SA d'HLM ERIGERE

Paris (75)

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE

N° 2016-106

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE
N° 2016-106

SA d'HLM ERIGERE

Paris (75)

Document confidentiel

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-106

SA d'HLM ERIGERE – (75)

Président : Stéphane Buffetaut
Directeur général : Benoît Ollivier
Adresse : 176 rue Montmartre – 75002 Paris
Actionnaire principal : Action Logement Immobilier (ALI)
SIREN : 612050591
Raison sociale : ERIGERE

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	**8 218**	Nombre de logements familiaux en propriété :	**8 218**	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	**159**

	Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
	PATRIMOINE				
	Logements vacants (hors vacance technique)	1,86 %	2,1 %	3,1 %	(4) (2)
	Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,61 %	0,8 %	1,6 %	(4) (2)
	Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,08 %	6,2 %	9,6 %	(4) (2)
	Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,16 %	nc	nc	
	Âge moyen du parc (en années)	33	nc	nc	
	POPULATION LOGÉES				
	Locataires dont les ressources sont :				
	< 20 % des plafonds	14,9 %	15,0 %	19,6 %	(1)
	< 60 % des plafonds	43,8 %	53,5 %	60,3 %	(1)
	> 100% des plafonds	19,1 %	14,9 %	10,0 %	(1)
	Bénéficiaires d'aide au logement	nc	nc	46,0 %	(1)
	Familles monoparentales	22,8 %	21,0 %	20,0 %	(1)
	Personnes isolées	35,7 %	32,1 %	38,0 %	(1)
	GESTION LOCATIVE				
	Moyenne des loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	7,18	6,6	5,6	(2)
	Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)		16,0	13,7	(3)
	STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
	Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,2	3,5	3,6	(3)
	Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,9	3,5	3,6	(3)
	Autofinancement net / chiffre d'affaires	4,81 %	11,07 %	10,96 %	(3)

(1) Enquête OPS 2014
(2) RPLS au 1/1/2015 (Région et France)
(3) Boléro 2015 : ensemble des SA HLM
(4) Organisme – données au 31/12/2014

POINTS FORTS :

- Gouvernance globalement satisfaisante
- Société active avec un fort développement de l'offre de logements

POINTS FAIBLES :

- Suivi non rigoureux des locataires susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux et des demandes de mutation interne
- Non réalisation des objectifs en matière d'attributions à des candidats labellisés DALO
- Niveau d'impayés pénalisant la rentabilité de l'exploitation
- Coût de gestion élevé malgré la mutualisation des moyens
- Non réalisation des engagements en matière de réhabilitation, de rénovation thermique et de dépenses de maintenance
- Niveau de satisfaction des locataires inférieur à la moyenne francilienne

IRRÉGULARITÉS :

- Divers manquements aux règles de la commande publique
- Composition du CA non conforme à l'article L. 422-2-1 du CCH
- Dépassement des plafonds de loyer de 10 logements conventionnés
- Non mise à jour des conventions APL
- Absence de passage en CAL depuis 2016 des logements non conventionnés
- Infractions aux règles d'attribution et de radiation ainsi qu'irrégularités dans la composition et le fonctionnement de la CAL
- Réalisation partielle des diagnostics obligatoires

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

---

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :
Directeur territorial du contrôle et des suites Île-de-France :
Précédent rapport de contrôle MIILOS n° 2011-139 de juillet 2012
Contrôle effectué du 16 février 2017 au 10 octobre 2017
Diffusion du rapport : juillet 2018

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-106
SA d'HLM ERIGERE – 75

Synthèse 5
1. Préambule 7
2. Présentation générale de l'organisme 7
2.1 Contexte socio-économique 7
2.2 Gouvernance et management 8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance 8
2.2.2 Relations intra-réseau avec le groupe Batigère 11
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management 13
2.2.4 Commande publique 15
2.2.5 Gouvernance financière 16
2.3 Conclusion 17
3. Patrimoine 17
3.1 Caractéristiques du patrimoine 17
3.1.1 Description et localisation du parc 17
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation 18
3.2 Accessibilité économique du parc 19
3.2.1 Loyers 19
3.2.2 Charges locatives 21
3.3 Conclusion 23
4. Politique sociale et gestion locative 23
4.1 Caractéristiques des populations logées 23
4.2 Accès au logement 25
4.2.1 Connaissance de la demande 25
4.2.2 Politique d'occupation du parc 25
4.2.3 Gestion des attributions 26
4.3 Qualité du service rendu aux locataires 31
4.3.1 Organisation du service de proximité 31
4.3.2 Enquêtes de satisfaction 32
4.3.3 Concertation locative 33
4.4 Traitement des impayés 33

4.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires ... 35
4.6 Conclusion ... 36
5. Stratégie patrimoniale ... 36
5.1 Analyse de la politique patrimoniale ... 36
5.2 Évolution du patrimoine ... 37
5.2.1 Offre nouvelle ... 37
5.2.2 Réhabilitations ... 38
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage ... 39
5.3.1 Engagement et suivi des opérations ... 39
5.3.2 Analyse d'opérations ... 39
5.4 Maintenance du parc ... 40
5.4.1 Entretien et exploitation du patrimoine ... 40
5.4.2 Sécurité dans le parc ... 41
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité ... 41
5.6 Autres activités ... 43
5.7 Conclusion ... 43
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière ... 43
6.1 Tenue de la comptabilité ... 43
6.2 Analyse financière ... 44
6.2.1 Analyse de l'exploitation ... 44
6.2.2 Résultats comptables ... 52
6.2.3 Structure financière ... 53
6.3 Analyse prévisionnelle ... 56
6.4 Conclusion ... 58
7. Annexes ... 59
Informations générales ... 59
7.2 Carte des organismes du réseau avec Batigère (extrait du rapport d'activité 2016) ... 60
7.3 Dépassements de loyers ... 61
7.4 Attributions irrégulières de logements ... 62
7.5 Sigles utilisés ... 63

SYNTHESE

La SA d'HLM Erigère, qui a pour actionnaire de référence Action logement immobilier (ALI), ex-Cilgère, dispose d'un patrimoine implanté en Île-de-France, constitué de 8 218 logements locatifs et d'un foyer (159 équivalents-logements). Son parc de logements est majoritairement situé dans le département du Val-d'Oise, notamment sur les communes de Sannois et Cergy.

L'organisme est administré par un conseil d'administration (CA) dont les procès-verbaux démontrent l'implication des administrateurs dans la politique sociale et patrimoniale d'Erigère. Au niveau organisationnel, la société fait partie, depuis 2012, du réseau « Avec Batigère ». Elle est également membre de deux groupements d'intérêt économique (GIE), « Amphithéâtre » et « Batigère Développement Grand Paris (BDGP) ». Dans ce cadre, Erigère bénéficie d'une mutualisation de moyens dont la pertinence en termes financiers ne semble pas avérée au regard du coût de gestion élevé. En outre, elle a recours à l'association AMLI afin d'assurer un accompagnement social ciblé ainsi qu'une gestion sociale adaptée aux spécificités de certains sites.

Divers manquements aux règles de la commande publique ont été constatés, en particulier concernant des prestations de service confiées à deux sociétés du groupe Batigère, sans mise en concurrence préalable.

S'agissant de la gestion locative, diverses anomalies auxquelles il devra être remédié, ont été constatées concernant la composition et le fonctionnement des CAL. Plusieurs attributions irrégulières et radiations non conformes ont également été relevées. La vacance globale est supérieure à la moyenne régionale en raison d'un fort taux de vacance technique qui est cependant en voie de diminution. Concernant les parkings, plusieurs actions ont été mises en place afin de résorber la vacance qui est de ce fait maîtrisée.

Un des points faibles d'Erigère est qu'elle n'assume quasiment pas son rôle en matière de présélection des candidats en particulier ceux présentant un caractère prioritaire ; ainsi, les objectifs en matière de DALO ne sont pas respectés malgré une nette progression depuis 2014. Elle se repose sur ses réservataires et ne veille pas à ce que les commissions d'attributions des logements (CAL) puissent se prononcer sur la base d'au moins trois candidatures.

Cependant, une analyse des nouveaux entrants laisse apparaître qu'Erigère loge une population à caractère de plus en plus social, comparativement aux autres bailleurs sociaux franciliens, inversant ainsi la tendance antérieure. Erigère devra veiller à assurer un suivi rigoureux des demandes de mutation interne et des locataires dont le droit au maintien dans les lieux pourrait être remis en cause.

Erigère a procédé à une remise en ordre des loyers à l'occasion de la première génération de convention d'utilité sociale (CUS). Elle a généralisé, à l'ensemble de son parc, le passage à la surface utile. Les loyers pratiqués sont globalement supérieurs à la moyenne régionale francilienne respectant cependant les loyers maximaux actualisés fixés par la convention. Toutefois, il a été relevé des dépassements de plafonds de loyer concernant 10 logements conventionnés qui devront être corrigés. Les augmentations des loyers des logements conventionnés ont été correctement appliquées tout comme le SLS.

Quelques pistes de progrès ont été identifiées. Ainsi, des améliorations sont attendues dans la gestion de certains postes de charges et sur la gestion du stock d'impayés dont le niveau est encore élevé, et plus précisément ceux afférents aux locataires partis. De même, des efforts devront être entrepris en matière de service rendu aux locataires dont le niveau de satisfaction est inférieur à la moyenne francilienne.

Erigère démontre une politique patrimoniale active en matière de développement de son offre nouvelle, soutenue par son actionnaire de référence notamment via des prêts ou des augmentations de capital. Dans ce cadre, la vente de patrimoine constitue un levier important pour la croissance du parc de logements.

La politique de rénovation et de réhabilitation du parc ancien souffre en revanche d'un manque de dynamisme auquel il devra être remédié afin de maintenir l'attractivité de son patrimoine.

L'entretien et l'exploitation du parc sont correctement assurés, tout comme la concertation locative. Il devra toutefois être remédié au retard constaté en matière de diagnostics obligatoires.

Fin 2016, Erigère présente une structure bilancielle équilibrée avec un fonds de roulement net global (FRNG) satisfaisant et une trésorerie suffisante pour faire face à ses dépenses courantes. Son exploitation est caractérisée par des loyers plutôt élevés et un niveau élevé des impayés qui tend à pénaliser la rentabilité de l'exploitation. Une attention particulière devra également être portée sur l'évolution du coût de gestion

En outre, l'autofinancement net se dégrade parce que dans le même temps la dette financière augmente. Ces indicateurs financiers amènent donc à émettre des doutes sur la soutenabilité pérenne de la stratégie patrimoniale envisagée, notamment dans l'hypothèse où l'environnement financier deviendrait moins favorable. Cette politique pourrait donc à moyen terme présenter des risques financiers potentiellement importants. De ce fait, la soutenabilité économique de la croissance projetée de l'offre locative et de la rénovation du parc ancien sera tributaire d'un appui financier de l'actionnaire de référence.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la Société Anonyme d'habitations à loyer modéré Erigère, 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'État 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'efficience 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 contrôle datait de 2012 et a fait l'objet d'un rapport de la Miilos n° 2011-139. Ce dernier mettait en avant une société dynamique, bénéficiant d'une situation financière solide, d'un parc attractif et bien entretenu ainsi que d'une bonne gestion de proximité. Des points faibles étaient également signalés : une population aux caractéristiques peu sociales, un retard important en matière de régularisation de charges, un coût élevé de certains postes, une procédure de remboursement des frais aux administrateurs souffrant d'un manque de rigueur et de transparence ainsi qu'un suivi déficient des factures intragroupe. Ce rapport a été présenté au CA lors de sa séance du 23 octobre 2012.

Le présent rapport de contrôle porte sur la période 2012-2016, tant pour la gestion que pour les exercices comptables.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SA d'HLM PSR-SAVO est issue de la fusion le 29 juin 2009 (avec effet rétroactif au 1er janvier 2009) de deux ESH, la SA d'HLM du Val d'Oise (SAVO), composée d'un parc conventionné, et la SA d'HLM Pour Paris et Sa Région (PPSR) qui possédait un parc dont la moitié était non conventionné et issu des financements des Comités Interprofessionnels du Logement (CIL) ou de ses fonds propres. Cette fusion est la conséquence directe du rapprochement entre le CIL Cilgère et le CIL Gipec en 2008.

Le 4 octobre 2011, la dénomination PSR-SAVO a changé pour devenir Erigère. Cette dernière exerce son activité de bailleur social dans tous les départements de la région Île-de-France. Son patrimoine, réparti sur 74 communes, est constitué, au 31 décembre 2016, de 8 218 logements locatifs en propriété (dont 1 771 non conventionnés, soit 21,6 %[1]) correspondant à 173 programmes. La SA d'HLM Erigère envisage toutefois à l'horizon 2020 de ramener la part des logements non conventionnés à 10 % en privilégiant prioritairement la vente de ces logements. Une réflexion est également en cours afin de conventionner 790 logements.

Le parc se caractérise par des résidences de petite taille (moyenne de 47 logements par programme). Plus de 40 % du patrimoine est localisé dans le département du Val-d'Oise, notamment sur les communes de Sannois et Cergy (1 832 logements).

Erigère ne gère pas de patrimoine inscrit dans le programme initial, ni dans le nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU).

La région Île-de-France représente, à elle seule, 18,8 % de la population avec 12,142 millions d'habitants au 1er janvier 2016[2], ce qui en fait la région la plus peuplée et la plus dense (1 001 hab./km^2) de France. Avec un produit intérieur brut (PIB) estimé à 642 milliards d'euros et un PIB par habitant de 52 788 euros en 2013, c'est la région qui produit le plus de richesses en France. L'Île-de-France procure plus de 5,9 millions d'emplois, dont 85,5 % dans le secteur tertiaire. Elle se caractérise par sa place prépondérante dans l'économie nationale avec un taux de chômage plus faible que le taux national (8,6 % au 4ème trimestre 2016 contre 9,7 %) mais un taux de pauvreté plus important en 2013 (15,4 % contre 14 %).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Capital social et actionnaire de référence

A fin 2016, le capital social d'Erigère s'élève à 66 189 840 € divisé en 4 136 865 actions nominatives de 16 € chacune.

Le CIL Cilgère, dissous le 31 décembre 2016 et remplacé par Action logement immobilier (ALI), détient 3 313 726 titres, soit 80,1 % du capital. Il constitue donc l'unique actionnaire de référence d'Erigère. En effet, suite au transfert, en juin 2015, des titres Erigère de la SA d'HLM Batigère Sarel au profit de la SAHLM Batigère Île-de-France, le pacte d'actionnaires constitué entre la SA d'HLM Batigère Sarel et Cilgère s'est trouvé dissous. Le reste du capital est majoritairement détenu par Batigère Île-de-France avec 726 134 actions, soit 17,5 %.

2.2.1.2 Participations détenues

Erigère détient uniquement des titres de la société Batigère Rhône-Alpes à hauteur de 0,17 % du capital de cette dernière.

[1] Lors du précédent contrôle, la part des logements non conventionnés s'élevait à 33,6 %.

[2] Source INSEE

2.2.1.3 Organes de gestion

2.2.1.3.1 *Le conseil d'administration*

Erigère est administré par un CA qui se compose de 17 membres parmi lesquels trois représentants des locataires. Depuis le 20 juin 2017, il est présidé par M. Stéphane Buffetaut.

Le CA se réunit en moyenne 4 fois par an et l'assiduité de ses administrateurs est satisfaisante. Les comptes rendus de réunions sont détaillés. L'information fournie aux administrateurs[3] est de bonne qualité même si elle pourrait être enrichie par la transmission des résultats des enquêtes d'occupation du parc social (OPS). Le fonctionnement du CA n'appelle donc pas d'observation particulière.

En revanche, la composition du CA n'est pas conforme au IV de l'article L. 422-2-1 du CCH, reprise à l'article 10 des statuts, qui prévoit que trois des administrateurs « *sont nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 3° du I…*». Cette obligation résulte de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et du décret n° 2004-641 du 1er juillet 2004. En effet, seuls les conseils départementaux des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise sont administrateurs. Or, les communautés d'agglomération Grand-Paris-Seine-Ouest (GPSO) et Paris-Vallée de la Marne, en tant qu'actionnaires, auraient pu l'une ou l'autre disposer d'un représentant au sein du CA. L'organisme précise avoir entrepris des démarches auprès des communautés de communes dont dépend son parc afin de leur proposer de désigner un représentant pour participer au CA.

L'examen de quelques dossiers de préparation du CA a permis de constater que les convocations et le dossier sont adressés aux administrateurs dans un délai suffisant, permettant d'assurer une bonne information préalable.

Pour remplir sa mission, le CA s'appuie sur deux commissions d'attribution des logements (CAL), un comité d'audit qui suit l'évolution de la maîtrise des risques, une commission d'appel d'offres (CAO) et un comité de rémunérations[4]. Les réunions donnent lieu à la rédaction d'un compte rendu.

2.2.1.3.2 *Direction générale*

Depuis le 27 octobre 2016, Erigère est dirigée par M. Benoît Ollivier[5] qui occupait auparavant le poste de directeur des activités locatives et relations clients et également, depuis le 2 novembre 2015, les fonctions de directeur général (DG) adjoint. A partir de sa nomination en tant que DG, il dispose d'un mandat social rémunéré et son contrat de travail a été suspendu. Or, la perte de son statut de salarié entraîne de facto la perte de son statut de personnel de l'unité économique et sociale (UES) Batigère, formalisée le 28 juin 2002[6].

---

[33] Suite à l'examen des procès-verbaux et des dossiers remis aux administrateurs.

[4] Conformément à une recommandation de l'UESL du 2 décembre 2009, un comité de nominations et de rémunérations a été mis en place par Cilgère afin de préparer les décisions du CA relativement aux contrats de travail, aux conditions de rémunérations et d'augmentation des directeurs des CIL et de leurs filiales. C'est dans ce contexte que le CA d'Erigère a créé, le 22 décembre 2009, un comité de rémunérations chargé d'examiner la rémunération allouée au DG au titre de son contrat de travail.

