composées d'un administrateur, d'un représentant élu des locataires, de quatre salariés des agences (*dont la responsable du service commercial et de la directrice d'agence qui la préside*) et de l'ensemble des membres prévus par les articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. Néanmoins, le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, qui dispose d'une voix consultative, n'a pas encore été désigné.
- ▶ Sur le bilan des attributions de logements présenté chaque année au CS, il est mentionné que le représentant du CS n'a participé à aucune des CAL qui se sont tenues à l'agence d'Hyères en 2017. Le CS doit impérativement le remplacer. En son absence, le représentant des locataires présent en CAL est le seul membre de la CAL qui n'est pas salarié de l'organisme.
- ▶ Les procès-verbaux de CAL manquent de clarté. Ils sont rédigés par commune et sont paraphés en séance. Sur la forme, les décisions prises par la CAL figurent à la fois dans un texte codifié par le progiciel et par une instruction manuscrite souvent ambiguë et même parfois contradictoire (*par exemple un demandeur classé « suppléant 1 » par la CAL est classé comme « refusé moins prioritaire » par le progiciel*). Le Logis Familial Varois est invité à modifier le formalisme des décisions prises en CAL en y précisant également la nature des financements (*sociaux ou très sociaux*).

¹⁵ Source : AATIKO décembre 2017 (*département du Var*)

Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique que le CS du 21 juin 2019 a procédé à la correction du règlement intérieur qui ne prévoit plus les agressions physiques ou verbales comme un motif de refus. Il est également prévu de faire évoluer le contenu et le formalisme des procès-verbaux d'attributions.

4.4.3 Gestion des contingents

Sur la période contrôlée, les réservations sont exclusivement gérées en stock. La lecture du Tableau 10 montre que, compte tenu du taux de rotation très faible sur son contingent propre (6 %), la marge de manœuvre en matière d'attribution ne porte que sur un cinquième des logements attribués.

Tableau 10 - Contingents réservés sur les logements familiaux conventionnés

Réservataires	Flux moyen annuel d'attributions (2014-2017)	Part (en %)	Stock de logements réservés (2018)	Logements réservés (% du parc)
Préfecture prioritaires	116	17,0%	1312	21,2%
Etat fonctionnaire et Armées	195	28,6%	909	14,7%
Communes et collectivités territoriales	141	20,6%	1066	17,2%
Collecteur 1%	91	13,3%	742	12,0%
Contingent propre (<i>non réservé</i>)	140	20,5%	2173	35,0%
Total	683	100%	6202	100%

Sources : traitement de 2 730 attributions 2014-2017 et RPLS au 1^{er} janvier 2018

4.4.4 Analyse des attributions

Le bilan de l'année 2017 réalisé par la société indique notamment :

- ▶ 64 CAL soit un peu plus d'une par semaine ;
- ▶ 2 683 dossiers présentés pour 848 logements proposés à la location (*dont 162 logements livrés fin décembre 2017*) ;
- ▶ des ratios moyens de 13,3 logements présentés par CAL et 3,2 candidats par logement ;
- ▶ 1 414 dossiers ayant fait l'objet d'une décision favorable d'attribution (*dont 848 de rang 1*) ;
- ▶ 1 269 dossiers refusés ou ajournés (47 %) ; le principal motif est l'incomplétude du dossier (87 %) ;
- ▶ 16 % des attributions à des bénéficiaires DALO (*78 baux signés pour 133 décisions d'attribution dont les trois-quarts réalisés sur le contingent préfectoral*) ;
- ▶ Un taux de mutation interne représentant 8,6 % des attributions (*objectif CUS de 7 %*) ;
- ▶ Les logements PLAI représentant 12 % des attributions, les PLUS 85 % et les PLI 3 %.
- ▶ 39 % des baux signés hors QPV au profit des demandeurs ayant des ressources inférieures au premier quartile (*objectif¹⁶ de 25 % atteint*) ;
- ▶ seulement 35 % des décisions d'attributions en QPV à des demandeurs avec des ressources annuelles supérieures au premier quartile (*objectif¹⁶ de 50 % non atteint*).

L'ANCOLS a procédé à une vérification des radiations des numéros uniques pour les baux signés entre 2014 et 2017. La radiation est réalisée automatiquement par le progiciel du bailleur. Seulement neuf demandes ont été identifiées comme restées actives après l'attribution (0,2 %), les autres demandes étant a priori correctement radiées dans le SNE suite à l'attribution d'un logement.

Les données fournies par Le LOGIS FAMILIAL VAROIS sur la période 2014-2017 montrent un délai d'attribution moyen de 18 mois et un délai médian de neuf mois. Ce délai est plus faible que le délai moyen de 21 mois

¹⁶ Cf. article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

constaté pour le département¹⁷. Un quart des bénéficiaires d'un logement ont attendu moins de 2,5 mois et la moitié moins de 9 mois. Seulement 21,1 % des dossiers présentent une attente supérieure à 30 mois (*délai anormalement long dans le var*). L'organisme ne donne donc pas de priorité particulière à l'ancienneté de la demande.

Tableau 11 - Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement

Délai d'attente ¹⁸	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<30 mois	<5 ans	<7 ans	Au-delà
Nombre d'attributions	829	369	401	663	414	95	97
Pourcentage	28,9%	12,9%	14,0%	23,1%	14,4%	3,3%	3,4%

Source : calcul d'après un échantillon de 2 869 attributions de logements familiaux entre 2014 et 2017

L'analyse statistique des ressources montre que les nouveaux entrants des trois dernières années disposent de revenus globalement plus faibles que les locataires en place (*cf. 4.1*) et comparables aux bénéficiaires de logements sociaux dans le Var (*où 67,1 % des demandes satisfaites¹⁹ en 2017 étaient éligibles aux plafonds PLAI*).

Tableau 12 - Photographie sociale des nouveaux entrants sur la période 2015-2017 (hors logements PLI)

Statistiques (logements familiaux conventionnés)	Nombre	Personnes isolées	Revenu < 20% *	Revenu < 40% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%*
Entrants 2015-2017**	2 773	26,8%	25,5%	45,8%	69,3%	2,6%
Emménagés récents*** (OPS 2018)	937	28,4%	25,7%	43,3%	65,4%	5,2%

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

** estimation par l'ANCOLS selon les données exploitables des attributions fournies par le LOGIS FAMILIAL VAROIS

*** ménages ayant emménagé depuis le 1er janvier 2016 (*enquête OPS*)

Ces données sont également cohérentes avec la paupérisation des locataires constatée entre les deux dernières enquêtes OPS de 2016 et 2018.

4.4.5 Contrôle des attributions

L'analyse globale des attributions et des documents transmis par l'organisme a permis de sélectionner sur la période 2014-2018 un panel de 50 dossiers ciblés²⁰.

A l'exception de deux erreurs commises sur la détermination de la catégorie de ménage, il n'a pas été constaté de dépassement des plafonds de ressources. Lorsque c'est le cas, l'attribution est prononcée en raison d'une diminution des ressources dûment justifiée ou dans les cas de dérogation prévus par les conventions APL (*PLUS Majoré*). Pour ces derniers cas, l'ANCOLS recommande néanmoins de systématiquement contrôler que les conditions de dérogation restent applicables (*moins de 10 % des locataires en place dont les revenus dépassent les plafonds PLUS notamment*).

Par ailleurs, il est rappelé que le bailleur doit remettre aux nouveaux locataires un dossier technique comprenant le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, le constat de risque d'exposition au plomb (*CREP*) pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 et, en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, un état de présence d'amiante (*décret d'application à venir*).

¹⁷ Sources : AATIKO statistiques mensuelles de décembre 2017

¹⁸ Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature ou l'entrée dans les lieux.

¹⁹ Source : demandes et attributions synthèse 2017 de l'infocentre du SNE – DREAL PACA

²⁰ Certains dossiers étaient susceptibles de présenter des irrégularités.

ainsi que (dès le 1^{er} juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1975) l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité de plus de quinze ans²¹. De la même façon, les fiches de décompte de surface doivent également être jointes au bail (cf. article R. 353-19 du CCH). Dans les dossiers contrôlés, ces pièces n'étaient pas systématiquement scannées et la complétude du dossier technique n'a ainsi pas pu être contrôlée. Dans sa réponse, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS précise que les annexes sont communiquées contre un récépissé signé du locataire indiquant l'ensemble des pièces communiquées aux locataires entrants.

4.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.5.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité n'a été que très peu modifiée depuis le précédent contrôle de la MILOS. La relation de proximité repose sur l'action des deux agences de proximité qui couvrent l'ensemble du territoire (cf. § 2.2.2).

Les gardiens sont les référents privilégiés des locataires. Ils sont chargés de l'enregistrement des réclamations et des états des lieux (*entrants et sortants*). Ils assurent également des tâches de nettoyage des parties communes, des locaux poubelles, des contrôles de sécurité et de surveillance. Certains gardiens ont plusieurs résidences en gestion, tout comme les gestionnaires de résidences qui sont en revanche déchargés de toutes tâches de nettoyage.

La gestion de proximité est également assurée par les responsables gestion habitat (RGH). Ces derniers assurent l'encadrement des gardiens et prennent leur relais en cas d'absence. Ils participent également à la programmation des travaux sur leur secteur d'intervention et sont garants de la qualité des prestations.

Les bailleurs ont l'obligation²² d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (*un ETP par tranche de 100 logements*) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS respecte les effectifs minimums réglementaires pour les sept groupes concernés (*représentant 937 logements*).

4.5.2 Gestion des réclamations

Les réclamations font l'objet d'un traitement fondé sur un outil de gestion informatisé (*gestion des sollicitations*) interfacé avec la plate-forme web de la société. Les réclamations peuvent également être saisies par l'ensemble des collaborateurs et font l'objet d'une synthèse mensuelle dans les tableaux de bord. Le tableau des réclamations de l'année 2018 montre que les réclamations « administratives » sont rapidement traitées (*en moyenne en moins de 7 jours*) contrairement aux réclamations « techniques » dont le tiers apparaît toujours comme « en cours » à fin 2018 avec un délai de traitement moyen d'un mois. Le suivi et l'exploitation des sollicitations enregistrées apparaissent perfectibles.

Le déploiement d'un centre d'appel commun au groupe 1001 Vies Habitat est actuellement en projet. Il devrait être mis en service pour les locataires du LOGIS FAMILIAL VAROIS à partir de 2020.

4.5.3 Enquête de satisfaction

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS réalise une enquête de satisfaction auprès d'un panel de locataires tous les ans par l'intermédiaire d'un prestataire extérieur. La dernière étude a été effectuée fin 2017 sur un échantillon représentatif de 754 locataires. Depuis 2009, l'évaluation globale du bailleur enregistrait un taux de satisfaction

²¹ Décrets d'application 2016-1104 et 1105 du 11 août 2016 relatifs respectivement à l'installation intérieure de gaz et d'électricité (*Loi Alur*).