[5] Le mandat de DG était précédemment occupé à titre gratuit par M. Claude Knapik qui était titulaire d'un contrat de travail avec Erigère pour exercer les fonctions de directeur stratégique.

[6] Au 31 décembre 2016, l'UES Batigère comptait 1 686 salariés répartis dans 20 structures employeurs œuvrant dans le domaine du logement social.

De ce fait, le CA, sur présentation par le comité de rémunérations d'Erigère de ses conclusions, prises sur proposition du comité de nomination et de rémunérations de Cilgère, a autorisé l'application de l'accord d'intéressement au DG ainsi que la poursuite du bénéfice de certains régimes de protection sociale[7].

Par ailleurs, l'Agence a relevé que le montant de la rémunération du DG ne figurait pas sur la délibération du CA. Or, il résulte des dispositions de l'article L. 225-53 du code de commerce que le « *conseil d'administration détermine la rémunération du directeur général et des directeurs généraux délégués* ». En l'espèce, le CA approuve la rémunération du DG, sur la base des conclusions du comité de rémunérations. Après consultation du registre des délibérations du CA, l'Agence a constaté que le procès-verbal du comité de rémunérations, bien que joint à la délibération du CA, n'était pas signé par son président et ne mentionnait aucun montant de rémunération. De plus, cette annexe était parfois constituée d'une simple copie de la page originale. Ces éléments interrogent sur la réalité et le contenu des informations transmises aux administrateurs. La société, invitée à plus de transparence en faisant figurer, dans le procès-verbal du CA, le montant de la rémunération brute annuelle versée au DG, a indiqué qu'elle y remédierait à l'avenir.

2.2.1.3.3 *L'assemblée générale*

L'assemblée générale se réunit au-moins une fois par an. Les convocations comportent bien les mentions obligatoires prévues par l'article R. 225-66 du code de commerce. En revanche, il est relevé que le formulaire d'envoi des documents et renseignements mentionnés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du code de commerce, qui est bien joint à l'avis de convocation, vise des articles qui ont fait l'objet d'une nouvelle codification. En outre, le formulaire de vote par correspondance qui figure sur le même document que la formule de procuration ne rappelle pas les indications mentionnées à l'article R. 225-78 du code de commerce et nécessitera d'être complété en ce sens. En effet, seules les dispositions législatives relatives à la représentation et au vote par correspondance sont mentionnées. La société a pris note de ces remarques et s'engage à mettre à jour les formulaires avec la réglementation et la codification en vigueur.

2.2.1.3.4 *Stratégie*

En 2010, la SA d'HLM PSR-SAVO ainsi que 4 autres SA d'HLM[8] du réseau Batigère, présentes en région Île-de-France ont soumis aux services de l'Etat une proposition collective d'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) qui a ensuite été déclinée selon les spécificités du patrimoine de chacune des sociétés. La consolidation des objectifs affichés dans les cinq CUS pour leur patrimoine francilien correspond de manière cohérente aux engagements pris dans l'« Accord-cadre relatif aux engagements d'utilité sociale », signé le 24 février 2010 par le groupe Batigère avec le Secrétaire d'Etat au Logement.

La CUS relative à PSR-SAVO, signée par le préfet le 30 juin 2011, a été élaborée sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) relatif à la période 2009-2018, approuvé le 22 décembre 2009 par le CA. Les objectifs ont été déclinés par segments territoriaux (10 au total)[9].

La convention a ensuite été complétée le 2 juillet 2012 par un avenant relatif au foyer situé à Garches, constitué de 159 studettes, dont est propriétaire Erigère.

---

[7] Mutuelle, prévoyance et article 83 (retraite sur complémentaire) selon les conditions en vigueur dans l'UES Batigère.

[8] Batigère Île-de-France, FIAC, Logement urbain et Batigère Sarel, ESH basée en Moselle dont la gestion de ses 4 000 logements franciliens a été confiée à Batigère Île-de-France.

[9] Compte tenu des singularités du parc, les départements du Val-d'Oise et de l'Essonne ont été divisés en deux entités.

Conformément aux dispositions de l'article R. 445-2-8 du CCH, un premier rapport d'évaluation de la CUS, portant sur les années 2011 et 2012, a été réalisé par l'organisme en novembre 2014 et co-signé par le préfet de la région Île-de-France le 12 décembre 2014.

Un second rapport d'évaluation de la CUS a été transmis courant juillet 2017 aux services de l'Etat et intègre non seulement les résultats d'Erigère mais également ceux des 2 sociétés absorbées respectivement en juin et décembre 2015 : la SA d'HLM Résidences ACL PME (338 logements) et Le Logement Urbain (LLU) (441 logements).

2.2.2 Relations intra-réseau avec le groupe Batigère

Le partenariat historique qui lie Batigère et Cilgère s'est traduit en 2005 par la mise en place de pactes d'actionnaires, pour constituer ensemble, l'actionnaire de référence des SA d'HLM dans lesquelles ils avaient des participations communes. Ces pactes n'ont pas été reconduits en 2016, Batigère souhaitant conserver une indépendance stratégique par rapport à Action Logement, qui s'est réformé au 1er janvier 2017. Toutefois, le groupe Batigère et Action Logement ont conclu, le 9 novembre 2016, un protocole de partenariat 2016-2018 « *pour le développement en synergie de leurs activités respectives, notamment la construction de logements neufs pour répondre aux besoins des salariés sur les territoires, et réaliser les réhabilitations de patrimoine, notamment thermiques* ».

Ce protocole prévoit également que les sociétés sous gouvernance d'Action Logement ne pourront se retirer des structures de moyens du réseau « Avec Batigère »[10], sauf à respecter la procédure de retrait. Ainsi, en cas de dénonciation en 2017, la sortie ne pourra s'opérer au plus tôt qu'au 31 décembre 2018 s'agissant des groupements d'intérêt économique « Maîtrise d'ouvrage » et au 31 décembre 2019, s'agissant du GIE « Amphithéâtre ».

Erigère est une filiale d'ALI et membre, depuis le 9 décembre 2011, de l'association « Avec Batigère ». Cette dernière est un réseau qui regroupait, fin 2016, 16 ESH, deux coopératives d'HLM et une association œuvrant dans le domaine du très social, implantées dans sept régions, et représentant 135 000 logements (cf. annexe 7.2). L'association a pour objet de créer un réseau professionnel en rapprochant des organismes d'HLM, des filiales immobilières de collecteurs ainsi que des associations titulaires d'un agrément visé à l'article L. 365-1 du CCH, indépendantes, qui partagent une éthique commune et des intérêts convergents.

Suite à une demande d'Action logement tendant à ce qu'Erigère ne fasse plus partie du réseau pour une meilleure lisibilité en termes d'appartenance, le CA de cette dernière a décidé, le 7 juin 2017, d'en sortir. Erigère continuera néanmoins à verser sa cotisation pour 2017 (environ 35 000 € par an) et à hauteur de 80 % pour 2018.

Par ailleurs, l'Agence a relevé que la mutualisation des prestations au sein du réseau Batigère était complexe tant au niveau organisationnel que fonctionnel et interrogeait quant à sa réelle efficience financière.
En 2017, la mutualisation repose sur le GIE « Amphithéâtre », le GIE « Batigère Développement Grand Paris (BDGP) », l'association pour l'Accompagnement, le Mieux-être et le Logement des Isolés (AMLI) ainsi que sur des prestations facturées par des sociétés du groupe Batigère. Des prestations de services (mandats de ventes, gestion des diagnostics techniques…) sont également confiées au pôle privé Quadral. Il en résulte une complexité liée notamment au fait que la compétence des GIE et leur périmètre d'intervention ont évolué au cours de la période contrôlée. Le recours à la mutualisation des services a eu un impact non négligeable sur les coûts de gestion, ce qui interroge sur l'effectivité des économies d'échelle recherchées (cf. § 6.2.1.4).

[10] GIE « Amphithéâtre », le GIE « Batigère Développement Grand Paris », le GIE « Batigère Développement Grand Est » et le GIE « Cilgère Entreprises Habitat Construction ».

Dans sa réponse, la société, tout en rappelant la transparence des modalités de facturation des prestations et l'apport en termes d'accès à des pôles d'expertise dans différents domaines (ressources humaines, achats, développement immobilier, juridique ...), précise néanmoins qu'il est prévu une internalisation progressive de la majorité des activités au sein d'Erigère, courant 2018 et 2019.

2.2.2.1 Le GIE « Amphithéâtre » et le GIE « BDGP »

Crée en 2012, le GIE « Amphithéâtre » a pour rôle de permettre à ses membres de bénéficier d'une plate-forme de compétences techniques partagées, composées d'experts et de ressources qui leur sont dédiés. Les membres du GIE sont les SA d'HLM du réseau « Avec Batigère » et d'ALI. Erigère est donc membre de ce GIE et, à ce titre, bénéficie des prestations de services des centres d'expertise du socle commun et du socle optionnel. Ces GIE ne dispensant des prestations qu'à des pouvoirs adjudicateurs, les contrats passés entre eux peuvent être qualifiés de contrats de quasi-régie et, de ce fait, exclus du champ d'application des règles de la commande publique.

Depuis 2012, diverses conventions ont été conclues avec le GIE « Amphithéâtre ». Toutefois, suite à une réorganisation des activités de développement immobilier au sein du groupe Batigère, un nouveau GIE « Batigère Développement Grand Paris (BDGP) » a été constitué afin d'accueillir, spécifiquement ces activités ainsi que la coordination des achats. Le GIE « Amphithéâtre » ne portant plus les activités liées à la construction, un transfert des conventions cadre initiales a donc été opéré, par avenant, d'ailleurs non signé, au profit du GIE « BDGP » à compter de juillet 2015.

Au moment du contrôle, les conventions en cours sont au nombre de cinq et se déclinent comme suit :

1) convention de prestations de services conclue depuis 2012 et portant notamment sur les fonctions support suivantes : cohésion et communication interne, juridique, ressources humaines. La refacturation se fait sur la base de clés de refacturation prédéfinies en fonction du nombre et du coût d'unité d'œuvre. Le montant des prestations facturées s'est élevé à 1 608 277 € HT pour 2015 ;
2) assistance aux missions d'achats depuis le 1er janvier 2014 ;
3) convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) concernant les missions de prospection foncière et d'étude de faisabilité, depuis le 1er janvier 2014, avec refacturation au temps passé ;
4) convention de conduite d'opération consistant à accomplir une assistance générale à caractère administratif, financier et technique, depuis le 1er janvier 2014, avec refacturation au temps passé.

Le coût total pour 3 de ces 4 dernières conventions s'est élevé, en 2015, à 336 620 € HT.

5) mission de coordination et de suivi des ventes HLM, depuis le 1er janvier 2017.

2.2.2.2 L'association AMLI

Erigère est adhérente de l'association AMLI depuis le 1er janvier 2015. Cette dernière assure, depuis 2016, l'accompagnement social des locataires sur site ou en agence, le suivi social des ménages identifiés comme fragiles, et l'évaluation sociale de candidats préalablement à l'attribution de logements. Ces prestations sont encadrées par convention mais n'ont pas fait l'objet d'un appel à concurrence car l'ensemble des adhérents sont des pouvoirs adjudicateurs. AMLI a déployé ses activités, à partir seulement de 2015, en Île-de-France où une délégation territoriale « Grand Paris » a été créée afin de renforcer la qualité de ses interventions.

Erigère bénéficie des prestations suivantes :

- Action sociale et gestion locative adaptée au travers de 3 mandats de gestion sur des sites difficiles[11] et à forte rotation (rémunération de 650 HT par logement) ;
- Accompagnement social des locataires identifiés comme vulnérables (convention de 3 ans signé le 10 février 2016 moyennant le versement de 150 k€/an pour 270 jours) ;
- Ingénierie sociale urbaine ayant pour objectif d'accompagner Erigère dans le développement des stratégies de gestion optimisée de son patrimoine et des territoires où elle est implantée (convention renouvelée annuellement : 82 240 € versé en 2016).

2.2.2.3 Prestations confiées à des ESH du réseau « Avec Batigère »

Depuis 2010 et suivant une convention reconduite annuellement, Erigère bénéficie de la mise à disposition du service informatique de la SA d'HLM Batigère Île-de-France afin que lui soit fournie une assistance en matière de prestations micro-informatiques, téléphonie, réseaux et maintenance (64 071 € pour 2016).

Une convention de prestations de services relative au système de gestion a été conclue le 4 mars 2008 avec la SA d'HLM Batigère Sarel et continue à s'appliquer au moment du contrôle (278 415 € en 2016).

2.2.2.4 Fondation d'entreprise Batigère

Créée en novembre 2007, la fondation, actuellement constituée de 14 membres[12], a été prorogée en novembre 2012 pour une nouvelle période de 5 ans, soit jusqu'en 2017. Lors du CA du 7 juin 2017, Erigère, sur demande là encore de son actionnaire de référence, a décidé de se retirer de cette fondation. Elle n'en fera donc plus partie à compter de 2018.

Avec un budget annuel d'environ 400 k€, elle soutient des associations qui œuvrent en faveur de l'égalité des chances et du lien social. Durant la période 2013-2016, le comité de sélection et de suivi des projets s'est réuni à 22 reprises et a analysé 1 452 demandes de subvention. Seulement 11 % des demandes ont été satisfaites ; 70 % ayant été rejetées du fait de leur irrecevabilité (hors champs d'action de compétence ou hors champ géographique). Les subventions moyennes allouées s'élèvent à 8 000 €. Durant cette période, son projet portait sur le thème de l'éducation et de l'apprentissage de la lecture. Selon l'organisme, les locataires d'Erigère en auraient bénéficié.

Entre 2013 et 2017, Erigère a versée annuellement 36 790 € à cette fondation.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

L'effectif a augmenté de plus de 11 % entre décembre 2011 et décembre 2016, passant de 109 à 121 salariés ce qui s'explique corrélativement par le développement du parc. La société affiche un ratio de 14,7 ETP (équivalents temps plein) pour 1 000 logements, soit un chiffre légèrement inférieur à la moyenne des SA HLM se situant à 15[13] lequel ne prend toutefois pas en compte le personnel assurant les missions confiées aux GIE[14].

Au 31 décembre 2016, la répartition du personnel s'établissait comme suit : 67 pour les filières administrative et technique et 54 pour la filière services (gardiens et employés d'immeuble).

---

[11] Montreuil (124 logements), L'Haÿ-les-Roses (48 logements) et Garches (159 logements).

[12] Batigère Sarel, Batigère Nord-Est, Batigère IdF, LLU, La Maison Flamande, Présence habitat, Batigère Rhône-Alpes, Logivie, Saci-Est, Socalog, Cilgère S.A., Quadral SAS, Novigère, et Erigère.

[13] Source : rapport de branche des ESH pour 2015.
[14] En 2010, ce ratio s'élevait à 16,13.

Le personnel d'Erigère bénéficie du statut de personnel de l'unité économique et sociale (UES) Batigère et des avantages qui y sont associés. Erigère a également signé une charte d'engagement sur la conciliation vie professionnelle-vie privée. La réforme d'Action logement a eu des conséquences sur la gestion des recrutements qui doit s'opérer obligatoirement via la plateforme « mobilité action logement » ce qui a parfois pour corollaire un allongement des délais.

La société organise tous les ans une journée de cohésion et de partage (journ'Erigère) qui rassemble les collaborateurs, mais également des élus, promoteurs et maître d'œuvre associés. Cette manifestation permet à l'équipe dirigeante de présenter les faits marquants de l'activité ainsi que les perspectives de l'organisme, mises en relief avec les principales problématiques du secteur du logement social. Cette démarche est constructive et permet de sensibiliser l'ensemble du personnel à l'actualité de l'organisme et à une meilleure appréhension du secteur d'activité dans lequel s'inscrit la société.

La société est composée de 2 directions opérationnelles (activités locatives et relations clients / développement immobilier) et d'une direction fonctionnelle (affaires générales et financières). Les services juridique, ressources humaines, achats, vente ainsi qu'assistance à maîtrise d'ouvrage et conduite d'opérations ont été mutualisés au sein de GIE.

Les directions sont localisées au siège social situé à Paris 2e (176 rue Montmartre). Il existe 2 agences décentralisées, l'une à Eaubonne (agence nord) et l'autre à Boulogne-Billancourt (agence sud).

Un comité de direction, auquel participent uniquement les directeurs et la responsable des ressources humaines, se réunit toutes les semaines. Ce comité est élargi, une fois par mois, aux responsables d'agence, au responsable facturation ainsi qu'au responsable contentieux et qualité.

Mis en place par le CA du 10 juin 2010, un comité d'audit est chargé d'apprécier et de valider le dispositif de management des risques liés à l'activité HLM et de contrôle interne. En outre, Action Logement a décidé de lancer une démarche de suivi des risques applicables aux filiales ESH.

Les différentes procédures utilisées par les salariés de la société sont regroupées sur le site Intranet d'Erigère sous forme de cartographie de processus.

En mai 2014, Erigère a été certifiée ISO 9001 v 2008 pour l'ensemble de son activité et de ses implantations, y compris le périmètre du mandat de gestion confié par LLU. La certification a été renouvelée lors de l'audit de suivi du 26 mai 2015.

L'Agence a constaté qu'une quantité considérable de données informatisées était disponible mais que celles relatives à l'exploitation des logements (taux de loyers, montant quittancé, ressources des locataires…) manquaient parfois de fiabilité.
Compte tenu de l'importance du parc géré, ce point ne peut pas être sans effet négatif sur le pilotage de la société. En outre, les relations de l'organisme avec le service informatique du GIE « Amphithéâtre » pourraient être améliorées et rendues plus fluides si ce dernier autorisait les contacts téléphoniques pour clarifier les requêtes. En effet, les demandes doivent se faire uniquement par écrit ce qui peut parfois aboutir à des décalages au niveau du résultat précisément attendu et par conséquent allonger les délais de réponse.

Erigère fait valoir que dès qu'une incohérence est relevée, la direction des systèmes d'information apporte rapidement les corrections nécessaires et qu'en tout état de cause, les états consolidés, établis sur la base des trames envoyées par l'Ancols, ne sont jamais utilisés par les collaborateurs dans un autre cadre.

S'agissant de la commande publique et comme précisé ci-après (2.2.4), quelques irrégularités ont été constatées. Toutefois, l'analyse n'a pu être effectuée que de manière partielle en raison de l'incapacité pour

l'organisme de transmettre des dossiers marchés complets. En effet, seules certaines pièces du marché ont été communiquées de sorte que les conditions de passation et d'attribution n'ont pu être pleinement vérifiées.

La société reconnaît que certains dossiers de marchés publics liés à des opérations de développement immobilier n'ont effectivement pas pu être fournis dans les délais souhaités. De ce fait, un renforcement des moyens de pilotage d'Erigère sur les achats a été mis en place afin d'assurer la complétude de la transmission des dossiers du GIE Batigère Développement Grand Paris vers Erigère, ainsi que leur archivage.

2.2.4 Commande publique

Depuis 2015, la passation des marchés est confiée au GIE Batigère Développement Grand Paris (auparavant, ces prestations étaient assurées par le GIE Amphithéâtre). Auparavant, elle était assurée par le service juridique d'Erigère. Jusqu'au 31 mars 2016, Erigère était soumise aux dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005[15] ainsi qu'à son décret d'application du 30 décembre 2005[16].

La société dispose d'une CAO dont les règles d'organisation et de fonctionnement sont prévues par un règlement intérieur adopté par le CA le 22 octobre 2013. Ce dernier est en cours de révision afin de tenir notamment compte des modifications apportées par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, dispositions actuellement applicables à la commande publique. Aux termes du CA du 27 octobre 2016, les seuils de compétence de la CAO ont été modifiés. Ainsi, celle-ci est amenée à examiner les candidatures et les offres reçues pour les marchés de fournitures et de services d'un montant supérieur à 209 000 € HT (200 000 € HT avant) et pour les marchés de travaux supérieurs à 400 000 € (300 000 € HT auparavant).

Un rapport sur l'exécution des marchés passés sous une procédure formalisée est transmis annuellement au CA conformément aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH.

L'Agence a relevé que des marchés avaient été passés sans mise en concurrence préalable et que certaines règles en matière de passation des marchés publics n'avaient pas été respectées.

Ainsi, des contrats ont été passés par Erigère en méconnaissance des règles de la commande publique, par exemple :

- Prestations informatiques avec Batigère Île-de-France (64 071 € en 2016) et Batigère Sarel (278 415 € en 2016) : cf. § 2.2.2.3 ;
- Gestion et suivi des diagnostics immobiliers par la société Quadral e-services : montant de 23 700 € HT/an (montant total du marché évalué à 118 500 € HT) ;
- Missions de conseil, d'assistance juridique et de représentation en justice confiées à différents cabinets d'avocats : montant estimé à près de 331 000 € sur la période 2012-2016 ;
- Marché relatif à la maintenance des chaudières individuelles de gaz souscrit en décembre 2011 pour un montant HT de 385 411 € et poursuivi jusqu'au 30 juin 2017 (terme initialement fixé au 31 décembre 2015) avec un seul avenant passé le 19 décembre 2016 pour couvrir la période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017 (montant total du marché de 578 117 € HT). Erigère n'a été en mesure de produire que cet avenant de sorte qu'il n'a pas pu être vérifié les conditions de passation originelles du marché ;
- Marché n° 2013-107 relatif à l'entretien des espaces extérieurs du secteur de l'agence sud avec prise d'effet le 1er janvier 2013 pour une durée maximale de 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2016 mais

[15] Ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

[16] Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 fixant les règles applicables aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs mentionnés à l'article 3 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

poursuite des prestations jusqu'au 30 juin 2017 (montant annuel de 185 000 € HT). Aucun avenant n'a été produit. Il en est de même pour les marchés 2013-189 et 2013-107 relatifs à l'entretien ménager et à la gestion des ordures ménagères sur le secteur de l'agence Nord. Ces contrats ont pris effet au 1er janvier 2013 pour une durée maximale de 4 ans. Or, à la date du contrôle, ces marchés étaient toujours en cours au-delà de la date d'échéance (seules les conditions particulières ont été communiquées).

- Marché n° 2014-78 relatif à l'entretien de la robinetterie d'un montant total HT de 324 039 € : la totalité des pièces n'a pu être fournie.

Par ailleurs, contrairement aux dispositions de l'article 11 du décret de 2005, il n'a pas été procédé, pour évaluer le montant des besoins à comparer aux seuils, « *à une estimation de la valeur totale des fournitures ou des services*». Or, le montant de certains marchés, considérés comme homogènes, dépassait le seuil d'application des procédures formalisées. Il aurait donc dû être fait application des règles en la matière.

Enfin, sur les 19 marchés de maîtrise d'œuvre intervenus durant la période de contrôle, 10 d'entre eux ont fait l'objet d'avenants dont le montant dépassait les 20 % du montant du marché initial (les dépassements s'échelonnent entre 20,1 et 177,9 %). Or, les juges estiment que la pratique d'augmenter par avenant de plus de 15 à 20 % le montant du marché bouleverse l'économie générale du contrat initial. Il aurait donc dû être procédé à une nouvelle mise en concurrence et à la conclusion d'un nouveau marché[17]. Cette pratique dénote une mauvaise définition et évaluation de ses besoins par l'organisme. Au surplus, pour trois de ces marchés, le montant des avenants a entrainé un dépassement du seuil de procédure formalisée sans pour autant que cette procédure ne soit initialement respectée.

Le suivi et la passation des marchés publics devront donc faire l'objet d'une vigilance particulière ce d'autant que les manquements constatés concernent non seulement la période où Erigère assurait la fonction achats en interne mais également la période postérieure à la mutualisation de cette mission ce qui interroge en termes de pertinence.
Erigère n'apporte de précisions que s'agissant de la prestation confiée à Quadral e-services où il est indiqué que lors de la mise en place du contrat, en 2016, aucun autre prestataire ne permettait de combler l'ensemble de ses besoins exprimés, notamment la saisie des informations sur le système de gestion interne dont l'accès est strictement protégé. Cette absence de concurrents éventuels, si tant est qu'elle soit réelle, ne pouvait être subodorée par la société mais aurait dû résulter d'un rapport d'analyse d'offres suite à la passation d'un marché.

Le marché s'étant étoffé au-travers de nouvelles offres depuis 2016, Erigère s'engage à procéder à une consultation dans le courant de l'année 2018 pour respecter formellement les règles de la commande publique.

2.2.5 Gouvernance financière

Erigère ne s'est pas doté d'une commission des comptes, permettant d'approfondir les thématiques comptables et financières préalablement à la présentation au CA des états comptables et budgétaires de la société. Elle dispose néanmoins d'un comité d'audit, ce dernier ayant une vocation pluridisciplinaire. En effet, il lui incombe d'apprécier et de valider le dispositif de contrôle interne. Ainsi, son action s'inscrit dans la supervision des procédures et organisations mises en place afin de sécuriser l'ensemble des processus. Les domaines financier et comptable représentent dès lors un axe incontournable dans cette démarche.

[17] CJCE, 29/04/2004, Commission des Communautés européennes contre CAS Succhi di Frutta Spa, Affaire C-496/99.

En parallèle, des réunions mensuelles, associant chaque responsable de service, sont dédiées à l'analyse des résultats, notamment à travers l'examen d'indicateurs financiers.

Le CA exerce naturellement les compétences que lui confèrent les dispositions de l'article L. 225-35 du code de commerce, notamment en ce qui concerne les délibérations sur les orientations générales du budget, l'approbation des comptes financiers et du rapport d'activité que lui soumet annuellement le DG.

2.3 CONCLUSION

Depuis juin 2015, La société Erigère a pour actionnaire de référence Cilgère repris par Action logement immobilier et fait partie depuis 2012 du réseau « Avec Batigère ». Dans ce cadre, elle a procédé, auprès de diverses structures, à la mutualisation d'un certain nombre de prestations qui a eu pour effet de complexifier l'organisation sans pour autant démontrer une meilleure maîtrise des coûts. S'agissant de la gouvernance, l'organisme est administré par un CA qui dispose d'un bon niveau d'informations et fonctionne dans des conditions satisfaisantes. Toutefois, des manquements importants ont été constatés en matière de passation et de suivi des marchés publics.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Nombre de logements gérés par Erigère

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes*	Places et chambres**	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	**8046**	**0**	**0**	**8 046**
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	**172**	**159**	**0**	**331**
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	**0**	**0**	**0**	**0**
Total	**8 218**	**159**	**0**	**8 377**

** Équivalence égale à un pour un ; ** Équivalence égale à un pour trois.*

Au 1er janvier 2017, Erigère compte 8 218 logements locatifs en propriété[18] (66 résidences sont en copropriété), 45 baux commerciaux et professionnels ainsi que 7 185 box ou parkings. Elle gère directement 8 046 logements et a confié, progressivement depuis 2015, la gestion de 172 logements et 159 chambres à AMLI. Cette délégation est motivée par la volonté d'apporter un accompagnement adapté aux publics logés (séniors, jeunes actifs), favoriser la transition vers une occupation intergénérationnelle et par la spécificité du patrimoine (résidences à forte rotation).

Le patrimoine est implanté dans tous les départements de la région Île-de-France avec une plus forte présence dans le Val-d'Oise (40,5 %) et, dans une moindre mesure, les Hauts-de-Seine (14,4 %), Paris (13,1 %) et l'Essonne (10,2 %).

1 816 logements font partie du périmètre des quartiers prioritaires de la ville (QPV), soit 22,1 % du parc.

Au 31 décembre 2016, l'âge moyen du patrimoine s'élève à 33 ans.

[18] Erigère a assuré, au profit de la SEMIDEP, la gestion locative d'un ensemble immobilier situé à Massy (442 logements) durant l'année précédente son acquisition effective, début 2014. Le 17 décembre 2015, elle a absorbé la SA d'HLM Logement urbain (441 logements) dont elle assurait la gestion jusqu'alors.

Répartition du parc par type de financement

Type de financement	PLAI*	PLUS*	PLS*	Non conventionnés**	Ensemble
Nombre de logements	363	4 725	1 359	1 771	**8 218**
En % de l'ensemble	4,4	57,5	16,5	21,6	**100**

** ou assimilé ; ** dont 1765 PLI*

Typologie des logements

	T1	T2	T3	T4	>=T5	Total
Nombre de logements	872	2 108	2 872	1 806	560	**8 218**
en %	10,6	25,7	34,9	22,0	6,8	**100,0**

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Evolution des taux de vacance et de rotation depuis 2012, comparés à la moyenne des bailleurs sociaux de la région Île-de-France[19]

En %	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	Région ÎdF
Taux de vacance global dont :	2,16 %	2,29 %	3,32 %	4,06 %	3,08 %	2,5 %
Taux de vacance < 3 mois (hors technique)	1,16 %	1,21 %	1,25 %	1,29 %	0,94 %	nc
Taux de vacance > 3 mois (hors technique)	0,85 %	0,58 %	0,61 %	0,33 %	0,24 %	1,0 %
Taux de vacance technique	0,15 %	0,50 %	1,46 %	2,44 %	1,90 %	nc
Taux de rotation externe	7,43 %	6,96 %	6,26 %	7,33 %	6,60 %	nc
Taux de rotation interne	0,82 %	0,43 %	0,82 %	0,96 %	0,70 %	nc
Taux de rotation global	8,25 %	7,39 %	7,08 %	8,29 %	7,30 %	6,4 %**

** Au 31 décembre. ** Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015.*

Le taux de vacance global a régulièrement augmenté sur la période 2012-2015 pour atteindre un pic de 4,06 % mais diminue sur 2016 avec 3,08 %. Toutefois, il demeure nettement supérieur à la moyenne des bailleurs sociaux d'Île-de-France (2,8 % en 2013 et 2,5 % en 2015). Cette progression s'explique principalement par un taux de vacance technique en forte augmentation, passant de 0,15 % en 2012 à 2,44 % en 2015 en raison notamment de l'immobilisation de logements pour gérer l'amiante. Une diminution est amorcée sur 2016 avec 1,90 %.

Dans le cadre de la CUS, Erigère s'était engagé à atteindre un taux moyen de vacance (hors technique) supérieure à 3 mois de 0,44 %. Cet objectif est atteint depuis 2015 avec 0,33 % et 0,24 % en 2016.

S'agissant de la location des parkings, plusieurs actions ont été menées afin de résorber la vacance qui affichait fin mai 2017 un taux de 26,13 %, légèrement inférieur à la moyenne francilienne 2014 (30 %) : travaux de sécurisation des parkings, baisses de loyer sur certains sites et recours à une société de location.

[19] Source : SOeS – Logements conventionnés - RPLS au 1er janvier 2016

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Dans le cadre de la CUS, Erigère a procédé à une remise en ordre des loyers, effective à compter du 1er janvier 2012. Cette remise en ordre a concerné 5 897 logements[20] mais la société a généralisé, à l'ensemble de son parc, le passage à la surface utile. Elle a conduit à une augmentation en masse, très limitée, des loyers plafond (0,5 %). Les baisses des loyers pratiqués pour les locataires en place[21] (52 k€) ont été supérieures aux augmentations pratiquées (hors réhabilitations) qui ne sont appliquées qu'à la relocation (33 k€). Au surplus, ces hausses n'ont concerné pour l'essentiel que du patrimoine financé en PLI.

3.2.1.1 Parc conventionné

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1er janvier.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer concernant les logements conventionnés ont respecté les taux basés sur l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) dans les conditions fixées par la loi. Les logements sous plafonds de ressources PLAI se sont vus appliquer une hausse minorée en 2012, 2013 et 2014. Depuis le 1er janvier 2017, c'est l'IRL du 2e trimestre n-1 qui est applicable. Aucune augmentation n'a été appliquée pour 2017.

Augmentations des loyers arrêtées par le CA

	2012	2013	2014	2015	2016
Décision du CA	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
IRL du 3e trimestre de l'année n-1	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Les loyers pratiqués par l'organisme sont globalement inférieurs aux loyers maximaux actualisés fixés dans la CUS. Ainsi, sur la base des données transmises par l'organisme, la marge moyenne d'augmentation par rapport au loyer maximum des conventions APL est d'environ 5 % au 1er janvier 2017. Le taux maxima fixé dans la CUS est systématiquement appliqué à la relocation.

Erigère augmente les loyers pratiqués à la suite de travaux de réhabilitation thermique après concertation avec les locataires.

Comparés aux loyers moyens des bailleurs sociaux, les loyers pratiqués sont globalement supérieurs à l'exception de Paris.

[20] Les conventions APL signées après le 1er janvier 2005, qui représentent 452 logements répartis en 15 ensembles immobiliers, ne sont pas concernées par cette remise en ordre.

[21] 252 locataires concernés pour un montant total de 52 k€, soit une baisse moyenne mensuelle de 17 €.

Taux de loyer moyen mensuel en € par m² de SH pratiqués en 2017 pour les logements du parc conventionné

Département	*Tous logements conventionnés au 01/01/2017*	*Données RPLS au 01/01/2016*
75 (Paris)	7,13	7,75
77 (Seine-et-Marne)	7,76	6,10
78 (Yvelines)	8,59	6,34
91 (Essonne)	6,65	6,21
92 (Hauts-de-Seine)	8,23	6,86
93 (Seine-Saint-Denis)	7,72	6,63
94 (Val-de-Marne)	7,81	6,55
95 (Val-d'Oise)	6,91	6,29
Ensemble	**7,18**	**6,70**

Le contrôle des loyers a mis en évidence 14 dépassements des plafonds de loyers actualisés (soit un trop perçu mensuel d'environ 1 500 €), fixés dans les conventions APL, dont le détail figure en annexe 7.3. Il a donc été demandé à l'organisme de procéder à une remise à niveau des loyers et de justifier du remboursement de l'indu aux locataires. Erigère justifie les dépassements concernant 4 logements. En revanche, s'agissant du logement n° 0540200200 du programme Paris Meyron, le taux maximum après réhabilitation prévu dans la CUS est de 7,36 €/SU, soit un loyer maximum actualisé au 1er janvier 2017 de 7,84 € alors que le taux pratiqué est de 7,91 €.

S'agissant des 9 autres logements en dépassement concernant le programme Versailles Lamartine, Erigère reconnaît le bien fondé des constatations faites et précise que le remboursement global en faveur des locataires d'un montant de 3 513,06 € sera effectué rapidement.

Par ailleurs, Erigère est invitée à prendre l'attache des services de l'Etat afin de régulariser des avenants aux conventions APL qu'elle a reprises, soit suite à l'absorption d'organismes (résidences ACL PME, LLU) ou au rachat de patrimoine (Elogie, ex-Semidep), soit suite à la fusion de la SAVO et de la PPSR.

Erigère précise toutefois que les rachats et fusions ont été signalés aux Préfectures chaque année, lors des transmissions réglementaires des annexes constatant le contingent préfectoral de chaque département. Elle indique par ailleurs que les Préfectures ne sont pas systématiquement enclines à établir des avenants du fait des trop nombreuses fusions constatées dans le monde HLM.

3.2.1.2 Parc non conventionné

Les taux de loyer moyen pratiqués en 2017 des 1 771 logements non conventionnés sont nettement inférieurs au taux du marché privé.