²² Cf. article R. 127-1 du CCH et articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure

supérieur à 80 %. A fin 2017, l'enquête indique que 82,5 % des locataires sont globalement satisfaits (76 % pour l'ensemble des sociétés du groupe « 1001 Vies Habitat »).

4.5.4 Concertation locative

Le dernier plan de concertation locative (PCL) 2015-2018 a été approuvé lors du CS du 18 juin 2015. Il a été signé par quatre des cinq associations représentant les locataires. Le règlement intérieur du PCL prévoit la tenue en moyenne de quatre conseils de concertation locative par an. Les réunions se tiennent au siège de la société à Toulon dans les 15 jours précédant chaque CS et font l'objet d'un compte-rendu écrit. Le conseil s'est réuni en moyenne quatre fois par an de 2015 à 2018. Des réunions se tiennent également mensuellement à l'échelle locale (*conseil de concertation locative territoriale*), entre les associations de locataires et les agences d'Hyères et de Saint-Raphaël, sur le fonctionnement des résidences, les travaux, les charges et le cadre de vie.

4.5.5 Assurances locatives

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». Le tableau de bord d'août 2018, indique que 90 % des locataires ont transmis leur attestation d'assurance. La société n'a pas initié de démarche visant à souscrire une assurance locative de substitution à ses locataires non assurés (cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°).

Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique que le choix de ne pas souscrire une telle assurance a été fait car la société reste assurée au titre de sa couverture Dommages, même en cas de défaut d'assurance du locataire. Néanmoins, le bailleur reste tenu de mettre en œuvre une action en justice visant la résiliation du bail pour l'ensemble des locataires non assurés. Ces procédures longues et coûteuses, à la fois pour le bailleur et les locataires, n'apparaissent pas souhaitables pour aucune des parties. L'ANCOLS maintient sa recommandation de mettre en place une assurance de substitution (*recupérable auprès des locataires*) afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires.

4.6 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le précontentieux est organisé tout au long d'une chaîne allant du gardien aux responsables de gestion locative, avec des rappels téléphoniques suite aux lettres de relance. Cette gestion est décentralisée au niveau des unités de gestion. Il n'y a pas de CESF. L'organisme fait appel, en cas de besoin, à une association spécialisée ou aux conseillères sociales des collectivités. La convention avec l'association prévoit diverses actions notamment l'accompagnement des populations les plus fragiles et des diagnostics à la demande du bailleur pour les ménages relevant du DALO, des situations d'urgence ou des problèmes d'accessibilité.

L'organisme a signé le 20 novembre 2015 une convention avec la CAF départementale dans le cadre du dispositif « IDEAL ». Cette procédure vise à faciliter l'accès aux droits pour l'allocataire tout en simplifiant et sécurisant la gestion du dossier par le bailleur. Selon l'organisme, cette procédure a considérablement raccourci les délais d'ouverture des droits, évitant ainsi des impayés précoces. Les éléments suivants sont relevés :

- ▶ la part des prélèvements pour règlement du loyer est passée de 46 % en 2015 à 52 % en 2017. Les locataires ont aussi la possibilité de régler en ligne ;
- ▶ en 2017, 63,6 % des locataires bénéficiaient des APL, ce taux est en diminution depuis 2013 (67,7 %) ;
- ▶ les plans amiables sont accordés presque systématiquement, dès le premier mois de retard. Au-delà de six mois, la validation doit être demandée au responsable du service ;
- ▶ les procédures FSL sont enclenchées dès que les conditions peuvent être réunies. Entre 2016 et 2017, 35 dossiers ont été instruits dont treize n'ont pas eu de suite et huit ont été refusés.

Une commission est tenue en agence tous les mois réunissant le gérant, le chargé de gestion locative et la rédactrice contentieux basée au siège, lors de laquelle la procédure judiciaire est décidée.

Le suivi des dossiers est entièrement dématérialisé dans le progiciel de gestion locative. Un travail supplémentaire sur tableur permet de surveiller les délais de procédures car le progiciel n'émet pas d'alertes.

Des protocoles de cohésion sociale sont proposés aux locataires dès que les conditions peuvent être réunies.

Depuis 2016, conformément à la nouvelle réglementation, la société a modifié le mode de comptabilisation des créances douteuses. Le changement de méthode a conduit à un report à nouveau pour un montant de 158 milliers d'euros.

Tableau 13 - Evolution des créances locataires

En pourcentage

En % des loyers et charges récupérées	2013	2014	2015	2016	2017	Médiane nationale des SA d'HLM 2016
Évolution des créances locataires	-	1,4	1,5	0,9	1,4	1,2
Créances locataires	13,1	12,9	13,4	13,3	13,9	14,1

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

Fin 2017, le stock de créances locatives est légèrement inférieur à la médiane nationale des SA d'HLM (14,1 %). Corrigé de la créance de décembre, exigible en N+1, le stock de créances se situe à 7,45 % en 2016 et 7,73 % en 2017. Malgré ce niveau, le taux d'évolution est en hausse du fait d'une dégradation de la situation des locataires générant un surplus de créances de 303 milliers d'euros.

En 2017, le taux d'évolution est impacté par un passage plus important en créances irrécouvrables suite à une volonté d'apurer des dettes anciennes.

Le taux de recouvrement qui indique les flux d'encaissements par rapport au quittance est d'un niveau satisfaisant en 2016 et 2017 (*respectivement de 99,1 et 98,6 %*).

Depuis les trois dernières années, la dette sur locataires présents et partis ne connaît pas de fortes variations.

Les passages en perte restent très prudents. Ils sont validés chaque année par le directoire. Hormis les locataires décédés ou ceux pour lesquels un certificat d'irrécouvrabilité a été produit, sont concernés les locataires partis depuis plus de trois ans et sans aucun mouvement de compte excepté ceux dont la procédure contentieuse est en cours. Sur les cinq années contrôlées, les passages en pertes ne représentent que 0,5 % du quittance (1 % en moyenne sur le secteur).

L'examen de quatre-vingts dossiers d'impayés n'appelle pas de remarque particulière. Le suivi des dossiers est correct, les dossiers des locataires partis font l'objet d'un suivi rigoureux et des procédures de recherche sont activement menées par l'intermédiaire de deux cabinets privés. Ces derniers arrivent à des résultats intéressants (109 milliers d'euros récupérés à fin 2017 sur des locataires partis).

4.7 CONCLUSION

La paupérisation des locataires en place constatée sur les enquêtes OPS successives et l'infléchissement des ressources des locataires entrants confirment le rôle pleinement social désormais joué par le LOGIS FAMILIAL VAROIS dans le département du Var. Le contrôle ciblé des attributions n'a d'ailleurs relevé aucune irrégularité

dans l'attribution des logements par les CAL. Celles-ci devront néanmoins veiller à mieux formaliser leurs décisions. Le représentant du CS systématiquement absent devra également être remplacé.

La gestion de proximité est satisfaisante et la qualité de service offerte est appréciée par 82,5 % de ses locataires. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS est labellisé « Habitat Senior Service » depuis 2016 mais les adaptations réalisées sur le parc existant restent cependant peu fréquentes. Le traitement des réclamations est globalement correct mais son suivi reste perfectible. Bien que les locataires n'ayant pas présenté d'assurance locative ne soient pas nombreux, la société est invitée à souscrire une assurance locative de substitution. Les impayés sont gérés correctement tant sur le plan social qu'en termes financiers.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

En application du L. 411-9 du CCH, Le LOGIS FAMILIAL VAROIS a élaboré un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) pour la période 2011-2020. Ce document a servi de base à la convention d'utilité sociale (*CUS 2011-2016*) signée le 3 mai 2011 et prolongée par l'Etat jusque fin 2018. Un avenant à la CUS concernant les logements foyers a été signé le 18 février 2013.

Le PSP présente les enjeux de marché par territoire et établit un diagnostic complet du parc existant. Même si la priorité est affichée sur les territoires des agglomérations de Fréjus-Saint Raphaël, de Draguignan et de Toulon-Provence-Méditerranée, le PSP 2011-2020 ne présente pas les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme (*non conforme à l'article L. 411-9 du CCH*). Seule la CUS annonce un volume de production de 1 305 logements sur six ans dont 50 places d'hébergement et de logements adaptés.

La faisabilité financière des orientations indiquées dans le PSP est également traduite dans un plan à 15 ans, révisé annuellement, pour tenir compte de l'environnement économique et l'intégrer les objectifs de développement et l'évolution des besoins d'entretien et de réhabilitation du parc

Les orientations concernant le parc existant portent sur l'amélioration (*réhabilitation ou résidentialisation*) de 21 % du patrimoine (*77 résidences pour 977 logements*), une rénovation complète d'une résidence de 56 logements (*1 % du parc*), une maintenance courante pour une centaine de résidence (*69 % du parc*) et la mise en vente de 420 logements avec ou sans travaux dans 14 résidences (*9 % du parc*). Ces interventions sont programmées sur 10 ans pour un montant total de 39,1 millions d'euros dont 29 millions en investissement (*financés par l'emprunt*). Ce coût se décompose en 27,4 millions d'euros pour la période 2011-2015 et 11,7 millions d'euros pour 2016-2020. Excepté une mention précisant que les budgets sont cohérents avec le plan à 15 ans, aucune analyse sur la faisabilité financière des orientations précitées n'est jointe au PSP.

La CUS indique d'ailleurs sur la période 2011-2016 un montant légèrement moindre avec seulement 22 millions d'euros de travaux d'amélioration et d'entretien programmé sur le patrimoine (*indicateur CI et CII*). La CUS prévoit également un budget annuel moyen de 221 milliers d'euros dédiés aux travaux d'accessibilité, la vente effective de 95 logements sur six ans et le traitement de la totalité des 448 logements énergivores d'ici 2020 pour un coût total de 11 millions d'euros (*le PSP de 2011 n'ayant identifié aucun logement classé E/F/G*).

La date de transmission du projet de convention et la date d'effet de la CUS 2019-2024 ont été repoussées au 1^{er} juillet 2019 (*cf. article 104 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*). Selon l'article R. 445-2-2 du CCH, la société doit disposer à cette date d'un PSP approuvé par son directoire depuis moins de trois ans. Des travaux sont en cours pour l'élaboration d'une

stratégie patrimoniale et d'une stratégie d'utilité sociale au niveau du groupe 1001 Vies Habitat. Ces stratégies sont prévues d'être déclinées dans les PSP et dans les CUS de chacune des filiales.