Taux de loyer moyen mensuel en € par m² de SH du parc non conventionné

Département	Au 01/01/2017 (Erigère)	Au 01/01/2016 (Marché privé)*
75 (Paris)	9,89	22,7
78 (Yvelines)	9,90	15,4
91 (Essonne)	8,29	13,3
92 (Hauts-de-Seine)	9,97	18,3
93 (Seine-Saint-Denis)	6,84	14,5
94 (Val-de-Marne)	9,90	15,9
95 (Val-d'Oise)	9,74	13,1
Ensemble	**9,70**	**17,4**

*Source : Observatoire des loyers de l'agglomération Parisienne, 2015.

L'échantillon de dossiers d'attribution contrôlés a permis de constater que les plafonds de ressources applicables sont respectés. Les plafonds de loyer ont, pour une grande part d'entre eux (1 625 sur 1771), été fixés dans le cadre de la remise en ordre des loyers pratiqués.

Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Suivant la délibération du CA du 1er décembre 2010 et afin de maintenir une mixité sociale sur le parc immobilier, Erigère a décidé de moduler à la baisse le coefficient de dépassement du plafond de ressources dans les limites prévues par l'article R. 441-21-1 du CCH (abrogé depuis le 11 mai 2017), à compter du 1er janvier 2012.

Les exemptions au SLS concernaient 2 055 logements en 2017 (1 985 en 2016) du fait de leur localisation dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ou de leur dépendance à un programme local de l'habitat (PLH) prévoyant une telle exemption.

Au 1er janvier 2017, sur les 2 703 ménages enquêtés, 269 étaient assujettis au versement du SLS calculé alors qu'ils étaient 260 l'année précédente. Le montant total facturé en 2017 est de 62 537 € (61 150 € en 2016), soit une moyenne mensuelle par locataire de 232 €.

Par ailleurs, dès lors que les locataires ne répondent pas à l'enquête dite « ressources », l'organisme applique un SLS forfaitaire dès l'échéance de janvier. Au 1er janvier 2016, 140 locataires étaient concernés (143 en janvier 2017) pour un montant total de 268 118 €. Toutefois, à la suite des régularisations intervenues postérieurement, seuls 11 l'étaient encore en juillet 2016 pour un montant total de 18 963 €.

3.2.2 Charges locatives

Les charges sont suivies par le service de facturation, qui assure le traitement exhaustif des charges récupérées auprès des locataires, notamment à travers la détermination des provisions, la vérification de la récupérabilité, les relations avec les amicales de locataires et l'analyse de l'évolution des coûts.

Les périodes de régularisation s'étalent tout au long de l'année.

Les charges de l'année N-1 sont régularisées dès les quittances de février jusqu'à celles afférentes au mois de décembre N selon les programmes.

La gestion des charges locatives fait l'objet d'une procédure détaillée, assortie d'un vade-mecum recensant le cadencement des tâches à opérer.

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2015 pour 157 programmes, représentant 7 352 logements, soit 93 %[22] du parc de l'organisme.

L'analyse des écarts entre les provisions et les montants définitifs fait apparaître, en masse, une sur-provision modérée de 4,01 %. En 2015, pour l'ensemble de ces programmes, le montant moyen annuel des charges se situe à 24,66 €/m² de SH. Il est néanmoins relevé un coût excédant 32 € par m² pour près de 25 %[23] du parc.

Les postes les plus onéreux sont les suivants :
- charges de chauffage (11,17 €/m² de SH[24]) ;
- charges d'entretien des parties communes (5,89 €/m² de SH) ;
- dépenses afférentes aux consommations d'eau (5,61 €/m² de SH).

Les locataires pâtissent d'un coût élevé pour certains volets de charges locatives, dont l'impact financier demeure néanmoins circonscrit.

Un examen détaillé a permis d'identifier que certaines composantes des charges locatives dépassent sensiblement la médiane régionale. Cette situation concerne l'entretien des parties communes, des ascenseurs ainsi que des espaces extérieurs, dont les médianes Île-de-France respectives[25] s'élèvent à 7,33 €[26], 0,71 € et 0,69 €/m². Il en est de même pour l'entretien des parties communes, pour plus d'un quart des programmes (39 sur 149), et des espaces extérieurs (espaces verts et aires de jeux). Cette situation mérite dès lors une attention particulière.

Quant à l'entretien des ascenseurs, le coût moyen des programmes concernés est supérieur à 1 € par m²[27].

Pour les autres coûts par nature de charges, aucune distorsion n'est à signaler en moyenne.

Pour une fraction significative du patrimoine, les consommations d'eau font l'objet d'un suivi particulier. En effet, l'eau individuelle, consommée par les locataires, est comptabilisée sur des compteurs d'eau dédiés. Les relevés et régularisations sont réalisés, dans ce cadre, selon une périodicité annuelle.

La récupération des charges concernant les dépenses afférentes aux rémunérations des gardiens n'est pas intégralement conforme à la réglementation (décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008).

Dans le cadre du traitement des ordures ménagères, plusieurs sites (7 programmes) sont équipés de bornes d'apport volontaire (BAV). Dès lors, les gardiens concernés n'assurent plus la tâche afférente à l'élimination des rejets. Toutefois, pour ces programmes, l'organisme a conservé un taux de récupération des rémunérations des gardiens (40 % ou 75 %), faisant ainsi abstraction de l'impact lié à l'installation des BAV.

Or, il résulte du décret susvisé, fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation, que le taux de récupération à 75 % n'est possible que lorsque les gardiens effectuent seuls les travaux d'entretien des parties communes et l'élimination des rejets à l'exclusion de tout partage de ces activités avec un tiers.

Dès lors, la société doit s'inscrire dans la recherche d'un accord avec les représentants des locataires afin d'aboutir à un taux compatible avec les dispositions en vigueur.

---

[22] 7 902 logements au 31 décembre 2015.
[23] 35 programmes représentant 1 841 logements
[24] Coût moyen en cas de mise à disposition d'un chauffage collectif.
[25] Observatoire national des charges locatives – données Île-de-France 2015.
[26] Pour une réalisation exclusive par le personnel de proximité ramené à 4,96 € en cas de recours à une entreprise extérieure.
[27] Le coût excède 2 € pour dix programmes (177 logements).

Or, selon Erigère, le décret n° 2008-1411 n'opère pas de distinction relative au mode d'installation des containers.

Ainsi, Erigère invoque qu'en cas d'installation de bornes enterrées, les gardiens veillent :
- à l'utilisation correcte des bornes amovibles par les habitants,
- à l'absence de dépôt de sacs poubelles ou tout déchet à l'extérieur de celles-ci,
- au nettoyage régulier de la plate-forme, de l'extérieur du périscope et des abords immédiats des bornes amovibles.

L'exécution de ces actions, souvent exigées par les différents concessionnaires, fait ainsi l'objet de discussions dans les différentes instances de concertation des locataires de l'organisme.

Or, l'accord collectif sur un niveau de récupération moins élevé n'a pas été retenu du fait de l'absence de base légale solide actuelle sur lequel le fonder.

3.3 CONCLUSION

Erigère dispose d'un patrimoine, implanté exclusivement en Île-de-France, qui est constitué de 8 218 logements locatifs et de 159 équivalents-logements. Elle a procédé à une remise en ordre des loyers et a généralisé, à l'ensemble de son parc, le passage à la surface utile. Les loyers pratiqués par l'organisme sont supérieurs à la moyenne régionale francilienne mais globalement inférieurs aux loyers actualisés fixés par la CUS. Toutefois, il a été relevé des dépassements de plafonds de loyer concernant des logements (conventionnés et non conventionnés) qui devront être corrigés.

Les augmentations des loyers des logements conventionnés ont été correctement appliquées, tout comme le SLS. En revanche, la révision des loyers pratiquée sur les logements non conventionnés a excédé la variation de l'IRL applicable.

La vacance globale est supérieure à la moyenne régionale en raison d'un fort taux de vacance technique qui est toutefois en voie de diminution. Enfin, des améliorations sont attendues dans la gestion de certains postes de charges (notamment l'absence de prise en compte de l'impact des BAV au niveau de la récupérabilité des dépenses afférentes aux rémunérations des gardiens).

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

Dans le cadre de la CUS, Erigère a décliné sa politique de gestion sociale en trois axes :

- fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes et externes ;
- assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil de ménages défavorisés ;
- harmoniser les méthodes de travail et les outils de suivi au sein des deux agences, détecter les situations d'impayés le plus en amont possible et prévenir les expulsions grâce à l'appui des travailleurs sociaux.

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Le taux de participation à la dernière enquête OPS de 2016 est de 91 %.

Principaux résultats des enquêtes comparés aux taux moyens relevés dans la région Île-de-France

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu <20 %*	Revenu <60 %*	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2014	35,7 %	12,4 %	22,8 %	14,9 %	43,8 %	19,1 %	nc
Région Île-de-France 2014	32,1 %	12,6 %	21,0 %	15,0 %	53,5 %	14,9 %	33,3 %
Enquête OPS 2016	37,6 %	12,7 %	25,0 %	9,4 %	40,8 %	21,9 %	20,6 %

* Revenus des locataires par rapport aux plafonds PLUS.

Le précédent contrôle de la Miilos avait relevé que la population logée par Erigère présentait des caractéristiques moins sociales que celle des organismes HLM d'Île-de-France. Les 2 dernières enquêtes confirment globalement cet écart qui est même, tous ménages confondus, accentué en 2016.

Ainsi, les ménages très modestes (ressources < 20 % des plafonds) sont nettement moins représentés (14,9 % en 2014 et 9,4 % en 2016) qu'au niveau régional (15 % en 2014). La part des ménages ayant de faibles ressources (<60 % des plafonds) est là encore inférieure à la moyenne régionale (43,8 % en 2014 et 40,8 % en 2016 contre 53,5 % en 2014).

Or, dans le cadre de la CUS, Erigère s'était engagée à ce que 53 % des logements soient occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds. Cet objectif qui n'est donc pas atteint.

La proportion des ménages dépassant les plafonds est corrélativement plus importante que le taux moyen relevé pour la région Île-de-France (+4,2 points en 2014 et +7 points en 2016).

Toutefois, l'analyse des locataires ayant emménagé depuis le 1er janvier 2014 montre que l'organisme a fait des efforts pour infléchir la tendance. Ainsi, la proportion des nouveaux locataires bénéficiant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS a été portée à 49,4 %. La part des attributions effectuées au profit de ces locataires a atteint 56 % en 2015 mais a diminué en 2016 (50,1 %). De la même manière, la part des emménagés récents dépassant les plafonds (8,0 %) est devenue inférieure de 6,9 points au taux moyen régional 2014.
L'aide personnalisée au logement (APL) s'élevait, en décembre 2016, à plus de 499 197 € au bénéfice de 1 850 locataires, soit une proportion de 22,6 % des locataires du parc.

Il a été constaté qu'Erigère ne procédait pas à un suivi rigoureux des demandes de mutation et des locataires dont le droit au maintien dans les lieux pourrait être remis en cause (article L. 422-5-1 du CCH).

Or, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite « loi Molle » prévoit que le bail peut être remis en cause lorsque le locataire se trouve dans une des trois situations suivantes : sous-occupation (article L. 442-3-1 du CCH), logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH) et ressources supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement (article L. 442-3-3 du CCH). L'organisme est donc tenu, en application de l'article L. 442-5-1 du CCH, de procéder lorsqu'une enquête OPS fait apparaître l'un de ces cas, à un examen de la situation du locataire et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel, ce qui n'est pas réalisé de manière suivie, s'agissant notamment des sous-occupations, au nombre de 49 en 2016, selon la société. Il n'est pas davantage justifié des démarches entreprises pour mettre un terme au bail de deux locataires dont les ressources dépassent les plafonds de ressources depuis plus de 3 ans.

Ce n'est généralement que sur demande du locataire qu'un relogement adapté est proposé. Toutefois, compte tenu de la convention de parc signée avec Action Logement (cf. § 4.2.3.1), Erigère ne dispose que d'une faible marge de manœuvre et les délais d'attente peuvent être longs même s'agissant de demandes d'adaptation de logements aux personnes à mobilité réduite. Au demeurant, l'organisme n'a pas une connaissance précise des demandes de mutation interne en cours. En effet, il n'existe pas de tableau de suivi centralisé et actualisé.

Or, la fluidification des parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes et externes figurait parmi les engagements pris dans le cadre de la CUS. Ainsi, cette dernière prévoyait, sur la période 2011-2016, 13 % de mutations internes sur l'ensemble des attributions, tout en harmonisant progressivement le traitement des mutations entre les deux agences. Cet objectif est loin d'être atteint tout comme la traçabilité des demandes d'échanges (cf. § 4.2.3.1 tableau sur les attributions).

L'organisme s'engage à renforcer le suivi concernant ces points et indique, afin de pallier ces difficultés, avoir adhéré, début 2018, au dispositif inter-bailleurs de bourse d'échange de logements sociaux de l'AORIF[28]. Le résultat attendu est de s'affranchir des contraintes constatées vis-à-vis de certains réservataires et gagner en efficacité et pertinence. Il permettra aux locataires qui souhaitent changer de logement d'organiser eux-mêmes des visites, avant de formaliser l'échange avec leurs bailleurs respectifs via une CAL. La plateforme d'échange de logement sera mise en ligne sur le territoire parisien à partir de septembre 2018. Ce dispositif sera ensuite ouvert en 2019 à l'ensemble des organismes HLM volontaires de la région Île-de-France.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'enregistrement des demandes de logement est généralement réalisé par les réservataires. A défaut, Erigère y procède. L'instruction des demandes s'effectue au sein des 2 agences ou des 3 antennes[29], tout comme les radiations qui ne sont pas toujours effectuées conformément à l'article R. 441-2-8 du CCH.

Le paramétrage du progiciel de gestion prévoit une radiation automatique (couplée au SNE) lors de la demande de contrat qui permet l'édition du bail (édition qui peut parfois intervenir plusieurs jours voire plusieurs semaines avant la signature du bail). Or, la radiation ne peut intervenir qu'à la signature du bail et non à l'édition, comme le prévoient les dispositions de l'article susvisé.

Erigère a donc été invitée à remédier à cette situation qui est source de risque dans l'hypothèse d'un désistement avant la signature du contrat de location. En réponse, l'organisme précise qu'une étude des impacts du temps passé à corriger manuellement les erreurs de l'une ou l'autre des solutions sera effectuée et la règle corrigée en conséquence.

4.2.2 Politique d'occupation du parc

Le CA a défini les orientations applicables à l'attribution des logements qui doit se faire au bénéfice des demandeurs prioritaires définis à l'article L.441-1 du CCH, tout en veillant à la mixité sociale des villes et des quartiers. Le 9 mars 2016, cette politique a été modifiée afin notamment de la compléter par les décisions pouvant être prises par les CAL et par la mention des voies de recours ouvertes aux candidats.

[28] AORIF – Union sociale pour l'habitat d'île-de-France.

[29] Garches, Massy et Cergy.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Chacune des deux CAL se réunit tous les quinze jours et rend compte annuellement de son activité au CA. Le bilan transmis est détaillé ce qui permet d'assurer un suivi des objectifs fixés par la CUS.

L'Agence a relevé que les attributions des logements non conventionnés ne donnaient plus lieu à passage en CAL depuis 2016 en méconnaissance des dispositions de l'article L. 441-2 du CCH. Ainsi, le règlement intérieur de la CAL, adopté par le CA du 9 mars 2016 prévoit que : « *En ce qui concerne les logements intermédiaires et/ou non conventionnés, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ces derniers ne sont pas présentés en commissions d'attribution préalablement à leur attribution qui est prononcée par les responsables d'agence avec l'accord du responsable des activités locatives, ou à défaut, du responsable territorial. Les dossiers sont présentés pour information en commission d'attribution lors de la réunion qui suit la date d'attribution.* »

Or, le premier alinéa de l'article L. 441-2 du CCH dispose que : « *Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif* ». En outre, l'article R. 422-2 du CCH, applicable aux SA d'HLM, précise, de la même manière, que « *la commission prévue à l'article L. 441-2, qui attribue nominativement chaque logement mis ou remis en location, est composée et fonctionne conformément à l'article R. 441-9* ». Ainsi, chaque logement appartenant à un organisme d'HLM, quelles qu'aient été les modalités de son financement, doit faire l'objet d'un passage en CAL.

Pour justifier sa position, Erigère fait valoir qu'elle s'est appuyée sur la réponse de l'USH ainsi que sur le 3ème alinéa de l'article L.441-2 du CCH qui vise les articles L.441-1, L.441-2-3 et L.441 du CCH : « *La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441*. »

Or, l'article L.441-1 ne vise que les logements construits, améliorés ou acquis et améliorés avec le concours financier de l'Etat ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par ceux-ci.

De ce fait, Erigère a considéré que les logements non-conventionnés étaient exclus du périmètre des attributions réglementées. Par ailleurs, elle souligne avoir sollicité l'accord du CA à ce sujet le 17 juin 2015 afin de réduire la vacance par un raccourcissement des délais administratifs. Il est également précisé que les attributions de logements non conventionnés sont conservées dans le processus informatisé actuel de reporting parmi les attributions de logements conventionnés.

Nonobstant ces éléments, Erigère précise avoir d'ores et déjà réintégré dans ses CAL les logements non conventionnés.

Activité des CAL durant la période 2012-2016 (en moyenne 686 attributions par an)

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de dossiers examinés dont notamment :	700	591	563	1 083	1 334
Nombre de dossiers acceptés	607	485	457	846	1 036
Nombre de dossiers rejetés	69	71	59	59	59
Nombre de dossiers ajournés	22	14	11	32	-
Nombre de mutations internes	54	30	58	76	59
Part des mutations (en %)	8,9	6,2	12,7	9,0	5,7

S'agissant du contingent propre (environ 7 % du parc), Erigère s'oblige, en vertu d'une convention cadre conclue le 20 décembre 2010 avec le CIL Cilgère (devenu Action logement immobilier), à consentir un droit de préférence à ce dernier, en contrepartie des financements par lui apportés[30]. Ainsi, « *le bailleur consent au CIL un droit d'exclusivité sur le placement de ses logements en droit unique ou en droit de suite pour une durée de 20 ans à compter de la mise à disposition d'un logement* ». A défaut de transmission de proposition de la part du collecteur, Erigère s'adresse ensuite aux autres réservataires.

S'agissant du parc réservé, les chargés de clientèle informent les réservataires dès la libération du logement et présentent les candidats proposés.

Une fois, la présélection des candidats effectuée, une visite préalable du logement est systématiquement assurée par le gardien ou par le technicien en cas de résidences non gardiennées[31]. Ce travail préparatoire garantit ainsi la pertinence des dossiers présentés à la CAL. Les refus postérieurs aux attributions sont donc rares.

Une fiche individuelle de synthèse afférente à chaque candidat est établie et présentée à la CAL. Pour une plus grande lisibilité, la fiche présentée à la CAL de l'agence Nord pourrait être complétée par une information sur le montant des ressources n-2 des candidats et sur celui des plafonds de ressources applicables.

L'Agence de contrôle a relevé que la composition et le fonctionnement des CAL présentaient des irrégularités :

- S'agissant de la composition :
  - Jusqu'en mars 2016, aucun représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie financière et technique prévue à l'article L. 365-3 du CCH n'avait été désigné. Si le règlement intérieur des CAL le mentionne bien, il le considère comme optionnel contrairement aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Toutefois, depuis cette date, le *« délégué territorial ou le responsable territorial d'AMLI ou leur représentant* » fait partie de chacune des CAL et dispose d'une voix délibérative ;
  - Les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou leurs représentants ne sont pas convoqués pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence. Or, la CUS avait relevé 24 EPCI ayant un PLH ;
  - Le préfet du département du siège de la société n'est pas convoqué à la CAL.

Conformément aux préconisations de l'Agence, Erigère précise avoir actualisé son règlement intérieur des CAL pour tenir compte des diverses modifications apportées par la loi du 27 janvier 2017[32] et ses décrets d'application (règlement validé par le CA du 26 octobre 2017).

- S'agissant du fonctionnement :
  - Le préfet du département du siège de la société n'est pas destinataire de l'ordre du jour de la CAL ainsi que du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

[30] Cette convention, à effet du 1er janvier 2011, a été conclue pour une durée de 20 ans, entre originellement, la SA d'HLM PPSR-SAVO et Cilgère.

[31] 17 résidences dépendant de l'agence nord et 48 de l'agence sud.

[32] Loi n° 2017-86 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté

- Il est précisé dans le règlement intérieur que : « *Le Président et le Secrétaire dresseront un procès-verbal des attributions et des décisions prises, revêtu de leur signature, lequel sera déposé dans un registre conservé par le responsable de la gestion locative* ». Or, le PV n'est signé que par le président et parfois aucune signature n'apparaît.
- Une fois le logement attribué, le chargé de clientèle adresse systématiquement un courrier au candidat retenu pour l'informer. Toutefois, l'organisme ne respecte pas les dispositions de l'article R. 441-10 CCH qui prévoit que l'offre de logement doit indiquer le délai de réponse (qui ne peut être inférieur à dix jours) accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. En effet, le délai octroyé est inférieur à celui prescrit. Erigère précise que le délai de réponse sera allongé à 14 jours pour permettre au bénéficiaire de faire connaître son acceptation ou son refus.
- La liste des pièces justificatives réclamées par l'organisme pour compléter la demande de logement n'est pas complètement conforme à l'arrêté du 24 juillet 2013, complété par la loi du 24 mars 2014[33], dite loi Alur. Il appartiendra donc de la mettre à jour en l'uniformisant au niveau de la société. En effet, la liste des pièces demandées est différente selon qu'elle émane de l'agence Nord ou de l'agence Sud. Erigère indique avoir harmonisé cette liste.

Par ailleurs, il a été constaté qu'il n'était pas présenté au-moins 3 candidats à la CAL en contradiction avec l'article R. 441-3 CCH. En effet, les CAL[34] examinent rarement au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer, et ce, en contradiction avec les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH. Seules les préfectures respectent généralement cette obligation. L'organisme ne conteste pas ce point qui aurait, selon lui, été intégré dans sa nouvelle politique d'attribution des logements, approuvée par le CA du 26 octobre 2017.

S'agissant des attributions, le contrôle[35] du respect des plafonds de ressources a mis en évidence que 10 demandeurs se sont vus attribuer un logement alors qu'ils présentaient un dépassement allant de 5 à 39 %. Deux logements ont également été attribués à des candidats alors que leur dossier était incomplet (non-production des ressources n-2, absence de justification d'enfant à charge).

Erigère, tout en reconnaissant les irrégularités constatées, figurant en annexe 7.5, fait valoir que celles-ci ne représentent qu'1,08 % des dossiers étudiés pour les CAL et sont liés, soit à des erreurs de calcul de plafonds de revenus sur des cas particuliers, soit à des justificatifs de garde alternée ou de séparation mal interprétés.

En outre, il est mentionné qu'un rappel général a été fait aux différentes personnes concernées par la chaîne des attributions.

Par ailleurs, l'analyse des dossiers présentés en CAL en 2015 et 2016 a également mis en exergue des délais d'attribution courts bien que, le parc de logements soit localisé en zones tendues, les délais d'attribution sont relativement courts. En effet, 22,8 % des demandes sont satisfaites en moins de 3 mois (plus de 50 % en moins d'un an et 78,5 % en moins de 3 ans)[36]

---

[33] Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

[34] L'Agence a participé à la CAL du 4 avril 2017.

[35] L'examen s'est basé sur les attributions réalisées en 2015 et 2016, soit un volume de 1 657 dossiers. Le contrôle sur pièces a concerné 250 dossiers.

[36] Pour information, le délai anormalement long pour l'attribution d'un logement social est fixé à trois ans dans les départements de Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val d'Oise, quatre ans dans les Hauts–de-Seine et varie à Paris de 6 à 10 ans en fonction de la taille du logement.

S'agissant du contrat de location, il a été constaté que certaines clauses n'étaient pas conformes à la réglementation en vigueur ou insuffisamment explicites. Ainsi :

- L'article 1er du bail ne mentionne que la surface habitable du logement, alors que le calcul des loyers et des charges s'effectue sur la surface utile.
- L'article 5 du bail mentionne que la durée du préavis est réduite à un mois « *sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet* ». Cette disposition est conforme à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989[37] mais la référence à l'article de la loi est erronée (il s'agit de l'article 17). En outre, cette mention n'est pas suffisamment explicite et devrait au moins être complétée par des références au décret[38] du 10 mai 2013 qui fixe la liste des communes concernées.
- A l'article 6 du bail, il est précisé que le locataire devra payer des « *intérêts de retard calculés au taux légal majoré de 2 points* » en cas de « *retard dans le paiement du loyer et accessoires, notamment les charges* ». Cette clause est illégale au regard des dispositions du i) de l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée.
- L'article 6 dispose également que : « *Conformément à la réglementation et au barème adopté par le conseil d'administration, en cas de dépassement des plafonds de ressources, le preneur pourra être tenu au versement d'un « Supplément de Loyer de Solidarité* » ». Outre le fait que le barème visé n'est pas joint, cette mention est trop générique et ne permet pas au locataire de bénéficier d'une information suffisante.
- Le dépôt de garantie prévu à l'article 7 intègre non seulement un mois de loyer mais également, le cas échéant, le coût de badge.
- L'article 10 relatif aux réparations locatives dispose que le « *preneur doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret* » sans toutefois viser expressément, pour plus de clarté, le décret du 26 août 1987[39].

L'organisme précise que depuis le contrôle, les documents suivants ont fait l'objet d'une mise à jour : bail conventionné, bail non conventionné, bail conclu dans le cadre d'une convention d'usufruit, règlement intérieur d'immeuble. En outre, une notice d'information annexe obligatoire aux baux à usage d'habitation a été créée afin de répondre aux exigences de la loi ALUR.

Par ailleurs, le décompte de la surface utile n'est pas annexé au contrat de location, ni le diagnostic plomb lorsque le logement est concerné.

Or, les dispositions de l'article R. 353-19 du CCH et des conventions APL imposent de remettre à tout nouveau locataire le décompte de surface corrigée ou utile du logement, qui sert de base au calcul du loyer quittancé, ainsi qu'à la répartition des charges. Cette irrégularité, qui figurait déjà dans le rapport de la Miilos de 2012, n'a pas été corrigée malgré les engagements pris. La société, tout en confirmant ce point, expose que leur progiciel Immoware n'étant pas systématiquement complété des surfaces de tous les logements, les surfaces utiles ne ressortent pas systématiquement en annexe aux baux. En effet, Erigère s'étant développée par croissance externe les précédents propriétaires n'avaient pas toujours cette information. Il est en outre indiqué qu'une campagne de récupération de ces données sera étudiée.

Au surplus, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) qui fait partie du dossier technique à remettre au locataire lorsque le logement est antérieur à 1949, ne figure pas parmi les pièces transmises en violation de

[37] Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

[38] Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts.

[39] Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives

l'article L. 1334-9 du code de la santé publique. Erigère précise que ce constat ne concernait que deux résidences (Clichy et Paris 10) et que les diagnostics ont depuis lors été effectués et remis aux locataires.

4.2.3.2 Bilan des attributions DALO et accords collectifs départementaux

4.2.3.2.1 *DALO*

La CUS a fixé des objectifs d'attribution de logements aux ménages, reconnus par la commission de médiation (DALO), comme prioritaires, à hauteur de 15,6 % (valeur moyenne) par an, tous segments confondus (cf. indicateur F.III). Il convient toutefois de préciser que des objectifs variables ont été définis selon les segments.

La part des attributions DALO a diminué de 2012 à 2014 et croît depuis régulièrement tout en demeurant néanmoins nettement en-deçà des objectifs fixés. Erigère confirme ce point tout en précisant que ces objectifs seront, pour la deuxième génération de CUS, redéfinis par EPCI dans le cadre des conférences intercommunales du logement et à renégocier dans le cadre de la mise en place des conventions intercommunales d'attribution.

Attributions au titre du DALO

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Nombre total d'attributions effectuées durant l'année	607	485	457	846	1 036	**3 431**
Nombre de relogements DALO	64	36	24	78	127	**329**
Part des DALO dans les attributions totales (en %)	10,5 %	7,4 %	5,2 %	9,3 %	12,3 %	**8,9 %**
Rappel de l'objectif moyen (en %)	17 %	16 %	15 %	15 %	15 %	**15,6 %**

Depuis 2015, Erigère a accès à l'application de gestion de la demande SYPLO (Système priorité logements) mais non à l'application bureau au logement des agents de l'État (BALAE), mis en service en avril 2015 pour déclarer la vacance des logements réservés du contingent fonctionnaire de l'État. Toutefois, elle n'utilise l'application SYPLO que très occasionnellement. En effet, et ainsi que précédemment exposé, l'organisme a recours aux réservataires pour trouver des candidats pour ses logements libres. De ce fait, il se prive de ses prérogatives en matière de sélection des candidats et ne pallie pas le non-respect par les collecteurs de leurs obligations, mises à leur charge par application de l'article L. 313-26-2 du CCH, en matière de proposition de candidats reconnus prioritaires par la commission DALO. Ainsi, sur les logements réservés aux organismes collecteurs qui ont été attribués durant la période de contrôle, seuls 7,5 % d'entre eux, et non un quart, l'ont été à des ménages prioritaires, ce qui n'a pas permis d'atteindre les objectifs en la matière.

4.2.3.2.2 *Accords collectifs départementaux (ACD)*

Les objectifs fixés par les ACD sont largement dépassés depuis 2012.

Objectifs et réalisations de relogements dans le cadre des ACD

	2012		2013		2014		2015		2016		Total	
	Obj.	**Réal.**	**Obj.**	**Réal.**	**Obj.**	**Réal.**	**Obj.**	**Réal.**	**Obj.**	**Réal.**	**Obj.**	**Réal.**
Paris (75)	**1**	**4**	**2**	**2**	**1**	**0**	**1**	**1**	**1**	**1**	6	8
Seine-et-Marne (77)	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	1	2
Yvelines (78)	**0**	**0**	**1**	**0**	**1**	**2**	**1**	**0**	**1**	**1**	4	3
Essonne (91)	**1**	**3**	**1**	**1**	**0**	**2**	**0**	**0**	**0**	**3**	2	9
Hauts-de-Seine (92)	**1**	**1**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5**	**0**	**1**	2	7
Seine-Saint-Denis (93)	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**0**	**0**	1	2
Val-de-Marne (94)	**0**	**2**	**1**	**1**	**1**	**0**	**1**	**2**	**1**	**2**	4	7
Val-d'Oise (95)	**2**	**16**	**2**	**6**	**3**	**11**	**3**	**17**	**3**	**18**	13	68
Total	7	27	8	10	6	15	6	28	6	26	33	106

Gestion des contingents
Les contingents de réservation des logements sont bien identifiés. Le contrôle des dossiers d'attribution a permis de vérifier que les logements vacants sont dûment signalés à leur réservataire.

Réservations de logements sur le parc conventionné au 31 décembre 2016

Réservataires	Préfet	Mairies	Autres coll. territ, EPCI, CCI	Collecteurs	Employeur	Autres	Erigère	Total
Logements	1 473	812	33	2 601	226	919	383	**6 447**
En %	22,8 %	12,6 %	0,5 %	40,3 %	3,5 %	14,3 %	5,9 %	**100,0 %**

Le tableau ci-dessus montre que le total des logements réservés au titre du contingent préfectoral est bien en deçà de la part maximum, soit 30 %, prévue à l'article R. 441-5 du CCH. Cette situation s'explique, soit par le fait que certains programmes n'étaient pas originellement conventionnés, soit par le fait que la convention APL d'origine prévoyait une faible part. Toutefois, aux termes d'une convention de recadrage signée le 5 juillet 2012 avec le préfet de la région d'Ile-de-France, il a été procédé à l'identification des contingents « fonctionnaires » et « mal logés » et notamment ceux qui devront être restitués. Ainsi, ce sont 238 logements qui devront progressivement reconstituer le contingent Etat (34 d'ici la fin 2017, 171 logements situés à Paris d'ici mars 2020 et 33 logements en Seine-Saint-Denis entre juin 2025 et décembre 2030).

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Organisation du service de proximité

Depuis la fusion de 2009, la société a créé deux agences :

- l'une, basée à Boulogne-Billancourt (agence sud), gère environ 4 000 logements regroupant le patrimoine de l'ex-PPSR ainsi que celui situé sur les départements 75, 94, 91 et une partie des logements situés dans le 77, 78 et 92,
- l'autre, localisée à Eaubonne (agence nord), assure la gestion d'un parc d'environ 4 400 logements constitués de l'ancien patrimoine de l'ex-SAVO et de celui situé sur les départements 95 et 93 et d'une partie situé dans le 77, 78 et 92.

Elles assurent la gestion technique (entretien courant, suivi des prestations et traitement des réclamations), commerciale et locative (de la recherche de candidats jusqu'au départ du locataire). Elles encadrent le personnel de proximité, constitué au 31 janvier 2017 de 51 gardiens logés sur place et de 4 employés d'immeuble (65 résidences totalisant 1 882 logements, soit 37,6 % du parc, ne sont pas gardiennées). Erigère affiche, s'agissant du parc gardienné, un ratio d'un gardien pour 124 logements, ce qui est supérieur au ratio prévu à l'article R. 271-2 du code de la sécurité intérieure.

L'organisation fonctionnelle diffère d'une agence à l'autre. En effet, dans l'agence sud, le personnel de la filière services dépend directement des chargés de clientèle ce qui n'apparaît pas forcément cohérent en termes de missions de travail. Toutefois, ce mode organisationnel a vocation à évoluer dans les prochains mois afin de se caler sur celui mis en place depuis début 2016 au sein de l'agence nord, à savoir la création de 2 pôles : relation clients et technique dont dépendront les gardiens.

Premiers interlocuteurs des locataires, les gardiens enregistrent et suivent les réclamations sur un progiciel dédié. Depuis l'ouverture, le 6 décembre 2016, de la plateforme extranet clients / fournisseurs, intitulée « D'Clic », les locataires peuvent également saisir leurs demandes administrative et technique, disposer d'informations et de documents, déclencher directement une intervention d'un fournisseur sous contrat d'entretien… Fin juin 2017, 17,20 % des locataires s'étaient inscrits.

Les gardiens établissent également les états des lieux d'entrée et de sortie, procèdent aux pré-visites et aux visites conseil après envoi du préavis. En l'absence de gardien, ces formalités sont effectuées par une personne du service technique. En revanche, la signature du contrat de location s'effectue en agence.

4.3.2 Enquêtes de satisfaction

Une enquête de satisfaction auprès des locataires, réalisée par une société d'études de marché, est effectuée au rythme d'une tous les 2 ans (2013 et 2015), en alternance avec l'enquête AORIF qui a eu lieu en 2014 et 2017.

Il transparaît de ces enquêtes que le niveau de satisfaction globale est inférieur aux résultats moyens des bailleurs franciliens.

En 2014, l'échantillon a porté sur 700 locataires interrogés par téléphone, soit 10 % du parc. En 2015, l'enquête qui concernait 626 locataires dont un quart sondé par internet, faisait apparaître que 74 % des locataires étaient satisfaits de la qualité de service rendu, soit un chiffre en baisse de 3 points par rapport aux enquêtes 2013 et 2014. Les résultats de l'enquête AORIF en 2017 progressent légèrement (77,3 %) pour retrouver le niveau de 2014 (76,6 %) et non le taux de 79,6 % comme prétendu par la société.