Postérieurement au présent contrôle, un PSP actualisé portant sur les années 2019-2028, approuvé par le directoire le 12 février 2019, et validé par le CS du 25 mars 2019, a été transmis à l'ANCOLS le 29 avril 2019. En l'absence d'une nouvelle étude financière prévisionnelle (*cf. § 6.3*) et d'évolution majeure, ce nouveau document n'a pas été analysé par l'ANCOLS.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Le Tableau 14 retrace l'évolution du patrimoine sur la période contrôlée (2013-2017) :

Tableau 14 - Evolution du nombre de logements en propriété (hors foyers)

Année	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Changement d'usage	Vente à l'unité	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	5 069	101	44			-9	5 205	2,7%
2014	5 205	167	156	44		-7	5 565	6,9%
2015	5 565	187	60			-6	5 806	4,3%
2016	5 806	160	121	22	-1	-3	6 105	5,1%
2017	6 105	247	17			-5	6 364	4,2%
Bilan	5 069	862	398	66	-1	-30	6 364	25,5%

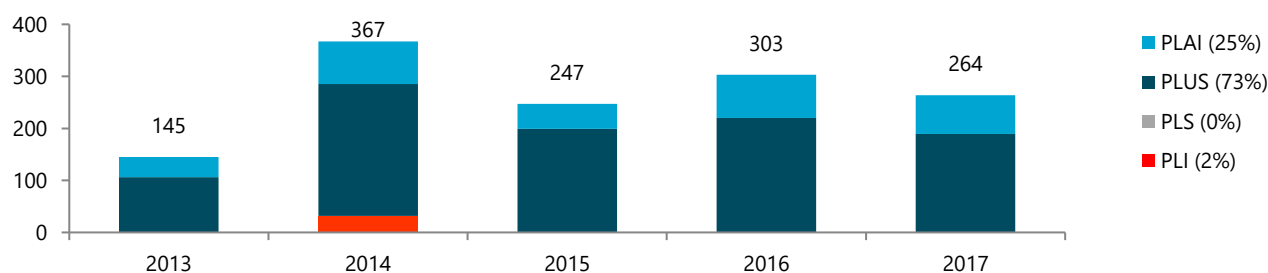
Aux 1 260 logements neufs construits sur la période s'ajoutent 22 équivalents logements du centre d'hébergement et de réinsertion social livré en 2015 à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume (*et géré par API Provence*).

1 348 équivalents logements ont ainsi été mis en service en tout entre 2013 et 2017 soit une moyenne de 225 par an, chiffre conforme aux engagements inscrits dans la CUS 2011-2016 (*218 logements neufs/an hors acquisition*).

Le parc de logements familiaux a augmenté en moyenne de 4,7 % par an (*contre 1,8 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux de la région PACA*).

La VEFA représente 32 % des constructions neuves.

Figure 6 - Nombre de logements mis en service selon le mode de financement



Selon l'indicateur AII de la CUS 2011-2016, les logements très sociaux (*PLAI*) devaient représenter 20 % des mises en service. L'objectif a été dépassé en cohérence avec l'évolution de l'occupation sociale du parc.

Le volume d'opérations à venir est très important avec 63 projets identifiés au moment du contrôle représentant plus de 2 300 logements pour des livraisons possibles dans les trois prochaines années. La part de la VEFA reste contenue à 37 % des logements neufs projetés. Le volume de livraisons de logements neufs devrait doubler en 2019 et 2020. La dernière actualisation (*version 6*) du plan à 15 ans (*2018-2032*), initié au niveau du groupe 1001 Vies Habitat (*cf. annexe 7.3*), prévoit la livraison de 311 logements en 2018 puis 578 mises en service par an en moyenne de 2019 à 2024.

5.2.2 Réhabilitations

La société participe au projet de renouvellement urbain du centre ancien de Toulon par la reconstitution de l'offre à hauteur de 121 logements répartis dans cinq programmes, et du projet de rénovation urbaine de La Seyne-sur-Mer à hauteur de 40 logements dans un programme.

Sur la période contrôlée, la réhabilitation inscrite dans le PSP des 56 logements de la résidence « Les Camps » à Barjols n'a pas été menée intégralement. Seuls 22 logements ont été réhabilités. 34 logements sont actuellement vacants et sont voués à démolition (*démolition non prise en compte dans le plan à 15 ans*).

Par ailleurs la résidence « Carami » (*FTM géré par API Provence*), fait actuellement l'objet d'une opération de réhabilitation lourde et de reconstruction après démolition d'une partie du foyer existant. Les nouveaux bâtiments compteront 161 logements contre 61 aujourd'hui.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

L'activité de développement est externalisée au niveau du service promotion PACA du GIE 1001 Vies Habitat. Ce service assure cette activité de maîtrise d'ouvrage exclusivement pour le compte des trois filiales implantées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*Le LOGIS FAMILIAL VAROIS basé à Toulon, le LOGIS MEDITERRANEE à Marseille et le LOGIS FAMILIAL à Nice*). La mutualisation des capacités de développement permet de conserver le « savoir-faire » en matière de construction et de maintenir la connaissance du terrain.

Le montant des prestations effectuées correspond à la charge salariale de ce service. Il fait l'objet d'une facturation aux trois sociétés précitées, opération par opération, en s'appuyant sur le caractère VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe et sur une clé de répartition liée au nombre de logements (*un point d'amélioration consiste ici en une comptabilisation plus rationnelle prenant en considération le temps effectivement passé par chacun des responsables de projet sur chacune des opérations dans l'année considérée*). Avant transmission officielle, cette facturation fait l'objet d'un projet qui est validé par le LOGIS FAMILIAL VAROIS.

Au sein du GIE, le service promotion PACA, par le biais de ses développeurs, est force de proposition et travaille en collaboration avec le LOGIS FAMILIAL VAROIS qui conserve son pouvoir décisionnaire de maître d'ouvrage au travers de son comité d'investissement et de son directoire. Dans un cadre qui a fait l'objet d'une validation par le comité d'engagement, les chargés d'opération sont pilotes de l'obtention des financements et de la trésorerie de leurs opérations. Tous les trimestres, la comptabilité du LOGIS FAMILIAL VAROIS leur fournit un point particulier.

L'organisation et le fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage n'appellent pas d'observation. Il est précisé que le GIE ayant fait l'objet d'un contrôle par l'ANCOLS, les opérations de maîtrise d'ouvrage n'ont pas fait l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre du présent contrôle.

5.4 MAINTENANCE ET EXPLOITATION DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Comme le montre le Tableau 15, les dépenses d'intervention sur le patrimoine ont très légèrement augmenté sur l'ensemble de la période. Les dépenses se répartissent de façon équilibrée entre les charges de l'exercice et l'investissement. Au total 48,6 % de l'effort de maintenance concernent l'entretien courant et le gros entretien, 51,4 % des dépenses sont consacrées à l'investissement.

Tableau 15 - Effort de maintenance du patrimoine

En milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant	718	602	574	627	647
Gros entretien	1 175	1 189	1 396	1 564	1 724
Dépenses d'investissement	2 297	1 900	2 252	1 977	2 361
Total charge de maintien du patrimoine	4 190	3 691	4 222	4 168	4 732

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

Malgré une hausse de 25,5 % du patrimoine locatif sur la période, les dépenses de maintenance n'ont augmenté que de 17,5 % en 5 ans. Les montants consacrés à la maintenance restent en-deçà des médianes du secteur HLM (cf. § 6.2.1.4). L'âge globalement récent du parc (24 ans) et le développement tourné quasi exclusivement vers le neuf (95 % des logements produits) expliquent ce faible niveau. La société indique avoir poursuivi ses efforts en 2019 avec près de 3 millions d'euros de dépenses de gros entretien et d'investissement et 2,8 millions d'euros pour l'entretien courant, les contrats d'entretien et les remises en état de logements.

Par ailleurs, la visite de patrimoine²³ qui s'est faite principalement sur les sites de Toulon, Hyères, Fréjus et Draguignan, a montré que la société dispose d'un parc social globalement en bon état. Cependant les groupes les plus anciens (40 % du parc a plus de 30 ans) vont devoir faire l'objet de travaux de maintenance ou de rénovation plus importants. La visite a permis de confirmer visuellement ces besoins et a identifié les problèmes suivants :

- ▶ partie manquante d'un garde-corps dans l'escalier (*bâtiment les peignes*), clôture grillagée en fond de parcelle arrachée engendrant un risque important en cas de chute, vandalisme multiples, scooter dans le couloir, propreté insatisfaisante, tags, garage sous terrain squatté et non fermé aux « Bosquets » ;
- ▶ ferraillements apparents et défaut de propreté de l'ascenseur au « Baouchet » ;
- ▶ fissurations au niveau de la jonction entre deux bâtiments aux « Lavandes » ;
- ▶ fuites sur des colonnes d'eau et caves encombrées aux « Oliviers » ;
- ▶ éclats de béton au niveau des balcons au « Cadran solaire » ;
- ▶ Logements à la relocation nécessitant des travaux de rafraîchissement importants à « Camp Robert » (*bail à construction pour le ministère de la Défense 1981-2046*) ;
- ▶ Présence d'un scooter dans le local à vélo à « La Maguelonne » ;
- ▶ Boîtes aux lettres dégradées et portes palières non fonctionnelles, entretien de la terrasse extérieure perfectible au « Gasquet ».

²³ 20 % du parc visité

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS a été invité à corriger les points cités. Dans sa réponse, la société indique avoir commencé à traiter ou à suivre les points relevés.

5.4.2 Exploitation et sécurité du patrimoine

5.4.2.1 Ascenseurs

Au 31 décembre 2017, le parc compte 126 ascenseurs répartis sur 60 résidences et desservant 2 800 logements (40 % du parc). Les travaux de mise aux normes obligatoires (SAE 2010-2014) et les contrôles techniques quinquennaux ont été réalisés pour l'ensemble des groupes. Une vérification opérée sur un échantillonnage de douze résidences a permis de vérifier que les visites périodiques obligatoires réalisées dans le cadre des contrats de maintenance sont réalisées toutes les six semaines (cf. article R. 125-2 du CCH).

5.4.2.2 Chaudières individuelles

1 392 logements situés dans 29 résidences bénéficient d'un chauffage individuel au gaz (22 % du parc). L'entretien de ces chaudières est confié à un prestataire unique avec un taux de réalisation global de 91 % en 2018.

Logis Familial ne remplit pas pleinement ses obligations portant sur le suivi de la sécurité des chaudières. Trois résidences comprenant 112 logements (3285, 3288 et 3306), présentent un taux de pénétration inférieur ou égal à 80 % concernant l'entretien des chaudières pour la période 2017/2018. Par ailleurs sur l'ensemble du parc, 64 chaudières n'ont pas été visitées depuis deux ans. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS doit prendre, en lien avec le GIE, toute mesure pour assurer un meilleur suivi des visites de contrôle et mettre en œuvre toute démarche visant à augmenter le taux de pénétration dans ses résidences (notamment le traitement des refus d'accès au logement par l'occupant).

Suite au contrôle de l'ANCOLS, le LOGIS FAMILIAL VAROIS a mis en œuvre des mesures d'amélioration des visites d'entretien annuelles de l'ensemble des appareils individuels de chauffage à gaz. Un nouveau processus de contrôle trimestriel a été mis en place en lien avec le GIE, le bailleur et le prestataire en charge de l'entretien.

5.4.2.3 Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)

Les DPE ont été réalisés en totalité. Comme le montre le Tableau 16, la performance énergétique du parc s'est fortement améliorée. Les logements les plus énergivores (étiquettes énergie classées E, F ou G) représentent en 2018 seulement 1 % du parc contre 31 % lors du précédent contrôle de la MILOS (la CUS de 2011 indiquait que les 448 logements énergivores seraient traités d'ici 2020).

Tableau 16 – Ventilation des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Étiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G
Nombre de logements	1 242	1 371	1 875	1 876	68	0	0
Nombre de résidences	33	33	53	104	14	0	0
Pourcentage	19 %	21 %	29 %	29 %	1 %	0 %	0 %
Références nationales 2017	2 %	6 %	28 %	40 %	18 %	5 %	0 %

Source : Données LOGIS FAMILIAL VAROIS 2018 et RPLS 2017

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

Dix-huit programmes totalisant 102 logements collectifs ont été construits avant 1949 et sont donc soumis à la réglementation prévue par les articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, qui dispose que des CREP doivent être réalisés.

Les diagnostics avant travaux réalisés en 2012 pour la résidence 3289 « Toulon Cathédrale » n'ont pas été renouvelés à la suite de la rénovation du bâtiment (*acquisition amélioration de 8 logements dans le cadre du projet ANRU centre ancien*). Les travaux ont consisté à recouvrir ou encoffrer ou remplacer tous les matériaux contenant du plomb. La durée de validité du CREP est de 6 ans. Ils sont obligatoirement renouvelés avant toute relocation.

L'une des résidences (*Maison Rabon*) contient des matériaux ou revêtements avec une teneur de plomb supérieure à la limite réglementaire selon les rapports établis en 2016 : les travaux obligatoires qui n'avaient pas été faits ont été finalement réalisés en juin 2019.

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

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. La société compte 157 groupes d'habitations collectifs ou individuels représentant 4 221 logements concernés pour lesquels les repérages d'amiante sont obligatoires.

Les obligations réglementaires concernant ces repérages et la constitution des Dossiers Amiante des Parties Privatives (*DAPP*) ne sont pas respectées (*non conforme aux articles R. 1334-16 et suivants du code de la santé publique*). Les repérages dans les parties privatives n'ont été réalisés que pour 16 % des logements concernés. Les DAPP auraient dû être constitués avant le 5 février 2012 (*sauf s'ils avaient préalablement fait l'objet d'un dossier technique avec repérage des matériaux de la liste A qui tient lieu de DAPP*). En l'absence de ces repérages, la constitution des DAPP et les obligations relatives à l'information des occupants ne sont en conséquence pas respectées.

Les repérages dans les parties privatives (*DAPP et éventuellement Diagnostic Avant Travaux*) ne sont actuellement réalisés que lors des travaux avant chaque relocation. Dans sa réponse, le LOGIS FAMILIAL VAROIS indique avoir réexaminer sa politique « Amiante » et entend désormais procéder à la réalisation des DAPP de tous les logements concernés selon un plan d'actions engagé sur trois ans afin de se conformer à la réglementation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Le CS valide annuellement le programme de ventes qui est proposé par le directoire. Le service en charge des ventes est rattaché au GIE. C'est lui qui gère les procédures de ventes et les études de prix. Une réduction est accordée pour les locataires occupants et les autres locataires du groupe, néanmoins les prix de vente proposés restent élevés (*médiane de 2 400 euros/m²*) par rapport aux ressources dont disposent les locataires du parc social. Au 19 mars 2018, 67 logements sont encore à vendre sur le stock de 167 que totalisaient les sept groupes historiquement retenus par le CS. La cession de petites résidences est privilégiée pour atteindre à terme leur vente totale et ainsi s'affranchir des problématiques de copropriété.

Le PSP de 2010 proposait la mise en vente de 9 % du parc soit 14 résidences (*420 logements*). La CUS prévoyait une moyenne de 10 ventes de logements par an à compter de 2013. Ces objectifs n'ont pas été tenus sur la période 2013-2017 avec seulement 30 ventes réalisées (*six ventes par an en moyenne*).

Sur la période contrôlée, la quasi-totalité de ces ventes concernent des logements non conventionnés (*un seul logement individuel conventionné vendu en 2015*). La vente aux locataires du parc social reste très limitée :

- ▶ six ventes à des locataires occupants ;
- ▶ quatre ventes à des locataires du parc social ;
- ▶ vingt ventes à des personnes physiques extérieures.

Le contrôle sur pièce révèle un défaut d'organisation dans l'archivage des dossiers, avec notamment des difficultés pour obtenir des dossiers complets (*avis de la Direction de l'Immobilier de l'État dont la durée de validité était largement dépassée sur un dossier, traçabilité de la priorité donnée aux locataires du parc social, contrat de vente complet non archivé par le GIE...*). Une refonte de la procédure existante intégrant les évolutions législatives récentes et précisant le fonctionnement de la « commission d'attribution à la vente » est indispensable.

Pour la période à venir et selon les dernières hypothèses indiquées dans le nouveau plan à 15 ans qui vient d'être approuvé (*CS du 25 mars 2019*), le LOGIS FAMILIAL VAROIS table sur un plan de vente ramené de 20 à 13 logements en moyenne par an sur la période 2019-2028 (*aucune vente en bloc n'est prévue*). Cet objectif apparaît raisonnable mais reste ambitieux compte tenu du nombre important de communes carencées en logements sociaux, de la proportion élevée de baux à construction (*30 % du parc*) et de la jeunesse du parc (*31 % a moins de 10 ans*).

5.6 CONCLUSION

Les stratégies « patrimoniale » et « d'utilité publique » établies au niveau du groupe 1001 Vies Habitats doivent être déclinées dans les PSP et les CUS de chacune des filiales. À la date du contrôle, des travaux préalables étaient en cours pour l'élaboration d'une stratégie patrimoniale au niveau du groupe 1001 Vies Habitat et du LOGIS FAMILIAL VAROIS. Après le contrôle, un PSP, actualisé et validé par le CS de la société le 25 mars 2019, a été transmis à l'ANCOLS. Au-delà de la cohérence d'ensemble, ce document n'a pas été analysé par l'ANCOLS. Sur la période 2013-2017, la société, avec l'appui du GIE 1001 Vies Habitat, a mis en service plus de 1 300 logements dont 32 % en VEFA. Les objectifs de la CUS ont été dépassés. La visite de patrimoine a fait ressortir un parc globalement en bon état. Les groupes les plus anciens vont désormais devoir faire l'objet de travaux de maintenance importants. Les montants consacrés à la maintenance, actuellement faibles par rapport au secteur HLM, devront impérativement être revus à la hausse afin d'éviter tout retard de maintenance dans les années futures. Le LOGIS FAMILIAL VAROIS devra enfin veiller à ce que les contrôles périodiques des chaudières soient réalisés exhaustivement et à ce que les DAPP soient constitués au plus tôt.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Le service comptable est composé, hors la responsable, de six collaborateurs, permettant de couvrir l'ensemble des tâches incombant au service. Depuis le dernier contrôle, un comptable chargé du suivi de l'investissement a été recruté répondant ainsi aux besoins de développement de LOGIS FAMILIAL VAROIS. Le service apparaît correctement dimensionné pour couvrir l'ensemble des tâches incombant à l'organisme.

Le GIE a un rôle d'appui et de conseil. Pour les besoins de consolidation des données et d'uniformisation, les sociétés utilisent les modèles du groupe pour les indicateurs de gestion, les budgets, le plan prévisionnel long terme. Les procédures sont également élaborées au niveau du groupe.

Le service promotion PACA, situé à Marseille, travaille exclusivement pour les trois sociétés implantées dans cette région. Il est rattaché au GIE du groupe. Le montage d'opérations est facturé directement par le GIE à la société.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le règlement des factures s'effectue à 45 jours fin de mois. Le détail du solde de la dette fournisseur en fin d'année, figurant au rapport de gestion 2017, indique qu'il restait 573 milliers d'euros (*1,04 %*) de factures dont le terme était échu, non encore réglées. Le rapport ne mentionne pas les factures réglées hors délais dans le courant de l'année.

La création de fournisseurs et les rapprochements bancaires sont segmentés et validés par la responsable.

L'examen de la comptabilité sur la période 2013-2017 n'appelle pas de remarque tendant à remettre en cause la régularité et la sincérité des comptes, qui ont été certifiés sans réserve par le Cabinet AGALEX. Il convient de noter que :

- ▶ le plan de compte, uniformisé au niveau du groupe, impose l'utilisation du compte 655 pour la redevance payée au GIE au lieu du compte 628 ; de fait, pour l'analyse financière, un retraitement est effectué pour intégrer, dans les charges d'exploitation, les montants payés au GIE (*hors frais relatifs aux opérations d'investissement ou de commercialisation*) ;
- ▶ aucune provision pour gros entretien n'est effectuée ; la plupart des travaux entrent dans le cadre des composants et sont donc immobilisés ; le reste des charges de gros entretien n'est pas suffisamment significatif pour faire l'objet d'une provision ou n'entre pas dans ce cadre (*réfection des logements suite à état des lieux, travaux de type P3 à titre d'exemple*) ;
- ▶ La provision de 792 milliers d'euros relative au gros entretien de trois résidences sociales inscrite au passif, a été reprise en 2017 pour se conformer au règlement ANC 2015-04 qui l'autorise sous condition que la convention avec le gestionnaire prévoit une restitution en fin de contrat de la provision non utilisée, ce qui n'est pas le cas pour le LOGIS FAMILIAL VAROIS.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de l'organisme sont comparés aux valeurs médianes 2016 des ESH France entière.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les composantes de l'autofinancement et son évolution sur les cinq dernières années se présentent comme suit (Tableau 17) :

Tableau 17 - Autofinancement

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	0	0	-1	-59	0
Marge sur prêts	5	7	12	8	6
Loyers	25 946	27 623	29 357	30 945	31 921
Coût de gestion hors entretien	-5 449	-5 924	-6 081	-7 102	-7 428
Entretien courant	-753	-618	-593	-627	-647
GE	-1 219	-1 232	-1 442	-1 564	-1 724
TFPB	-2 453	-2 590	-3 040	-3 107	-3 229
Autres produits d'exploitation	25	478	470	116	221
Pertes créances irrécouvrables	-243	-85	-132	-125	-229
Excédent brut d'exploitation	15 859	17 659	18 550	18 485	18 891
Flux financier	175	96	54	116	-16
Flux exceptionnel	263	586	750	281	641
Intérêts opérations locatives	-5 673	-4 729	-4 505	-4 395	-3 945
Capacité d'autofinancement	10 624	13 612	14 849	14 487	15 571
Remboursements d'emprunts locatifs	-7 613	-9 062	-10 105	-10 763	-10 401
Autofinancement net (1)	3 011	4 550	4 744	3 724	5 170
% du chiffre d'affaires	9,9 %	15,9 %	15,6 %	11,9 %	16,0 %

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

Dans le Tableau 17, la quote-part versée au GIE est intégrée au coût de gestion hors entretien.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est en augmentation constante sous l'effet d'un surcroît de loyers. Ces produits croissent plus que les quatre grands postes de charges constitués par les coûts de gestion, l'entretien courant, le gros entretien et la TFPB.