En comparaison avec des bailleurs ayant une taille de patrimoine similaire, Erigère se situe nettement en-dessous de la moyenne qui s'élevait à 82,7 % en 2014 et 81,3 % en 2017[40]. L'organisme précise toutefois que l'AORIF l'a classé en 2017 dans la catégorie « très bon » et même dans la catégorie « excellent » sur 8 des 11 sous-critères d'évaluation. L'Agence souligne que seuls 6 sous-critères ont atteint le niveau excellent.

Quoiqu'il en soit, entre 2014 et 2017, il est relevé une nette dégradation concernant le traitement de la demande non technique (passage de 46 % à 37,5 %) qui a surtout concerné l'agence sud (25,8 %).

Les plus forts écarts durant cette période concernent la gestion des ordures ménagères et des encombrants (-4,7 points), le fonctionnement des portes de garages et parkings (-6,2 points), le fonctionnement des contrôles d'accès (-4,2 points), les revêtements de sol (-6 points) et le logement en général (-3,8 points).

[40] Source AORIF.

Une vigilance accrue devra donc être particulièrement portée sur ces différentes thématiques dont les résultats sont variables selon les territoires de gestion. La société souligne qu'elle a engagé en 2017 des actions spécifiques (adaptation de l'organisation, co-construction de service avec locataires et fournisseurs…) dont les résultats sont attendus à l'occasion du prochain baromètre.

L'organisme a en revanche fait des efforts concernant la communication (+10,7 points), la propreté des locaux poubelles et des poubelles enterrées (+6,1 points) ainsi que la propreté générale des espaces extérieurs (+5,5 points).

4.3.3 Concertation locative

Le dernier plan de concertation locative a été validé par le CA du 09 mars 2016 et prévoit deux niveaux de concertation :

- le conseil de concertation locative de patrimoine (CCLP) ;
- le conseil de concertation locative local (CCLL).

Les 2 conseils se réunissent régulièrement et fonctionnent dans des conditions satisfaisantes.

Le plan renforce les moyens financiers (2,15 € par logement et par an au-lieu de 1,04 €) ainsi que la représentativité locale en passant de 2 à 3 représentants de locataires par association nationale dans les CCLL. Il est notamment consulté sur l'évolution et l'entretien du patrimoine, les loyers, le SLS, les charges locatives, les états des lieux, la grille de vétusté et le cadre de vie. Les 2 conseils se réunissent régulièrement et fonctionnent dans des conditions satisfaisantes.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le niveau d'impayé est élevé. Il résulte notamment d'une gestion défaillante des créances afférentes aux locataires partis.

Le traitement des impayés est effectué par le service contentieux du siège, avec une décentralisation du processus en amont.

Après le 3ème jour ouvré du mois concerné, à défaut de règlement, le locataire[41] est considéré comme étant en impayé de loyer. La phase précontentieuse, incombant aux chargés de clientèle exerçant en agence, se traduit par l'envoi de relances. Ces derniers disposent à cet effet de fiches d'instruction sur l'intranet du réseau Batigère (fil conducteur).

La société privilégie le mode d'envoi par voie postale. Néanmoins, l'utilisation de procédés dématérialisés (sms, appels téléphoniques notamment) tend à se développer. Ainsi, le précontentieux peut se traduire par l'envoi de 3 courriers (dont le dernier par voie recommandée).

Si cette démarche s'avère infructueuse, une procédure contentieuse est dès lors initiée.

Dans le cadre de la gestion des impayés, la société a conclu en 2016 une convention d'accompagnement de prestations avec AMLI[42]. Ce partenariat s'inscrit dans la prise en charge sociale des locataires les plus fragiles. Il se décline à travers deux leviers : le diagnostic et l'accompagnement.

Pour mettre en place toutes les mesures nécessaires au maintien dans les lieux, l'action d'AMLI se traduit par l'organisation de permanences, assurées sur site, par des travailleurs sociaux. Ces derniers sont donc amenés

[41] N'ayant pas opté pour le paiement par prélèvement
[42] Précédemment recours au dispositif « Trait social »proposé par la société Novigère

à rencontrer les locataires en difficulté. Dans ce cadre, ils effectuent des bilans sociaux, et peuvent mobiliser différents types d'aides aux locataires (plans d'apurements, garanties de loyer, FSL maintien dans les lieux, surendettement).

Un panel d'indicateurs permet de disposer d'une synthèse de la situation globale des impayés.

Néanmoins, un nombre significatif d'expulsions est constaté sur la période contrôlée. Ainsi, 13 expulsions sont intervenues en 2012, 8 en 2013, 18 en 2014, 25 en 2015 et 6 en 2016.

Le CA ne s'est jamais prononcé sur les règles de gestion relative à la durée probatoire pour rétablir le bail suite à impayés conformément à l'article 98 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

Or, sur l'année 2016, le nombre de ménages en indemnités d'occupation sans droit ni titre a représenté 233 dossiers, soit un montant quittancé pour 1 061 k€. Ces situations n'ont pas fait l'objet d'un protocole d'accord conclu entre le bailleur et l'intéressé en vue du rétablissement du bail.

Ainsi, les services de la gestion locative maintiennent, dans la durée, les occupants sans droit ni titre sous la menace d'une expulsion, sans concerter au niveau du CA une politique de suivi et sans définir avec lui les conditions pour le rétablissement d'un nouveau bail. S'agissant des locataires à jour du paiement de leur dette[43], leurs droits devant être rétablis, un nouveau bail doit être proposé dans un délai maximum de trois mois lorsque les textes le stipulent (article 98 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale codifiés aux articles L.353-15-2 et L.442-6-5 du CCH). Hors de ce cadre, le délai pour la conclusion d'un nouveau bail doit être raisonnable afin d'être en conformité avec le principe de la continuité du service d'intérêt général. En effet, les locataires, qui sont à jour du paiement de leur dette, doivent être rétablis dans l'ensemble de leurs droits et se voir en conséquence proposer un nouveau bail.

La société prend acte de ces dispositions juridiques et cette exigence sera prise en compte dans les meilleurs délais.

Evolution des impayés

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Montant des créances douteuses (compte 416)	6 007	6 660	6 704	8 025	12 141
Admissions en non-valeur (+) [44]	60	335	203	523	184
Total des créances douteuses	**6 067**	**6 995**	**6 907**	**8 548**	**12 325**
En % des produits	12,43	13,91	12,93	14,43	20,35
Montant des créances simples (compte 411)	3 538	3 915	3 919	4 208	50
Total du stock d'impayés	**9 605**	**10 910**	**10 826**	**12 756**	**12 375**
En % des produits	19,68	21,69	20,27	21,53	20,44
En jour de quittancement	71,8	79,2	74,0	78,6	74,6

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles sont dépréciées de manière forfaitaire pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

[43] Près d'une centaine au 31/12/2016

[44] Après déduction des recouvrements comptabilisés en résultat exceptionnel

Depuis 2016, Erigère a changé son mode de comptabilisation des créances locataires, à la suite des recommandations de la fédération des SAHLM : un taux de 3 % du montant des loyers quittancés du mois de décembre est provisionné en créances douteuses. Ce changement de méthode s'est traduit par un transfert comptable de l'intégralité des créances locataires en créances douteuses[45]. La conséquence est une baisse importante du montant des créances simples entre 2015 (4 208 k€) et 2016 (50 k€).

Dès lors, pour les locataires présents, les taux de dépréciation varient dorénavant entre 3 % (antériorité inférieure à 3 mois) et 100 % (durée supérieure à 12 mois). S'agissant des locataires partis, les créances sont dépréciées intégralement.

Fin 2016, le stock de créances locatives est sensiblement supérieur à celui constaté en moyenne pour les SA d'HLM en région Île-de-France. Le total, comprenant les termes échus de décembre, représente 20,44 % des loyers et charges quittancés pour une médiane des SA d'HLM d'Île-de-France de 17 % (valeur Boléro 2015).

Les créances irrécouvrables et les impayés sont débattus régulièrement en CA. Les impayés non recouvrables font l'objet d'un apurement régulier.

Sur la période, il est constaté un niveau élevé pérenne du stock d'impayés. Cette situation est liée à la croissance externe de la société[46], conjuguée à une rotation des effectifs au niveau du service qui pénalise la gestion.

La dégradation, concernant le volume des créances douteuses, est néanmoins pour partie liée à la paupérisation de la population logée, contexte subi par l'ensemble des bailleurs sociaux.

Au 31 décembre 2016, 4 412 locataires sont en dette, dont 3 255 présents et 1 157 partis. Les créances, concernant ces derniers, s'élèvent à 5 030 k€ : le recouvrement y afférent est notamment assuré par des prestataires de services (cabinets de recouvrement notamment) sur la période contrôlée. Le taux de rémunération, adossé à ce mode de recouvrement amiable afférent aux locataires partis, s'élève à 13,5 % HT des sommes encaissées.

S'agissant des locataires partis, la société fait état d'un volant prépondérant de créances anciennes ou de créances de patrimoines rachetés dont la gestion a été reprise en main depuis quatre ans.

Une nouvelle organisation du service contentieux a été initiée courant 2015. Elle s'est notamment traduite par la spécialisation de deux gestionnaires contentieux[47] sur le volant des impayés relatifs à des locataires partis.
Depuis le début de l'année 2018, l'organisme a accentué son action sur la dette des sortis par la création d'un poste « référent métier contentieux » qui travaille, en concertation avec l'AMLI, à la prévention des impayés et au déploiement de nouvelles méthodes et moyens de paiement.

Erigère fait ainsi notamment état d'un taux de recouvrement atteignant 100% en 2017.

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

Cinq contrats de location de logements, dont la liste figure en annexe 7.5, ont été signés avec des personnes morales non autorisées, en contradiction avec les dispositions de l'article R. 441-1 du CCH. En effet, les mairies ne relèvent pas des cas autorisés et prévus par les articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 du CCH. Conformément aux prescriptions de l'Agence, Erigère précise avoir engagé des démarches afin de dénoncer ces contrats.

[45] Compte 416 – clients douteux ou litigieux
[46] Notamment par l'absorption d'organismes (résidences ACL PME, LLU) et le rachat en bloc de patrimoine (Elogie, ex-Semidep)
[47] Poste, actuellement occupé par une personne en contrat à durée déterminée, qui sera dévolu à un alternant

4.6 CONCLUSION

Une analyse des nouveaux entrants laisse apparaître qu'Erigère loge une population à caractère de plus en plus social, comparativement aux autres bailleurs sociaux franciliens, inversant ainsi la tendance antérieure. Toutefois, elle n'exploite pas suffisamment les enquêtes OPS, se privant ainsi d'indicateurs pour inciter les parcours résidentiels. Une plus grande attention devra également être portée au suivi des demandes de mutation interne.

Diverses anomalies auxquelles il devra être remédié, ont été constatées concernant la composition et le fonctionnement des CAL. Plusieurs attributions irrégulières et radiations non conformes ont également été relevées. Erigère n'assume pas son rôle en matière de présélection des candidats alors même que les objectifs en matière de DALO ne sont pas respectés.

Par ailleurs, le niveau de satisfaction des locataires est nettement inférieur à la moyenne francilienne et une vigilance particulière devra être portée concernant certaines thématiques. La concertation locative est correctement assurée au travers des CCL qui se réunissent régulièrement.

Le stock d'impayés demeure élevé. Une attention particulière est attendue sur la gestion du volant afférent aux locataires partis.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Sur la base du PSP élaboré en 2009, la CUS a décliné la politique patrimoniale en 4 axes :

- adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires ;
- développer l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire ;
- entretenir et améliorer le patrimoine existant ;
- favoriser l'accession à la propriété des locataires du parc social en augmentant le volume de logements mis effectivement en commercialisation.

Le PSP, actualisé en 2014 et validé par le CA du 17 décembre 2014, porte sur la période 2013-2020. Il tend notamment à tenir compte de l'évolution du patrimoine mais également répondre aux orientations stratégiques à horizon 2020 (DEFIS 2020) définies par le réseau « Avec Batigère », à savoir : 2 000 nouveaux logements par an dont 1 000 en Île-de-France.

Afin de se mettre en conformité avec la convention pluriannuelle d'objectifs (CPO), Erigère a porté ses objectifs en matière de production de logements à 250 par an, en moyenne, pour la période 2014-2016 (160 en 2014, 260 en 2015 et 330 en 2016).

Pour accompagner cette politique de production et de réhabilitation des ESH du réseau Batigère, une convention a été conclue par ce dernier avec la caisse des dépôts et consignations (CDC) en 2011 puis renouvelée en 2014 pour une période de 3 ans. Il s'en est suivi pour Erigère un prêt de 70 M€ pour le financement de son programme d'investissement en Île-de-France prévoyant la construction de 633 nouveaux logements pour un montant de 125 M€ et la réhabilitation de 741 logements pour un montant total de 28,2 M€.

Le soutien à l'effort de construction demandé s'est également traduit par plusieurs importantes augmentations de capital (25,7 M€ entre juin 2015 et octobre 2016[48]) qui ont permis à Erigère de disposer de fonds propres.

Cet accompagnement financier est d'autant plus indispensable qu'ALI s'est engagé, début 2017, à doubler la production de logements en 5 ans (5 % par an), à réaliser un programme d'acquisition de 100 000 logements intermédiaires en 5 ans et à vendre 1 % du parc par an. La déclinaison de ces objectifs au niveau d'Erigère a été soumise au CA du mois de juin 2017 pour validation et s'est traduite comme suit :

- 300 dépôts de dossiers d'agréments de logements locatifs en 2017, 330 en 2018 et 420 à échéance 2019/2020 ;
- vente HLM portée au minimum à 0,6 % dès 2019.

Action logement a défini des objectifs ambitieux en matière de développement patrimonial. Or, et comme cela est développé au chapitre 5.2.2, les réhabilitations listées dans le cadre de la CUS n'ont pu être toutes effectuées aux échéances prévues. Elles ont donc fait l'objet d'un report. Il en va de même pour les dépenses de maintenance (cf. § 5.4.1).

En outre, l'autofinancement net se dégrade alors que dans le même temps la dette financière augmente. Ces indicateurs financiers amènent donc à émettre des doutes sur la soutenabilité pérenne de la stratégie patrimoniale envisagée, notamment dans l'hypothèse où l'environnement financier deviendrait moins favorable. En effet, la majorité de la dette d'Erigère est adossée au livret A qui affiche actuellement un taux historiquement bas. Cette politique pourrait donc à moyen terme présenter des risques financiers potentiellement importants.

Dès lors, la croissance projetée de l'offre locative, qui découle du plan prévisionnel (cf. § 6.3), et le programme de rénovation nécessiteront un soutien financier conséquent de l'actionnaire de référence qui s'est d'ores et déjà engagé à apporter expertise et moyens financiers. Erigère, tout en confirmant le non-respect des engagements pris dans la CUS en matière de réhabilitation et de rénovation, précise que le prêt de haut de bilan Bonifié 1 qui lui a été alloué, devrait permettre de combler le retard pris.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Evolution globale du parc sur les années 2012-2016

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage/ restructuration	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	6 655	51	0	1	16	20	0	6 711	0,8 %
2013	6 711	0	0	22	27	0	0	7 146	6,5 %
2014	7 146	0	0	46	15	1	0	7 178	0,4 %
2015	7 178	0	123	7	26	0	0	8 061	12,3 %
2016	8 061	0	330	0	14	0	0	8 377	3,9 %
Total		**51**	**453**	**76**	**98**	**21**	**0**		**5,15 %**

[48] Dont 9,3 M€ provenant des fusions avec les sociétés Résidences Acl-Pme et LLU

Il transparaît de ce tableau que l'offre nouvelle, non compris les achats en bloc (1 219 logements), s'est élevée, durant cette période, à 601 logements (restructuration incluse), soit environ 120 logements par an, dépassant ainsi les objectifs fixés par la CUS qui s'élevaient à 600 mises en location sur la période 2011-2016 (100 en moyenne par an), répartis comme suit : 22 % PLAI, 74 % PLUS et 4 % PLS (cf. indicateur A2).

L'analyse de l'offre met toutefois en évidence une production peu sociale puisque les logements ont été financés de la manière suivante : 12 % PLAI, 45 % PLUS, 37 % PLS et 6 % PLI et autres.

Il convient toutefois de souligner que le développement de l'offre nouvelle s'est surtout concentré sur 2015 (130 logements) et 2016 (330 logements). Malgré cette nette progression, les objectifs de la CPO du réseau, précédemment indiqués, durcis par ALI, n'ont pas pu être atteints, ce qui interroge en termes de faisabilité.

5.2.2 Réhabilitations

Le PSP de 2009 a mis en avant des besoins de réhabilitation et/ou de modernisation sur le patrimoine existant pour 44,8 M€ sur 24 sites et d'amélioration des acquisitions récentes (3 sites sur Sannois et Enghien-les-Bains) pour 11,3 M€. Ainsi, la CUS listait, en annexe 1.4, 23 programmes dont la réhabilitation ou la modernisation était projetée, correspondant à 1 500 logements.

Or, au 31 décembre 2016, seuls 12 programmes[49], soit 782 logements, ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation. Des travaux concernant six programmes (265 logements) ont néanmoins été engagés alors qu'ils n'avaient pas été prévus dans la CUS, portant ainsi le nombre de réhabilitations à 1 047 logements pour un objectif de 1 500.

Erigère s'était également engagé à ce que 60 % du parc en catégories E, F et G, représentant 1 660 logements en 2010 (soit 28 % du patrimoine) fasse l'objet, d'ici fin 2016, d'une rénovation thermique[50]. La première évaluation de la CUS a relevé que le traitement des bâtiments entrant dans les classes énergétiques E, F, G (171 logements) avait été engagé. Toutefois, fin 2016, suite notamment aux rachats de patrimoine effectués en 2015 et aux normes de calcul plus restrictives, le nombre de logements en étiquette E ou F est passé à 1 852.

Par ailleurs, l'objectif poursuivi à l'horizon 2020 est d'atteindre une étiquette moyenne du parc total de la société en classe C, soit inférieur à 150 kWhEP/m^2/an[51]. Pour y parvenir, la CUS prévoyait un investissement annuel moyen au logement (travaux de réhabilitation du parc et remplacement des composants) de 1 470 €, soit un doublement par rapport à la valeur de référence (716 €), avec de fortes disparités au segment (0 € par logement/an pour la Seine-et-Marne et plus de 2 000€ pour le Val-d'Oise et Paris).

Or, le montant total des travaux engagés entre 2011 et 2016 s'est élevé à environ 42 M€ (850 €/logement/an), soit une somme bien inférieure aux engagements pris.

[49] Parmi ces programmes, celui du Chat perché à Cergy (133 logements) a été subventionné au titre de l'ANRU à hauteur de 193 k€.

[50] Au sens du 1er alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

[51] En juin 2017, la moyenne du parc s'établit à 185 kWhEP/m^2/an.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Afin de rendre le réseau Batigère plus lisible sur les territoires et d'atteindre les objectifs de production fixés dans le projet stratégique DEFIS 2020, il a été procédé à une mutualisation des missions de prospection foncière et d'études de faisabilité, confiées au GIE Amphithéâtre à partir du 1er janvier 2014 puis au GIE BDGP, l'interface étant assurée par le directeur du développement immobilier. Un comité de projets, à fréquence mensuelle, présente et arbitre les prospects immobiliers aux sociétés adhérentes au GIE BDGP Ces projets immobiliers sont ensuite présentés au sein d'Erigère dans le cadre de la revue de projets qui se tient également mensuellement pour arbitrage et décisions financières. Une fois validées, les opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitations lourdes sont ensuite conduites et suivies par le GIE.

Le service patrimoine d'Erigère se charge, quant à lui, des travaux d'entretien et de réhabilitation de moindre envergure. Ainsi, le directeur du développement immobilier qui encadre une équipe de 8 personnes, définit et pilote la stratégie patrimoniale, la politique immobilière, met en œuvre la programmation ainsi que la politique technique et sécuritaire.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse des opérations nouvelles (constructions neuves, améliorations-acquisitions et VEFA) met en évidence que le prix de revient prévisionnel du projet est globalement respecté.

Sur la période de contrôle, une seule construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe a vu le jour en 2012 (51 logements à Villebon-sur-Yvette) ; le reste de l'offre nouvelle étant constituée de 5 acquisitions-améliorations et de 10 VEFA. Il convient de souligner que les clôtures d'opération ont parfois lieu plusieurs années après la livraison.

Le prix de revient final HT total par m² de SH (HT/m²/SH) s'élève en moyenne à 2 500 € s'agissant de l'opération de construction neuve, 3 900 € s'agissant des acquisitions-améliorations et 2 500 € pour les VEFA. Pour ces dernières, les coûts moyens apparaissent, à l'exception du programme 7921, Les Lotus, situé à Le Blanc-Mesnil qui s'élève à 3 500 €[52], peu élevés dans le secteur du logement social. À titre indicatif, la CDC évalue les coûts moyens de production des opérations en Île-de-France en 2013 à 3 075 € HT/m²de SH pour les VEFA et à 2 800 € HT/m²de SH pour les constructions neuves[53]. En revanche, le prix moyen des acquisitions-améliorations est relativement élevé.

Au niveau du financement, il apparaît que l'opération de construction neuve a été réalisée en recourant à hauteur de 58 % aux emprunts, 28 % aux subventions et 14 % à la trésorerie.

Le mode de financement des améliorations-acquisitions (déduction faite du programme 7860 « Courdimanche Le Golf » dont le financement est atypique : emprunts à hauteur de 99,5 % et fonds propres pour le reste[54]), s'établit en moyenne comme suit : emprunts (47 %), subventions (28 %) et trésorerie (25 %).

Les VEFA, quant à elles, bénéficient de moins de subventions (14 %) et recourent donc davantage à l'emprunt (70 %) ; le complément étant assuré par la trésorerie (16 %).

---

[52] Le montage financier de cette opération a été effectué par la société ACL PME qui a été absorbée par Erigère en juin 2015.

[53] Source : « Éclairages n° 4, juin 2014

[54] Ce programme de 34 logements financés en PLS n'a pas obtenu de subventions.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien et exploitation du patrimoine

Les montants engagés en 2016 au titre de l'entretien courant et du gros entretien des logements sont inférieurs aux montant prévus dans le cadre de la CUS (717€/logement/an[55] contre 902 €) qui traduisait la volonté de l'organisme d'améliorer le confort de ses locataires et de maintenir ses investissements patrimoniaux. De la même manière, les dépenses de maintenance relative au foyer de Garches ne s'élèvent qu'à 325€/chambre/an pour un objectif, en 2015 et 2016, de 1 400 € HT/chambre/an. Il était prévu que les travaux portent sur la réfection des parties communes et des équipements sanitaires, ce qui n'a pas été fait.

- **Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap)**

Aux termes des articles L. 111-7-6 et R. 111-19-31 du CCH, tout propriétaire ou gestionnaire d'un établissement recevant du public (ERP) doit déposer son projet d'agenda d'accessibilité programmée au plus tard le 27 septembre 2015.

Le dossier d'Ad'ap, transmis le 30 septembre 2015, a été approuvé le 21 octobre 2015 par la préfecture de police de Paris. Il concerne 28 ERP de catégorie 5, pour une période de 3 ans maximum. L'estimation financière de la mise en accessibilité s'élève à 60 420 €.

- **Diagnostics techniques**

Erigère n'a pas été en mesure de transmettre un bilan actualisé précis des diagnostics immobiliers réalisés. En effet, il ne semble pas exister de tableau de suivi. Pour remédier à cette situation, l'organisme a confié à un prestataire la gestion et le suivi de ces diagnostics ainsi que le soin d'assurer la remontée des rapports dans le progiciel interne.

Cela étant, il a été constaté que les diagnostics obligatoires (plomb, amiante, DPE) n'ont pas été tous réalisés.

- S'agissant du plomb, 10 programmes (225 logements) sont concernés. Or, il résulte des éléments transmis par la société que seuls 10 logements ont été diagnostiqués.
- S'agissant de l'amiante, la cartographie établie par le prestataire laisse apparaître que le repérage amiante dans les parties communes n'a concerné que 30 % des programmes : dossier technique amiante (DTA) ou diagnostic amiante avant travaux (DAT). Le dossier amiante des parties privatives (DAPP), effectué uniquement à la relocation, n'a, quant à lui, été réalisé qu'à hauteur de 10 % du patrimoine. Or, conformément à l'article R. 1334-16 du code de la santé publique, le repérage de la liste A (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) dans les parties privatives est obligatoire depuis le 1er janvier 2013.
- S'agissant des diagnostics de performance énergétique (DPE), Erigère s'était engagée, dans le cadre de la CUS, à les avoir intégralement effectués à l'échelle de l'immeuble d'ici le mois de juin 2012. Or, au 31 décembre 2016, ce résultat n'est toujours pas atteint puisque, selon les données fournies par l'organisme, la part de réalisation s'élève à 91 % (7 628 logements sur 8 377). La cartographie relève, l'absence de 978 DPE au logement ainsi que la nécessité de refaire en 2017, 210 DPE arrivés à échéance.

Erigère souligne qu'elle systématise l'établissement des diagnostics pour l'ensemble de son parc immobilier. Toutefois, s'il est exact que le patrimoine concerné par les récentes fusions et croissance externe ne dispose pas de l'intégralité des diagnostics à jour, la société s'engage à réaliser en 2018 une campagne de commande afin de combler ces manques de diagnostics.

[55] Donnée comptable.

Répartition par étiquette énergétique

Classification	A	B	C	D	E	F	G	Total
Nombre de logements	0	557	2 273	2 946	1 504	348	0	**7 628**
Pourcentage	0 %	7,3 %	29,8 %	38,6 %	19,7 %	4,6 %	0 %	**100 %**

Toutefois, des démarches correctives sont en cours puisqu'un marché à bons de commande a été passé le 16 juillet 2014 afin de procéder à un repérage de l'amiante, du plomb et de constituer les DPE dans les bâtiments d'habitation.

5.4.2 Sécurité dans le parc

Le contrôle technique des extincteurs est assuré par un prestataire et n'appelle pas d'observation particulière. S'agissant des ascenseurs, l'office n'a pas pu justifier les dates effectives des travaux de mise en sécurité.

S'agissant des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF), une convention de groupement de commandes a été passée aux fins de fourniture et d'installation. Selon les informations communiquées par l'organisme, la pose des DAAF aurait été réalisée à hauteur de 92 % au 30 septembre 2015. Il resterait donc uniquement 708 logements non pourvus (DAAF à disposition dans la loge du gardien) après mise en place de la procédure de relance par Erigère. Les quelques logements visités dans le cadre de la visite de patrimoine en étaient pourvus.

Lors de la visite de patrimoine, il a été relevé que les registres de sécurité des programmes 4043 et 4062 faisaient défaut, et ce, en violation de l'article R. 111-13 du CCH. La société, invitée à vérifier sur l'ensemble de son patrimoine la présence du registre de sécurité, a précisé avoir missionné des prestataires afin de contrôler et de fournir un registre sur les sites qui en étaient dépourvus.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Depuis le précédent contrôle, la société a pérennisé sa politique de vente de patrimoine. Ce dispositif s'inscrit dorénavant dans le cadre du PSP 2013-2020. Il vise, d'une part, à permettre aux locataires d'accéder à la propriété, et d'autre part, à dégager des fonds propres nécessaires au développement immobilier de la société.

La vente de patrimoine s'inscrit ainsi dans une stratégie cohérente et affirmée de disposer de ressources lui permettant d'amplifier ses efforts de création d'une offre nouvelle pour à la fois se développer et répondre aux besoins franciliens en matière de logements sociaux.

Le CA délibère chaque année de sa politique de vente conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du CCH.

Les critères retenus, présidant à la détermination du périmètre des logements proposés, sont les suivants :

- le pourcentage de logements sociaux de la commune, tel que défini par la loi SRU ;
- l'endettement résiduel par rapport au prix de vente ;
- le type de financement, avec une primauté conférée au PLI ;
- le statut juridique de l'immeuble, les lots en copropriétés étant visés en priorité ;
- la localisation du programme par rapport à la demande ;
- l'année de construction et/ou acquisition.

La société a décidé de mettre en vente des logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans. Au 1er janvier 2017, 205 logements sont proposés à la vente sur un périmètre constitué de dix communes[56]. Les ventes réalisées par l'organisme s'inscrivent dès lors dans une démarche constructive de rationalisation du patrimoine de la société.

Les objectifs de ventes de logements contractualisés au sein de la CUS ne sont pas atteints.

L'objectif assigné à la société, dans le cadre de la CUS, s'élève à 34 logements vendus par an.

Erigère partage ce constat quant aux montants effectivement réalisés (3,1 M€ réalisés pour 3,6 M€ attendus) mais invoque que les résultats quantitatifs sont atteints, avec une moyenne de 18 par an, pour un objectif CUS de 17.

Entre 2012 et 2016, les ventes à l'unité ont été réalisées tant auprès de locataires que de personnes extérieures à la société.

Détail des ventes

Années	Ventes « locataires »	Ventes « extérieurs »	Total des logements vendus	Plus-values réalisées en k€
2012	7	9	16	1 966
2013	10	17	27	3 297
2014	6	9	15	2 200
2015	7	19	26	3 529
2016	6	8	14	2 102
Total			**98**	**13 094**

Eu égard au nombre de cessions opérées sur la période, une analyse sur un échantillon a été réalisée. Les dossiers de vente sont bien tenus et les locataires ont été informés de la politique de vente de l'organisme.

La politique des prix de vente est établie sur les principes suivants :

- deux actualisations par an de la grille de prix : en janvier et en juillet ;
- le calcul du prix de vente sur la base du prix du marché sur lequel est appliquée une décote selon la nature de l'acquéreur : occupant, locataire HLM ou tiers ;
- la pondération du prix en fonction de la situation du logement dans l'immeuble et de sa typologie ;
- une valorisation des surfaces annexes telles que parking, jardins ;
- l'élaboration d'une grille de prix respectant la réglementation HLM, qui induit une modulation de plus ou moins 35 % par rapport à la valeur émise par le service des domaines.

Dès lors, conformément à l'article L. 443-12 du CCH, les locataires en place peuvent bénéficier en l'espèce d'une décote pouvant atteindre 35 %.

La commercialisation des logements est réalisée par l'intermédiaire de la société Quadral transactions, entité retenue suite à un appel d'offres. Ce prestataire intervient dans toutes les étapes de la vente en réalisant par exemple la publicité et en assurant les visites des biens mis en vente. Sa rémunération contractualisée est dégressive selon le prix de vente[57].

Pour ce qui est des perspectives d'avenir, la société va poursuivre les cessions à l'unité sur un périmètre qui devrait être élargi.

[56] Saint-Gratien, Vélizy, Châtillon, Chaville, Mennecy, Rueil-Malmaison, Pantin, Vitry, Boulogne-Billancourt et La Garenne-Colombes.

[57] Taux variant de 4,8% à 3%

Depuis le 1er janvier 2017, le pilotage stratégique de la vente est partagé avec le GIE BDGP, ce dernier assurant notamment la supervision des prestations de la société Quadral transactions.

La société indique que ce partenariat a permis un dépassement des objectifs des ventes en 2017 et estime que l'expérience acquise permet d'envisager sereinement les ventes sur les années à venir.

5.6 AUTRES ACTIVITES

Erigère s'engage sur des opérations d'accession sociale à la propriété. Ainsi, l'opération réalisée à Stains (93) doit se concrétiser par la vente de 42 logements. La commercialisation a débuté au cours du 1er semestre 2017. Un dispositif de PSLA est également initié à compter de 2017 à Vauréal (95). Il permet aux ménages éligibles d'acquérir un logement après une première phase locative. La livraison de 10 logements est prévue en 2019.
L'organisme est membre d'une dizaine d'associations syndicales libres (ASL) et foncières urbaines libres (AFUL) dont l'objet est d'assurer la gestion de l'installation de chauffage desservant certains ensembles immobiliers. Ces ASL et AFUL, dont la gestion incombe à un syndic, regroupent plusieurs bailleurs sociaux sur un périmètre géographique précis.

5.7 CONCLUSION

Erigère dispose d'un patrimoine globalement attractif du fait de son implantation francilienne. D'importants travaux de réhabilitation ont toutefois été identifiés dans le cadre de la CUS et n'ont été que pour partie seulement exécutés. En revanche, les engagements pris en matière de développement de l'offre nouvelle ont été respectés. L'organisme devra veiller à ce que son développement ne se fasse pas au détriment de la réhabilitation et de l'entretien de son parc ancien.

Les prix de revient des opérations nouvelles, majoritairement des VEFA, sont maîtrisés. Pour financer son développement, Erigère bénéficie du soutien de son actionnaire de référence notamment via des prêts ou des augmentations de capital. Dans ce cadre, la vente de patrimoine constitue un levier secondaire au titre duquel des marges de progrès sont réelles.

Par ailleurs, la société devra achever la réalisation de tous les diagnostics obligatoires.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2012-2016.

Sur la période contrôlée, l'activité de gestion locative constitue la composante prépondérante des charges et produits d'exploitation de l'organisme.

La tenue de la comptabilité est assurée par le service comptabilité, rattaché à la direction financière et affaires générales.

La forme sociale de la société (SA) induit un audit annuel par le commissaire aux comptes (CAC). Le mandat du CAC actuel a été renouvelé en 2015 après une mise en concurrence.

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue.

Le contrôle de la fonction comptable a notamment relevé que les comptes étaient tenus avec rigueur, ainsi que la comptabilité analytique de programmes. Les actifs immobilisés sont comptabilisés conformément aux règles comptables, les remplacements de composants donnent par ailleurs lieu à des sorties d'actifs.

Il est à noter que l'organisme comptabilise une production immobilisée, qui traduit notamment une valorisation de l'activité de maîtrise d'ouvrage. Son impact sur les comptes a néanmoins décru sur la période contrôlée étant donné le transfert de l'équipe dédiée à la production nouvelle au sein des GIE du réseau Batigère (GIE Amphithéâtre puis GIE BDGP).

En outre, la société est imposée partiellement à l'impôt sur les sociétés (IS)[58]. Le périmètre concerné est constitué par les logements non conventionnés, ces derniers excédant 10 % des logements locatifs sociaux, mentionnés à l'article 302-5 du CCH, détenus par l'organisme.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents Boléro-DHUP « valeur 2015 » des SA d'HLM d'Île-de-France.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 La rentabilité

L'analyse est réalisée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net.

Évolution de l'autofinancement net d'Erigère

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	610	706	322	420	252
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	38 479	39 878	42 050	47 189	48 444
Coût de gestion hors entretien	-11 008	-12 807	-12 523	-14 798	-15 062
Entretien courant	-2 264	- 2 091	-2 471	-3 062	-3 473
GE	-1 936	- 1 792	-2 173	-2 558	-2 420
TFPB	-3 641	- 3 751	-4 001	-4 561	-4 829
Flux financier	1 057	1 026	879	858	733
Flux exceptionnel	-100	117	275	-219	378
Autres produits d'exploitation	371	788	768	2 133	787
Pertes créances irrécouvrables	-118	-382	-430	-622	-393
Intérêts opérations locatives	-8 369	-7 691	-6 992	-6 578	-6 109
Remboursements d'emprunts locatifs	-10 004	-10 218	-11 820	-15 023	-15 936
Autofinancement net [59]	3 077	3 783	3 884	3 298	2 372
% du chiffre d'affaires	7,97%	9,37%	8,91%	6,79%	4,81%

[58] La société dispose au 31 décembre 2016 d'un déficit reportable s'élevant à 19 915 k€

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

Entre 2012 et 2016, l'autofinancement net, solde des flux réels, atteint un niveau modéré avec un autofinancement net de 7,57 % en moyenne sur 5 ans, inférieur à la médiane correspondante aux SA HLM d'Île-de-France (11,07 %).