La capacité d'autofinancement est structurellement en progression sur la période contrôlée. La légère diminution en 2016 résulte d'éléments conjoncturels (*hausse de cotisations, de taxes, hausse de frais de structure et GIE pour le projet SMART, surcroît de remboursement d'emprunts, comptabilisation en charge des assurances dommage-ouvrage*).

En 2017, malgré un volume plus important de créances irrécouvrables, consécutif à un nettoyage de créances anciennes, la performance est à son plus haut niveau de la période contrôlée. La CAF a bénéficié en 2017 d'une baisse des intérêts locatifs consécutive au réaménagement de la dette, mais aussi, en flux exceptionnels des dégrèvements de taxe foncière. Cependant, en 2017, la charge d'intérêts de préfinancement est supérieure aux produits financiers créant un flux négatif.

Après remboursement des emprunts, l'autofinancement net HLM est en moyenne de 14,1 % du chiffre d'affaires sur la période contrôlée pour une médiane de 10,81 %.

6.2.1.1 Les recettes :

Elles sont constituées essentiellement du produit locatif. Il augmente au rythme du développement du patrimoine. En cinq ans, ce dernier a progressé de 25,5 %, soit un taux de croissance annuel de 4,7 %. Pour la seule année 2014, la croissance a été de 6,9 %, participant ainsi à l'augmentation conséquente de la marge brute totale en 2014. Le loyer médian est de 4 595 euros par an et par logement en 2016 (*4 553 euros en 2017*), il est supérieur à celui de la médiane de référence de 4 350 euros.

La vacance globale, de 1,6 % en 2017, est très inférieure à la référence régionale de 3,8 % et nationale de 4,6 %. Le taux à plus de trois mois hors vacance technique, de 0,1 % 2017 est très faible comparé aux mêmes références de 1 et 1,5 %. La vacance technique est due uniquement à l'immobilisation des logements en vue de leur vente.

Selon le DIS, les pertes de loyers non quittancés s'élèvent à 388 milliers d'euros en 2016, en augmentation par rapport aux deux années précédentes (*203 et 201 milliers d'euros*). Les créances jugées irrécouvrables viennent augmenter cette perte de 125 milliers d'euros en 2016 et 229 milliers d'euros en 2017. Ces dernières représentent en moyenne sur les cinq ans, 0,47 % du quittancement, soit beaucoup moins que la médiane des SA HLM 2015 à 1 %.

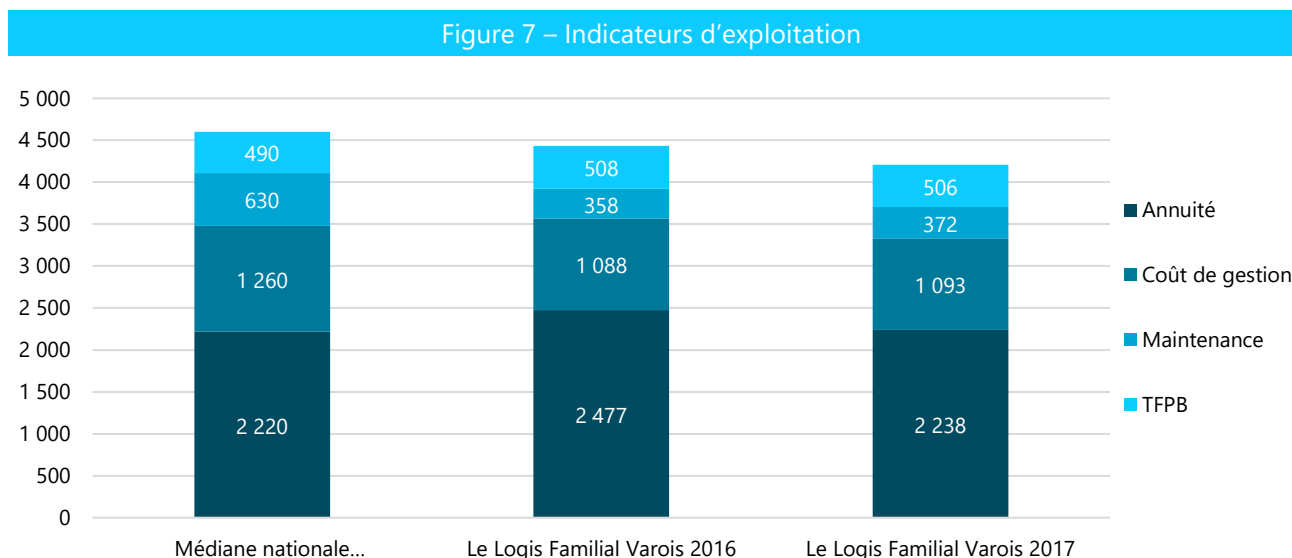
Les autres produits d'exploitation participent également à l'augmentation sensible des recettes durant les cinq années contrôlées. Les loyers commerciaux ont plus que doublé, les aires de stationnement, en lien avec le développement du patrimoine, ont augmenté de 34 %, les locations diverses de 17 %. Afin de réduire la vacance sur les stationnements, des remises sont parfois accordées.

Malgré une hausse significative des montants figurant aux comptes à terme et livret A, reflet d'une trésorerie confortable, la baisse de rendement de ces placements financiers a généré en conséquence une diminution des produits financiers de 1,5 % des loyers en 2013 à 0,8 % en 2017 (*médiane à 0,7 %*). En volume, les produits sont passés de 398 milliers d'euros à 271 milliers d'euros soit une baisse de 31 % alors que les loyers ont augmenté en parallèle de 23 %.

Il n'y a pas d'activité accession. La société est en réflexion sur un projet de 32 logements. Les quelques flux financiers proviennent d'opérations sur les commerces en bas d'immeubles ou d'achats de terrains en dation.

6.2.1.2 Les dépenses :

Le Figure 7 indique le niveau des coûts au logement des quatre grands postes de charges.



6.2.1.3 Les coûts de gestion :

Les frais de gestion comprennent les charges de personnel (*hors régie de travaux*), les impôts et taxes hors TFPB et les frais généraux, ainsi que les frais liés au GIE. Ils sont calculés hors cotisations CGLLS.

Ces coûts sont restés stables sur les deux années et demeurent inférieurs à la médiane 2016 à 1 260 euros. Ils restent maîtrisés. Les postes de rémunération d'intermédiaires et d'honoraires, les assurances et les autres services extérieurs sont les plus significatifs dans les frais généraux.

Hors GIE, les frais de personnel de 504 euros au logement et 10,1 % des loyers sont réduits par rapport à la médiane de 743 euros et 14,6 % des loyers. La société emploie 69 ETP en 2017, soit six de plus qu'en 2013 (+ 10 %). Les rémunérations, hors personnel de régie qui a été abandonnée en 2016, ont augmenté de 23 %.

6.2.1.4 La maintenance :

L'effort de maintenance (*entretien courant, gros entretien, dépenses de la régie*) s'est accru de 400 milliers d'euros entre 2013 et 2017, soit de 20 %. Son coût de 372 euros au logement en 2017 est toutefois très nettement en-dessous de la médiane 630 euros. Conformément aux instructions du groupe, de nombreux travaux sont comptabilisés en composants (*composants parties communes et espaces extérieurs, composant DAAF durant les deux ans qu'aura duré l'installation*) et ne sont donc pas pris en compte ici, ce qui explique en partie le montant moindre comptabilisé en charges. La comparaison s'avère ainsi difficile avec les autres organismes du secteur. L'âge relativement récent du parc a par ailleurs une incidence sur le niveau d'entretien à apporter.

6.2.1.5 La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) :

Cette taxe est un point important pour la société puisqu'elle représente 506 euros au logement en 2017, soit 10,1 % des loyers (*médiane 490 euros ; 9,5 % des loyers*). Au 31 décembre 2017, 66,4 % des logements étaient soumis à la taxe. Les logements en QPV bénéficiant de l'abattement de 30 % ne représentent que 6 % du parc en propriété. L'organisme prévoit dans les cinq prochaines années une entrée de l'assujettissement pour 220

logements. Toutefois, les nouvelles constructions exonérées de taxe devraient pouvoir contenir le niveau par rapport aux loyers ou au nombre de logements.

Pour compenser la charge de TFPB, l'organisme effectue toutes les diligences afin d'obtenir les dégrèvements relatifs à l'adaptation des logements ou aux travaux d'économie d'énergie, ce qui lui permet d'obtenir des remboursements importants (*montant total de dégrèvement de taxes foncières de 295 milliers d'euros en 2016 et 667 milliers d'euros en 2017*), soit l'équivalent de 10 à 20 % de la charge en question.

6.2.1.6 L'annuité :

Malgré le développement dynamique du patrimoine, l'annuité ramenée au logement ou aux loyers est en diminution sur la période de contrôle, passant de 2 630 euros/logement et ponctionnant 52,9 % des loyers en 2013 à 2 238 euros au logement et 44,7 % des loyers en 2017 (*médiane 2 220 euros et 45,3 %*). L'amortissement d'emprunts anciens compense en partie les nouveaux emprunts. Le réaménagement de la dette en 2017, avec effet rétroactif au premier janvier a permis l'allègement de l'annuité à hauteur d'un million d'euros sur l'année. Une petite partie des emprunts (3,6 %) bénéficie d'amortissements différés allant de 1 à 35 ans et 0,9 % remboursables in fine au bout de 40 ans. Ces différés de paiement contribuent aussi à l'allègement de l'annuité.

Avec 82,7 % de la dette assise sur le Livret A, l'organisme profite pleinement de la baisse des taux. Les intérêts locatifs ont ainsi fortement diminué sur la période contrôlée, de 1 192 euros au logement en 2013 à 646 euros en 2017 mais restent supérieurs à la médiane de 630 euros.

6.2.2 **Gestion de la dette**

L'organisme a procédé à un réaménagement de sa dette CDC en 2017 portant sur 20 % du capital restant dû et sur cent douze contrats (*baisse de marge et passage à taux fixe*).

Il est prévu un nouveau réaménagement sur 54 millions d'euros, avec un allongement de la durée de dix ans devant engendrer une baisse de l'annuité d'un million d'euros par an pendant 5 ans.

L'organisme a bénéficié en 2017 d'un prêt de haut de bilan d'un million d'euros destiné à la production neuve.

La capacité théorique de remboursement de la dette, (*endettement net de la trésorerie et des titres immobilisés : 284 788 Milliers d'euros / capacité d'autofinancement : 15 571 milliers d'euros*) est de 18 années (*17 ans en moyenne sur trois ans*), situation comparable à ce qui est régulièrement observé dans le secteur HLM. En effet, même si le niveau des emprunts augmente corrélativement au développement, le niveau de CAF dégagé permet de faire face au surcroît de remboursements d'emprunts.

Le ratio d'indépendance financière (*ratio Boléro B13, soit ressources internes / capitaux permanents*) est de 31,8 % en 2017 (*médiane 33,4 %*). Il reste stable sur la période contrôlée (32 % en 2013).

6.2.3 **Gestion de la trésorerie**

Un collaborateur du service comptable effectue une optimisation de la trésorerie « chantiers » en suivant les dépenses, en sollicitant le versement des subventions, et en déclenchant le tirage des emprunts. Il surveille également la consommation des fonds propres autorisés par le CS.

Pour les emprunts CDC, l'organisme a systématiquement recours au préfinancement de 24 mois offert par les contrats. Le portage financier n'a lieu que pour les opérations d'acquisition-amélioration.

6.2.4 Résultats comptables

Tableau 18 - Part des plus-values de cessions dans le résultat comptable

En milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	3 198	7 290	7 671	5 669	8 327
Montant des plus-values de cession	983	868	562	247	660
Part des plus-values de cessions en %	30,74%	11,91%	7,33%	4,35%	7,93%

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

Le résultat comptable évolue favorablement sur la période 2013-2017 avec un fléchissement relatif en 2016. La part des plus-values de cessions est conséquente en 2013 avec la vente de neuf logements. Le nombre de logements vendus diminue ensuite (*sept en 2014, cinq en 2015 et 2017 et seulement trois en 2016*). Quatre commerces ont été vendus. Depuis 2015, la part des plus-values de cession est peu significative dans le résultat contrairement aux deux années précédentes et notamment en 2013. Au total sur la période, les plus-values de cessions ont apporté 3,4 millions d'euros de fonds propres et ont contribué à hauteur de 10 % au résultat.

6.2.5 Structure financière

Tableau 19 - Bilans Fonctionnels

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	102 314	115 669	131 695	141 247	150 218
Provisions pour risques et charges	691	785	810	1 181	1 096
- Dont PGE	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (<i>actifs immobilisés</i>)	90 999	98 930	107 281	116 975	127 321
Dettes financières	220 254	264 301	281 550	294 176	325 015
Actif immobilisé brut	-388 889	-442 272	-484 003	-515 486	-559 741
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	25 369	37 413	37 333	38 093	43 909
FRNG à terminaison des opérations ⁽¹⁾					34 323
Stocks (toutes natures)	265	274	126	154	581
Autres actifs d'exploitation	27 959	26 554	31 744	29 780	27 784
Provisions d'actif circulant	-1 441	-1 777	-1 919	-2 233	-2 296
Dettes d'exploitation	-5 323	-5 726	-6 738	-7 590	-7 470
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	21 460	19 325	23 213	20 111	18 599
Créances diverses (+)	811	742	290	334	415
Dettes diverses (-)	-13 238	-14 797	-12 222	-11 626	-12 917
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-12 427	-14 055	-11 932	-11 292	-12 502
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR ⁽²⁾	9 033	5 270	11 281	8 819	6 097
Trésorerie nette	16 336	32 143	26 052	29 274	37 812

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

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés. Il est en progression constante sur la période contrôlée et atteint 44 millions d'euros en 2017 où il représente 6,28 mois de dépenses d'investissement et d'exploitation pour une médiane de 3,9 mois.

L'ensemble des ressources stables a progressé de 46 % depuis 2013. Les capitaux propres ont été abondés à hauteur de 34 millions d'euros par les résultats comptables et de 18 millions d'euros de subventions nettes. Le développement très dynamique a généré un volume de nouveaux emprunts conséquent (155,7 millions d'euros depuis 2014). Toutefois, le rapport des emprunts sur l'ensemble des ressources long terme reste stable entre 53 à 55 %.

Le besoin en fonds de roulement qui traduit les créances et dettes à court terme, est en diminution sur la période, s'élevant à 6 millions d'euros en 2017 alors qu'il était de 9 millions d'euros en 2013. Le besoin généré par l'exploitation courante en est le principal responsable. Si les actifs d'exploitation nets restent relativement stables malgré une augmentation des créances diverses en 2015, les dettes fiscales et sociales ont progressé de près de 2 millions d'euros et contribuent à faire baisser le besoin en fonds de roulement. Hors exploitation, les dettes sont supérieures aux créances, générant ainsi une ressource qui reste néanmoins stable sur la période contrôlée.

Le fonds de roulement net global couvre largement les besoins du bas de bilan et procure un excédent de trésorerie de 37,8 millions d'euros fin 2017.

Le calcul à terminaison des opérations en cours dégrade légèrement cette situation. Les dépenses restant à comptabiliser sont supérieures aux financements encore à obtenir entraînant une baisse du fonds de roulement qui à terminaison atteint 34,3 millions d'euros, mais reste confortable puisqu'il équivaut à 4,9 mois de dépenses. Les fonds propres disponibles²⁴ pour le développement et l'amélioration du parc ressortent à 26 millions d'euros fin 2017.

6.2.5.1 Variations du FRNG

Le Tableau 20 retrace l'évolution par les flux du FRNG qui a progressé de 17,8 millions d'euros entre fin 2013 et fin 2017.

Les dépenses d'investissement sont couvertes à 99 % par les financements externes. Le cumul d'autofinancement et les cessions d'actifs représentent 21,6 millions d'euros. Après remboursement d'emprunts non locatifs, demeure un flux de trésorerie encore disponible de 18,5 millions d'euros qui constitue le flux d'augmentation du fonds de roulement.

²⁴ FRNGT – provisions pour risques et charges – dépôts et cautionnements – dépréciation de haut d'actif – amortissements financiers courus non échus.

Tableau 20 - Flux de trésorerie

Rubriques	Montant en milliers d'euros	
	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		25 369
Autofinancement de 2014 à 2017	18 187	
Dépenses d'investissement	-174 037	
Financements comptabilisés	171 851	
Autofinancement disponible après investissements	16001	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	-834	
Cessions d'actifs	3 373	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	0	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	0	
Flux de trésorerie disponible	18 540	
Fonds de roulement fin 2017		43 909

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

6.2.5.2 Trésorerie

En 2017, la trésorerie permet de couvrir les dépenses mensuelles courantes pendant 5,4 mois (*médiane 3,5 mois*). Elle est importante et a plus que doublé depuis 2013. Résultante du haut et du bas de bilan, elle est alimentée par la forte progression du fonds de roulement, et de moins en moins impactée par le besoin en fonds de roulement qui diminue sur la période contrôlée.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Un plan prévisionnel est actualisé par le directoire chaque année. Le CS a validé pour la dernière fois le plan présenté à son instance du 9 décembre 2016. L'étude fournie couvre la période 2018-2032. Les éléments analysés ci-dessous ne tiennent pas compte du dernier PSP validé le 25 mars 2019. Cependant, les objectifs de travaux de ce nouveau PSP restent cohérents avec l'analyse prévisionnelle présentée.

Le groupe 1001 Vies Habitat définit les orientations de développement, sous réserve de la capacité financière des organismes, et fournit la maquette aux fins d'harmonisation et de consolidation entre les sociétés.

L'étude prévisionnelle 2018-2032 basée sur l'exercice 2017, prend en compte l'impact de la loi de Finances 2018 (*RLS et TVA à 10 % sur les opérations d'investissement*), une hausse pérenne des cotisations CGLLS, intègre les gains liés à l'allongement de la dette CDC de 10 ans (*périmètre des emprunts ayant une marge initiale de plus de 0,6 % par rapport au livret A et ayant une durée résiduelle de plus de trois ans et de moins de 30 ans*) et met en œuvre des hypothèses d'évolution communes au groupe, sauf pour ce qui concerne les indicateurs de gestion propres à chaque ESH (*vacance, impayés ...*) et le développement.

La stratégie de développement est définie au niveau du groupe en concertation avec les trois sociétés de PACA qui font partie du comité de groupe et se décline pour le LOGIS FAMILIAL VAROIS par :

- ▶ Des opérations identifiées ou engagées : 2 162 logements jusqu'en 2023 ;
- ▶ Développement non identifié : 390 logements en 2021, 350 en 2022 puis 300 logements par an ensuite ;
- ▶ Un plan de cession à l'unité de 266 logements au rythme de 20 logements par an à partir de 2021. Sur la période contrôlée, les ventes étaient en moyenne de six logements par an ;
- ▶ Des travaux d'amélioration pour 37 millions d'euros financés par emprunt (90 %) et fonds propres (10 %).

Le nombre de logements devrait doubler d'ici 2032 en passant à plus de 12 000 logements.

L'application de ces paramètres fait ressortir :

- ▶ Un autofinancement net assez faible en 2018 et 2019 mais qui progresse ensuite régulièrement. Elle n'est jamais inférieure à 5 % des loyers quittancés, les trois dernières années du plan profitant pleinement des nouvelles ressources locatives (*l'autofinancement net sur les loyers est supérieur à 10 %*).
- ▶ Un niveau de la dette impacté par le développement soutenu, le choix de financer les améliorations par emprunts avec seulement 10 % de fonds propres et un emprunt de 7,8 millions d'euros pour compenser l'impact de la hausse de la TVA. L'annuité sur les loyers quittancés de 48,5 % en 2018 atteint 58,6 % en 2024 pour revenir à 55,1 % en 2032. L'organisme devra rester vigilant sur la capacité de faire face à son endettement, dont l'annuité passe de 14,5 millions d'euros en 2017 à 37,3 millions d'euros en 2032.
- ▶ Des fonds propres apportés par les ventes (*40 millions d'euros*) et l'exploitation (*60 millions d'euros*) qui couvrent largement les fonds propres mobilisés pour l'amélioration et le développement (*73 millions d'euros*).

À l'horizon 2032, l'étude financière prévisionnelle montre que les objectifs d'investissement de la société seraient réalisables, mais ils reposent en partie sur la réalisation des ventes dont les objectifs apparaissent ambitieux au regard de ce qui a été réalisé par le passé (*cf. § 5.5*). Sans celles-ci, les fonds propres dégagés par l'exploitation ne sauraient suffire et conduiraient l'organisme à mobiliser ses fonds disponibles à fin 2017, voire à solliciter les moyens financiers du groupe.

6.4 PROTOCOLE CGLLS :

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS a bénéficié d'un protocole d'aide au rachat de 1 261 logements situés dans le Var appartenant à la SA d'HLM Coopération et Famille (*cf. organigramme du groupe au § 2.2.1*), pour la période 2009-2013. Le dossier a été clôturé le 11 mars 2015.

6.5 CONCLUSION

Le LOGIS FAMILIAL VAROIS présente des indicateurs financiers satisfaisants performants. L'autofinancement net est structurellement en progression sur la période contrôlée, bénéficiant d'une faible vacance et d'un fort développement. La société bénéficie, dans une moindre mesure, des ventes de patrimoine. Sa situation lui permet un large recours à l'emprunt, la dette historique, qui a fait l'objet de renégociation, ayant un impact amoindri. La structure financière suit la même progression. Les capacités financières ainsi accumulées autorisent le déploiement d'un programme d'investissement ambitieux. Il conviendra toutefois de rester réactif pour faire face aux évolutions de la conjoncture économique. Le niveau d'endettement de la société devra être régulièrement analysé.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE	SA d'HLM du Var LE LOGIS FAMILIAL VAROIS
----------------	--

SIEGE SOCIAL			
Adresse du siège	Avenue de Lattre de Tassigny CS 60005	SIREN	619 500 796 R.C.S Toulon
Code postal	83107	Téléphone	04 98 00 42 80
Ville	Toulon Cedex	Internet	www.1001vieshabitat.fr/logis-familial-varois

Présidence du Conseil de Surveillance	M. Philippe Bry
Présidence du Directoire	M. Pascal Friquet

Actionnaire de référence	SA d'HLM 1001 Vies Habitat (<i>anciennement Le Logement Français</i>)
--------------------------	---

CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 13 JUIN 2018			
	MEMBRES	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	CATEGORIES D'ACTIONNAIRES
Présidence	BRY Philippe	1001 Vies Habitat	IV
Vice-présidence	BORDIN Sandrine	1001 Vies Habitat	IV
	BARDIN Stéphane	1001 Vies Habitat	IV
	BIGNON Valérie	1001 Vies Habitat	IV
	GUILLON Xavier	1001 Vies Habitat	IV
	PEYVEL Pierre-André		IV
	RAULIC Christian		IV
	KLEINPETER Yves	CAF du Var	IV
	GUENEGO Emile	Caisse d'Epargne Côte-d'Azur	IV
	BLONDEEL Edith	Comité d'Agglomération Var Estérel Méditerranée	II
	LASSOUTANIE Chantal	Conseil départemental du Var	II
	NAGEL Philippe	1001 Vies Habitat	I
Représentants des locataires	GIBOIN Patrice		III
	LAMBOTIN Bernard		III
	ROBERTO Liliane		III

ACTIONNARIAT			
	CAPITAL SOCIAL	CATEGORIES	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)
Montant du capital	975 000 EUR	I	SA d'HLM 1001 Vies Habitat (79,44 %)
Nombre d'actions	25 000	II	Conseil départemental du Var (17,50 %)
Nombre d'actionnaires	17	IV	Caisse d'Epargne Côte-d'Azur (1,92 %)

COMMISSAIRES AUX COMPTES	
Titulaire	AUDIT GESTION ANALYSE EXPERTISE AGALEX 141 av. Marcel Castié Espace Maurice 83000 Toulon
Suppléant	B. CONSULTING Place de la Convention le Boslena 83390 Cuers

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2017		
Cadres	8	TOTAL ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE : 39
Maîtrise	27	
Employés	4	
Gardiens	25	EFFECTIF TOTAL : 71
Employés d'immeuble	7	
Ouvriers régie	0	

7.2 LISTE DES DEPASSEMENTS DES PLAFONDS DE LOYERS (2018)

Nombre de logements étudiés : 5 948

Nombre de dépassements identifiés : 94 soit 1,6 % des logements.

Montants en euros

N°	Programme	Commune	Logt	Surface quittancée (SU/SC en m2)	Date d'effet de la conv.	Financem ent	Taux mensuel maxi initial	Taux de loyer maximal actualisé	Loyer quittancé	Loyer Plafond	Dépass ement
3093	Maison Clemenceau	Carcès	3093010005	48,20	mai-99	PLAI	4,06	5,6472	297,88	272,19	25,69
3106	Le Saint Armand	Hyères	3106010007	78,99	avr-02	PLAI	4,22	5,6678	463,59	447,70	15,89
3106	Le Saint Armand	Hyères	3106010011	80,22	avr-02	PLAI	4,22	5,6678	470,80	454,67	16,13
3110	Les Eucalyptus	Toulon	3110010024	73,06	nov-99	PLAI	3,98	5,5346	461,31	404,36	56,95
3110	Les Eucalyptus	Toulon	3110010028	73,97	nov-99	PLAI	3,98	5,5346	467,29	409,39	57,90
3118	HAMEAU DE FERRAY REDONNE	Lorgues	3118010030	96,74	juin-02	PLUS majoré	4,25	5,7121	650,49	552,59	97,90
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010001	88,24	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	531,95	510,22	21,73
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010002	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010003	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010004	64,31	oct-05	PLUS majoré	4,93	5,7822	389,73	371,85	17,88
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010005	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	368,10	353,06	15,04
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010006	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010007	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	480,25	458,58	21,67
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010008	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	369,37	353,06	16,31
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010009	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	368,10	353,06	15,04
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010010	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	426,21	407,01	19,20
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010011	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	480,22	458,58	21,64
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010012	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	368,10	353,06	15,04
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010013	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010014	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010015	81,74	oct-05	PLUS majoré	4,93	5,7822	494,47	472,63	21,84
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010016	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010017	64,31	oct-05	PLUS majoré	4,93	5,7822	389,73	371,85	17,88
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010018	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010019	54,37	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	329,49	314,38	15,11
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010020	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	421,87	404,64	17,23
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010021	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010022	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	480,62	458,58	22,04
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010023	54,37	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	329,21	314,38	14,83
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010024	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,08	404,64	19,44
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010025	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	421,87	404,64	17,23
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010026	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	422,06	404,64	17,42
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010027	54,37	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	327,76	314,38	13,38
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010028	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	480,64	458,58	22,06
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010029	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010030	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,34	458,58	19,76
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010031	63,70	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	386,04	368,32	17,72
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010032	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010033	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010034	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010035	63,70	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	384,02	368,32	15,70
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010036	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121010037	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,08	458,58	19,50
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020001	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	425,81	407,01	18,80
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020002	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020003	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020004	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	368,10	353,06	15,04

3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020005	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,08	458,58	19,50
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020006	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020007	79,77	oct-05	PLUS majoré	4,93	5,7822	480,89	461,24	19,65
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020008	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	425,81	407,01	18,80
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020009	79,77	oct-05	PLUS majoré	4,93	5,7822	480,89	461,24	19,65
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020010	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020011	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	426,21	407,01	19,20
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020012	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,54	407,01	17,53
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020013	79,31	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	478,12	458,58	19,54
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020014	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020015	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	423,33	404,64	18,69
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020016	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	369,37	353,06	16,31
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020017	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	421,87	404,64	17,23
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020018	70,39	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	424,36	407,01	17,35
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020019	69,98	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	421,87	404,64	17,23
3121	JARDIN DE L'AMIRAL	Toulon	3121020020	61,06	oct-05	PLUS	4,93	5,7822	368,10	353,06	15,04
3123	LA SAREIRIS	Pierrefeu-du-Var	3123020003	91,10	oct-05	PLUS majoré	4,38	5,1371	494,90	467,99	26,91
3127	LE FLAMINDA	Fréjus	3127010006	58,17	juil-06	PLUS majoré	4,81	5,5148	426,06	320,79	105,27
3132	Le Jardin d'Alexandre	Saint-Raphaël	3132010015	58,04	juil-07	PLUS majoré	5,35	5,9421	458,33	344,88	113,45
3133	Parc de la Moutonne	La Crau	3133020005	97,11	juil-06	PLUS majoré	5,04	5,7785	747,07	561,15	185,92
3154	RESIDENCE LOMBARD	Draguignan	3154010014	70,24	juil-01	PLUS majoré	3,94	5,2955	493,28	371,95	121,33
3190	ANTEA	Toulon	3190010001	115,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	431,98	421,98	10,00
3190	ANTEA	Toulon	3190010002	105,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	394,43	385,28	9,15
3190	ANTEA	Toulon	3190010003	122,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	458,28	447,66	10,62
3190	ANTEA	Toulon	3190010004	102,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	383,16	374,28	8,88
3190	ANTEA	Toulon	3190010005	122,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	458,28	447,66	10,62
3190	ANTEA	Toulon	3190010006	112,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	420,72	410,97	9,75
3190	ANTEA	Toulon	3190010007	130,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	516,63	477,02	39,61
3190	ANTEA	Toulon	3190010008	108,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	429,63	396,29	33,34
3190	ANTEA	Toulon	3190010009	124,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	491,31	455,00	36,31
3190	ANTEA	Toulon	3190010010	114,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	453,50	418,31	35,19
3190	ANTEA	Toulon	3190010011	132,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	524,57	484,36	40,21
3190	ANTEA	Toulon	3190010012	110,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	413,20	403,63	9,57
3190	ANTEA	Toulon	3190010013	124,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	465,79	455,00	10,79
3190	ANTEA	Toulon	3190010014	114,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	428,23	418,31	9,92
3190	ANTEA	Toulon	3190010015	132,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	495,84	484,36	11,48
3190	ANTEA	Toulon	3190010016	110,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	437,14	403,63	33,51
3190	ANTEA	Toulon	3190010017	136,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	510,87	499,03	11,84
3190	ANTEA	Toulon	3190010018	124,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	465,79	455,00	10,79
3190	ANTEA	Toulon	3190010019	120,00	févr-90	PLA	2,29	3,6694	450,77	440,32	10,45
3193	LES VIGNES BLANCHES	Vidauban	3193010002	95,14	juil-01	PLUS Majoré	3,81	5,1207	647,00	487,19	159,81
3298	LES MAUNIERES	La Crau	3298030079	68,77	janv-13	PLUS Majoré	6,18	6,2951	575,31	432,91	142,40
3303	LE DOMAINE DU PUISATIER	Cuers	3303010017	77,51	janv-15	PLUS Majoré	5,38	5,3843	555,05	417,34	137,71
3304	Le Clos des Barrettes	Toulon	3304040065	58,97	janv-15	PLUS	6,58	6,5853	516,48	388,30	128,18
3308	LA BERGERONNETTE LOU RIGAOU	Sanary-sur-Mer	3308030049	69,05	janv-14	PLUS Majoré	6,17	6,2102	570,31	428,81	141,50
3316	CLOS DES FAVEYROLLES II	Ollioules	3316010017	62,27	janv-13	PLUS Majoré	6,07	6,1807	511,46	384,87	126,59
3338	BLEU AZUR	Sanary/mer	3338010003	52,96	janv-15	PLAI	5,48	5,4844	297,57	290,47	7,10
Total									42 251	39 198	3 053

7.3 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Version 6 - Financement impact tva par un emprunt de 7,8 m€ . Travaux d'amélioration financés par 90% d'emprunt . Programme de cession à 2017
logts annuel . FRT 2017 calculé à partir des arrêtés de comptes 2017
y compris le prêt haut de bilan 2017 de 1 M€.

VERSION HYPOTHESE DE BASE

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Lignes		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	Loyers quittancés	31 923	31 670	33 017	31 994	32 007	32 330	32 786	33 347	33 920	34 492	34 706	35 191	35 788	36 411	37 044	37 688
2	Vacances et loyers impayés	-292	-499	-456	-459	-463	-467	-474	-482	-490	-498	-502	-509	-517	-526	-535	-545
3	Charges d'exploitation du patrimoine	-8 114	-9 483	-9 479	-9 666	-9 988	-10 144	-10 355	-10 633	-10 847	-11 065	-11 286	-11 513	-11 744	-11 980	-12 221	-12 468
4	Mutualisation	58															
5	Marge brute gestion patrimoine	23 575	21 687	23 081	21 868	21 556	21 719	21 957	22 232	22 583	22 929	22 919	23 170	23 527	23 904	24 287	24 676
6	Produits autres activités	132	19	20	20	20	20	21	21	22	22	23	23	24	24	25	25
7	Coûts de brut d'exploitation	-4 869	-5 400	-4 983	-5 055	-5 128	-5 203	-5 289	-5 384	-5 481	-5 580	-5 681	-5 783	-5 888	-5 994	-6 103	-6 242
8	Excédent brut d'exploitation	18 838	16 306	18 118	16 833	16 448	16 536	16 689	16 869	17 123	17 371	17 261	17 410	17 663	17 934	18 209	18 458
9	Solde éléments exceptionnels	690	433	439	446	452				520	520	520	520	520	520	520	520
10	Produits financiers	271	237	260	325	455	455	455	455	520							
11	Annuité financière	-14 559	-15 368	-17 006	-14 449	-14 169	-13 435	-13 494	-14 023	-13 585	-13 315	-13 415	-13 078	-12 622	-12 337	-12 406	-12 450
12	CAF nette au fil de l'eau	5 241	1 608	1 812	3 155	3 186	3 557	3 650	3 366	4 058	4 576	4 366	4 852	5 561	6 117	6 323	6 529
13	CAF nette cumulée au fil de l'eau	5 241	6 849	8 661	11 815	15 001	18 558	22 207	25 574	29 632	34 208	38 574	43 426	48 987	55 105	61 428	67 956
14	Fonds propres sur plan d'amélioration		-225	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250	-250
15	Annuité sur plan d'amélioration			-15	-144	-273	-403	-532	-661	-790	-919	-1 048	-1 177	-1 306	-1 436	-1 549	-1 549
16	Potentiel financier après plan d'amélioration	5 241	1 383	1 546	2 760	2 662	2 904	2 868	2 455	3 018	3 407	3 068	3 425	4 005	4 432	4 523	4 729
17	Fonds propres sur livraisons identifiées		-2 873														
18	CAF sur opérations identifiées		-101	-260	-164	-128	-92	-39	-372	-396	-476	-618	-535	-445	-358	-262	-92
19	Potentiel financier après opérations de développement identifiées	5 241	-1 591	1 287	2 597	2 534	2 813	2 829	2 083	2 622	2 931	2 449	2 890	3 559	4 074	4 261	4 637
20-1	Trésorerie nette sur vente		702	851	2 148	2 893	2 922	2 951	2 981	3 011	3 041	3 071	3 102	3 133	3 164	3 196	3 228
20-2	Autres flux de trésorerie		2 288	1 978	-22	-1 175	-27	-27	-27	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34	-34
21	Perte de CAF sur logements vendus ou démolis			-48	-95	-157	-220	-284	-348	-413	-479	-545	-612	-680	-748	-817	-887
22	Potentiel financier après vente/démol	5 241	1 399	4 067	4 628	4 095	5 488	5 470	4 689	5 186	5 458	4 941	5 345	5 978	6 456	6 606	6 944
23	Potentiel fi. cumulé après vente aux locataires	5 241	6 640	10 707	15 335	19 430	24 918	30 388	35 077	40 262	45 721	50 662	56 007	61 985	68 442	75 048	81 992
24	Consommation développement promotion NON identifié		-4 290	-4 550	-3 962	-4 026	-4 094	-4 164	-4 239	-4 324	-4 410	-4 498	-4 588	-4 680	-4 774	-4 869	-4 966
25	CAF sur opérations promotion non identifiées					115	250	413	632	898	1 211	1 573	1 985	2 449	2 965	3 535	4 160
26	Consommation développement acquisition NON identifié																
27	CAF sur opérations acquisition non identifiées																
28	Potentiel financier après développement NON identifié	5 241	-2 891	-483	666	185	1 643	1 719	1 082	1 760	2 259	2 016	2 742	3 747	4 647	5 272	6 138
28-1	Total CAF nette après dvpt NON identifié	5 241	1 507	1 488	2 752	2 548	3 092	3 208	2 617	3 357	3 913	3 727	4 513	5 578	6 541	7 229	8 161
28-2	Total Fonds propres après dvpt NON identifié		-4 398	1 971	2 086	2 782	1 499	1 489	1 535	1 597	1 653	1 711	1 771	1 831	1 894	1 957	2 023
29	Potentiel financier cumulé après dvpt NON identifié	5 241	-2 891	-3 374	-2 708	-2 523	-880	839	1 921	3 681	5 940	7 956	10 698	14 445	19 093	24 364	30 502
30	Ressources : CAF + Trésorerie nette sur vente	5 241	2 209	2 339	4 900	5 635	6 014	6 160	5 598	6 367	6 953	6 798	7 615	8 711	9 705	10 425	11 388
31	Trésorerie nette sur vente / Loyers quittancés après dévpt non identifié	16,42%	6,97%	6,88%	14,09%	14,65%	14,43%	13,70%	11,72%	12,69%	13,23%	12,53%	13,45%	14,71%	15,67%	16,10%	16,84%
Variations de logements																	
32	Plan de développement identifié		311	507	578	324	241	201									
33	Plan de développement NON identifié promotion (livraison)					390	350	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
34	Plan de développement NON identifié acquisition																
35	Plan de cession		-5	-6	-15	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
36	Démolition			-80	-44						-19	-58	-15				
37	Nombre de logements en fin d'exercice en gestion	6 623	6 929	7 350	7 869	8 563	9 134	9 615	9 895	10 175	10 436	10 658	10 923	11 203	11 483	11 763	12 043
Indicateurs fil de l'eau																	
38	CAF nette fil de l'eau / Loyers quittancés fil de l'eau		5,1%	5,5%	9,9%	10,0%	11,0%	11,1%	10,1%	12,0%	13,3%	12,6%	13,8%	15,5%	16,8%	17,1%	17,32%
39	Annuité fil de l'eau / Loyers quittancés fil de l'eau		48,5%	51,5%	45,2%	44,3%	41,6%	41,2%	42,1%	40,1%	38,6%	38,7%	37,2%	35,3%	33,9%	33,5%	33,0%
Indicateurs après développement non identifié																	
40	Total CAF / Loyers quittancés après dvpt non identifié		6,38%	6,70%	7,91%	7,13%	7,42%	7,14%	5,48%	6,69%	7,44%	6,87%	7,97%	9,42%	10,56%	11,17%	12,06%
41	Total Annuités / Loyers quittancés après dvpt non identifié		48,52%	53,60%	50,91%	54,33%	54,64%	56,44%	58,58%	57,46%	56,91%	57,86%	57,34%	56,39%	55,70%	55,52%	55,08%
Fonds de roulement à terminaison																	
42	Fonds de roulement à terminaison à fin N en K€	17 598	14 707	14 224	14 890	15 075	16 718	18 437	19 519	21 279	23 538	25 554	28 296	32 043	36 691	41 962	48 100
43	Nombre de logements à terminaison	8 705	9 170	9 434	9 675	9 955	10 235	10 515	10 795	11 075	11 336	11 558	11 823	12 103	12 383	12 663	12 943
44	Fonds de roulement à terminaison à fin N par logt en €		1 604	1 508	1 539	1 514	1 633	1 753	1 808	1 921	2 076	2 211	2 393	2 648	2 963	3 314	3 716
Travaux d'amélioration																	
	Montant des travaux d'améliorations	2 361	2 253	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
	Montant des emprunts finançant les travaux d'améliorations	2 003	2 028	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250	2 250
Loyers quittancés après dvpt non identifiés																	
	Loyers quittancés fil de l'eau (ligne 1)	31 923	31 670	33 017	31 994	32 007	32 330	32 786	33 347	33 920	34 492	34 706	35 191	35 788	36 411	37 044	37 688
	Loyers sur opérations identifiées (extrait de la ligne 18)			968	3 056	4 892	6 042	7 317	7 962	8 099	8 212	8 347	8 487	8 630	8 776	8 926	9 099
	Loyers sur opérations NON identifiées (extrait des lignes 25 et 27)					1 906	3 652	5 205	6 820	8 489	10 213	11 993	13 830	15 726	17 683	19 702	21 784
	Pertes sur loyers ventes et démolition			-114	-263	-348	-348	-349	-350	-350	-361	-781	-911	-928	-928	-928	-928
		31 923	31 670	33 985	34 786	38 457	41 676	44 959	47 779	50 158	52 555	54 265	56 597	59 217	61 942	64 744	67 644
Total annuités																	
	Annuités fil de l'eau (ligne 11)	-14 559	-15 368	-17 006	-14 449	-14 169	-13 435	-13 494	-14 023	-13 585	-13 315	-13 415	-13 078	-12 622	-12 337	-12 406	-12 450
	Annuités sur plan d'amélioration (ligne 15)			-15	-144	-273	-403	-532	-661	-790	-919	-1 048	-1 177	-1 306	-1 436	-1 549	-1 549
	Annuités sur opérations identifiées (extrait de la ligne 18)			-1 196	-3 117	-4 853	-5 902	-7 089	-7 816	-7 725	-7 727	-7 759	-7 794	-7 830	-7 864	-7 898	-7 937
	Annuités sur opérations non identifiées (extrait des lignes 25 et 27)					-1 958	-3 031	-4 260	-5 489	-6 718	-7 947	-9 176	-10 405	-11 634	-12 863	-14 092	-15 321
	Annuités sur ventes ou démolitions																
		-14 559	-15 368	-18 217	-17 711	-20 893	-22 771	-25 376	-27 989	-28 819	-29 908	-31 398	-32 454	-33 393	-34 500	-35 946	-37 257

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