Le taux d'autofinancement net, ramené au chiffre d'affaires, atteint 6,79 % en 2015, soit un niveau inférieur de plus de 4 points à la médiane. Une érosion de ce taux est par ailleurs constatée sur l'année 2016.

Ce niveau d'autofinancement traduit donc une rentabilité précaire sur la période contrôlée, eu égard à la valeur standard des SA d'HLM franciliennes. Il résulte néanmoins du dynamisme de l'offre locative sur la période contrôlée.

L'autofinancement net demeure ainsi impacté par le niveau d'endettement qui fait suite à la croissance volontariste du patrimoine. Outre les apports en capital, la stratégie de la société repose sur deux leviers : l'endettement et la vente HLM qui permet de dégager des fonds propres.

Dès lors, le financement de l'activité de la société, sur les années 2012-2016, a nécessité une mobilisation accrue de fonds externes, nécessaires aux constructions nouvelles, aux réhabilitations.

6.2.1.2 Le versement de dividendes

Au titre des exercices 2012 à 2016, la société a versé 2 525 227 € de dividendes à des actionnaires.

Montant des dividendes versés

En €	2012	2013	2014	2015	2016
Dividendes versés au titre de l'année	384 514	384 514	430 084	622 848	703 267

Les hausses observées à compter de 2014 résultent de l'accroissement du nombre d'actions inhérentes aux augmentations de capital. En effet, le dividende resté stable à 0,17 € par action sur l'ensemble de la période contrôlée, soit un montant inférieur au plafond réglementaire, ce dernier étant déterminé sur la base du taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente majoré de 1,5 point[60].

6.2.1.3 Les produits et les incidences des risques locatifs

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des commerces et des parkings) correspondait en 2016 à 65,13 % du montant total des produits comptabilisés, ces derniers comprenant notamment les récupérations de charges locatives. Au titre de cette même année, l'intégralité des produits a représenté 74 378 k€ contre 72 974 k€ en 2015, soit une augmentation de près de 2 %.

Evolution des loyers sur la période contrôlée

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers des logements*	34 039	35 209	37 243	41 818	43 309
Suppléments de loyers	532	623	632	700	594
Autres loyers (commerces, parkings...)	3 908	4 045	4 175	4 672	5 541
Total des loyers	**38 479**	**39 877**	**42 050**	**47 190**	**48 444**

* *Hors charges récupérables.*

[60] Montant calculé sur la base du taux du livret A majoré de 1,5 point, ce qui induit un plafond actuel s'élevant à 0,36 € (16 € x 2,25 %).

Entre 2012 et 2016, les loyers perçus, relatifs aux logements, ont progressé de 9 270 k€, soit de près de 30 %.

Cette variation est induite par l'absorption d'organismes (résidences ACL PME, LLU), le rachat en bloc de patrimoine (Elogie, ex-Semidep) et la mise en service de nouveaux logements. En effet, le parc a augmenté de 1 722 logements sur la période contrôlée (8 377 logements contre 6 655 logements).
Par ailleurs, la progression des produits locatifs est notamment conditionnée par les augmentations annuelles des loyers décidées par le CA (cf. § 3.2.1). En effet, outre ce levier, les loyers plafonds sont appliqués lors de la relocation.

Le produit des loyers représentait, en 2015, 5 295 €/lgt, contre une médiane de 4 820 €/lgt. Il se situait ainsi près de 10 % au-dessus du produit médian. Il a légèrement diminué en 2016 en s'établissant à 5 261 €/lgt.

Cette situation est notamment induite par les types de financement du parc locatif, avec une part significative consacrée au PLS et PLI.

Les pertes financières liées à la vacance des logements, qui viennent minorer le montant des loyers perçus, se situent dorénavant à un niveau modéré (0,3 %). En effet, le taux de vacance commerciale, s'élevant à 0,9 % en 2012, a décru sensiblement sur la période contrôlée. Le niveau actuel traduit dès lors une occupation plus efficiente du parc de logements.

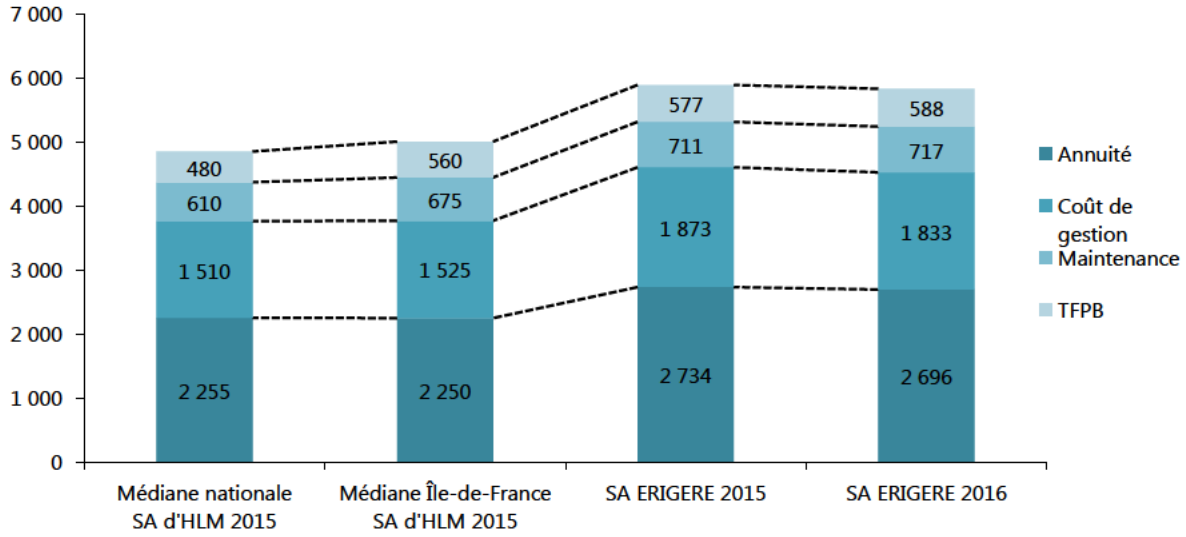
A titre informatif, les autres produits d'exploitation recouvrent principalement les subventions d'exploitation diverses, les autres produits de gestion courante ainsi que les transferts de charge d'exploitation. La forte inflation constatée en 2015 résulte notamment de l'octroi d'une subvention pour 967 k€ au titre de la mutualisation entre organismes HLM[61]. Cette même année, la société a également bénéficié d'une prime à la construction pour 185 k€.

6.2.1.4 Les charges

Principaux postes de charges

En €/logement	Médiane nationale SA HLM 2015	Médiane Île de France SA HLM 2015	SA Erigère 2015	SA Erigère 2016
Annuité	2 255	2 250	2 734	2 696
Coût de gestion	1 510	1 525	1 873	1 833
Maintenance	610	675	711	717
TFPB	480	560	577	588

[61] Ce dispositif bénéficie aux organismes HLM qui, à patrimoine donné et en fonction des indicateurs retenus, ont investi plus que les autres. Il leur permet de reconstituer leurs capacités d'intervention et de continuer à investir.



- **Le coût des annuités locatives**

Le montant net de la dette à fin 2016 s'établissait à 430 M€. Celle-ci est composée des strates suivantes : un financement à taux variable pour 69 % de la dette (dont une indexation sur le livret A à concurrence de 65 %), un endettement à taux fixe représentant 31 % du volume.

Evolution de la dette financière

Libellé (en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Montant net de la dette	297 123	318 448	325 304	429 001	430 000
Variation	3 296[53]	21 325	6 856	103 697	999
Nouveaux logements[52]	51	450	47	909[54]	330

L'augmentation de la dette financière résulte ainsi du dynamisme de l'offre locative.

Evolution du coût des annuités locatives

Libellé (en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Annuités locatives	18 432	18 008	18 812	21 602	22 154
En % des loyers	47,9 %	45,2 %	44,7 %	45,8 %	45,7 %
En €/logement	2 808	2 577	2 680	2 734	2 696

Au 31 décembre 2016, l'annuité locative versée par l'organisme, ramenée au logement, diminue de 1,4 % par rapport à 2015 (2 696 €/lgt contre 2 734 €/lgt). Toujours en 2015, elle était sensiblement plus élevée que la médiane régionale 2015 (2 250 €/lgt). Pour 2016, la quasi-stabilité de l'annuité locative la situe dans un contexte similaire.

[62] Informations issues des rapports du CA à l'AG annuelle statuant sur les comptes.
[63] Dette à fin 2011 pour 293 827 k€.
[64] Y compris les logements des organismes absorbés

Ainsi, malgré le niveau des loyers pratiqués, l'annuité locative représentait 45,8 % des loyers en 2015, à comparer avec une médiane de 40,7 %. En 2016, ce ratio reste similaire et demeure ainsi à un niveau supérieur à la médiane (plus de 5 points en l'espèce).

La comptabilisation d'intérêts locatifs apparaît en revanche significative en valeur absolue, s'élevant à 923 €/lgt pour 2015 (médiane régionale à 690 €/lgt) et à 858 €/lgt pour 2016. Ainsi, les intérêts locatifs versés par l'organisme étaient respectivement supérieurs de 34 % en 2015 et de 24 % en 2016 par rapport à la médiane précitée. Le crédit relais et le concours bancaire courant participent à ce niveau d'intérêts locatifs (cf. § 6.2.1.5).

Il est à noter que, sur la période 2012-2016, les intérêts locatifs sont passés de 1 301 €/lgt à 858 €/lgt, soit une diminution de 34 %. Cette situation s'explique par une amélioration des conditions de financement (cf. § 6.2.1.5).

Au titre de 2015 et de 2016, rapportés aux loyers, les intérêts locatifs ne représentaient respectivement plus que 15,5 % et 14,6 % des loyers contre une médiane de 13,2 %.

- **Le coût de gestion hors entretien**

Le coût de gestion est élevé, niveau par ailleurs induit par les prestations liées à la mutualisation au sein du réseau Batigère.

Sur la période 2012-2016, le coût de gestion augmente de 9,3 % et représente, en 2015, 1 873 €/lgt (médiane des SAHLM : 1 525 €/lgt). Lors du contrôle précédent de la Miilos, il était déjà constaté un coût de gestion élevé.

Evolution du coût de gestion sur la période contrôlée

En €	2012	2013	2014	2015	2016
Coût de gestion par logement	1 677	1 833	1 784	1 873	1 833
% loyers	28,6 %	32,1 %	29,8 %	31,4 %	31,1 %
Médiane				28,3 %	

L'impact principal sur le coût de gestion est la progression des frais généraux nets non récupérables pour 3 121 k€[65] sur la période 2012-2016. Au titre de l'année 2016, le montant, ramené au logement, s'élève à 1 095 €, soit 60 % du coût de gestion. Cette augmentation résulte notamment des prestations facturées dans le cadre de la mutualisation précédemment évoquée qui ne permet pas à la société de véritables économies d'échelle.

Autre composante du coût de gestion, les frais de personnel diminuent sur la période pour atteindre 738 €/logt. en 2016 alors qu'il s'établissait à 781 €/logt en 2012. Cette baisse est notamment liée à la mutualisation de certaines fonctions, notamment au sein du GIE BDGP.

Selon Erigère, les frais de fonctionnement sont, en 2016, de 9,9M€, pour 8573 logements au 31 décembre 2016, ce qui représente 1250€/logement.

[65] 9 000 k€ en 2016 contre 5 879 k€ en 2012

Erigère invoque que le recours aux GIE représente 1,8M€ en 2016 et apportent des services qualitatifs, notamment en ce qui concerne les ressources humaines, le juridique, l'informatique, les ventes, les supports financiers, l'audit, la relation clients, ou encore les permanences 24/24 pour ses locataires.

Néanmoins, la société prévoit, en accord avec le groupe Action Logement, une « réinternalisation » progressive de la majorité des activités au sein de la société, courant 2018 et 2019.

- **Le coût de la maintenance**

Entre 2012 et 2016, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant et le gros entretien est passé de 640 €/lgt à 717 €/lgt, soit une relative stabilité.

Pour l'année 2015, il était supérieur à la médiane régionale (711 €/lgt contre 675 €/lgt). Cette tendance est confirmée pour l'année 2016.

Cependant, il demeure néanmoins à un niveau nettement inférieur aux engagements pris dans le cadre de la CUS (902 €/lgt/an - indicateur C2[66]).

La société ne dispose pas de régie et fait donc exclusivement appel à des prestataires.

Décomposition du coût de maintenance sur la période contrôlée

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	2 264	2 091	2 470	3 062	3 473
Gros entretien sur biens immobiliers	1 936	1 792	2 173	2 558	2 420
Total charges de maintenance	4 200	3 883	4 643	5 620	5 893

L'entretien courant progresse deux fois plus vite que la maintenance lourde sur la période contrôlée (53 % contre 25 %). Or, selon les objectifs, liés à la CUS, précédemment évoqués, l'organisme s'était engagé à augmenter sensiblement la dépense de gros entretien afin d'améliorer le confort de ses locataires et de maintenir au mieux ses investissements patrimoniaux.

Compte tenu du niveau des loyers pratiqués, le coût de la maintenance s'établissait à 11,9 % des loyers en 2015, contre 12,6 % pour la médiane régionale. En 2016, la situation est similaire.

La société dispose d'un plan pluriannuel d'entretien du patrimoine sur une période quinquennale sur lequel une provision est adossée.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est modéré.

Le montant de la TFPB est passé de 3 641 k€ à 4 829 k€ sur la période 2012-2016, soit de 555 €/lgt à 588 €/lgt. Alors que la médiane 2015 s'établissait à 560 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour l'organisme équivalait cette même année à 570 €/lgt.

La TFPB absorbait 9,7 % des loyers en 2015, proportion proche de la médiane (10,5 %). En 2016, la part des loyers consacrée à la TFPB demeure relativement stable malgré une augmentation en valeur pour 0,3 M€. Cette variation s'explique par les hausses des taux départementaux conjuguées à la sortie de la période d'exonération de 112 logements, néanmoins partiellement compensées par de nouvelles exonérations sur des immeubles situés en QPV qui n'étaient pas précédemment en ZUS.

[66] Le périmètre de l'indicateur couvre l'entretien courant et le gros entretien

Par ailleurs, des dégrèvements ont été obtenus en 2016 pour 436 k€ [67]suite à des travaux en faveur de l'accessibilité ainsi que ceux destinés à réaliser des économies d'énergie.

6.2.1.5 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2016, la dette financière due par l'organisme s'élève à 430 M€[68]. Les prêts adossés au livret A représentent la majorité de sa dette.

La durée résiduelle moyenne des emprunts s'élève à 26 ans et 9 mois.

La société n'a pas eu recours à des prêts structurés, ces derniers se caractérisant par une volatilité des taux d'intérêts.

Dans le cadre du financement de son activité, l'organisme a souscrit des crédits relais pour 100 M€ (2012-2016) ainsi qu'un concours bancaire courant pour 6 M€ en 2016.

Ce mode de financement influe sur le montant des intérêts locatifs, ces derniers étant ainsi supérieurs à la médiane régionale (cf. § 6.2.1.3 les charges – le coût des annuités locatives).

Néanmoins, l'organisme bénéfice théoriquement d'un environnement favorable, notamment lié à la baisse tendancielle de la rémunération du livret A, dont le corollaire est la diminution des intérêts locatifs.

La société a conclu un swap dont la vocation est de couvrir une variation défavorable du taux du livret A, ce dernier constituant le taux receveur dans le cadre de cette opération. Ce dispositif a pour vocation de minimiser l'impact de la charge financière dans le cas d'une augmentation substantielle du taux du livret A. Au titre de l'année 2016, la société a perçu une soulte (17 888 €) car le taux reçu (tributaire du livret A) est supérieur au taux payeur.

A la suite du dernier examen de la situation d'Erigère intervenue en 2016, la Banque de France lui a attribué la cotation C3+[69], jugeant ainsi une capacité très forte à honorer l'ensemble de ses engagements financiers sur un horizon de trois ans. Cette cotation exprime de façon synthétique une appréciation sur le "risque de crédit" dont témoigne la société, évaluée à partir de l'ensemble des informations économiques et financières recueillies : derniers documents comptables disponibles, évolutions de l'environnement et perspectives à moyen terme. Elle souligne ainsi la conjonction de capitaux propres maintenus à un niveau élevé et d'un endettement globalement maîtrisé.

Début 2017, la société a bénéficié d'un Prêt Haut de Bilan Bonifié, octroyé par la CDC, pour un montant de 13,01 M€. Cette enveloppe se décline à travers les strates suivantes :

- 11,6 M€ en intervention sur le parc existant dans le cadre de la rénovation thermique correspondant à 1 660 logements additionnels rénovés sur la période 2016-2018,
- 1,41 M€ en production nouvelle correspondant à 56 logements additionnels produits sur la période 2017-2018.

A ce titre, la société a bénéficié au cours du 1er trimestre 2017 d'un premier versement pour 5,9 millions. Un différé de remboursement, tant au niveau du capital que des intérêts, est octroyé pour une durée de 20 ans. Ainsi, la première échéance est prévue pour 2038.

---

[67] Comptabilisation en résultat exceptionnel

[68] Capital restant dû

[69] Selon les standards de la Banque de France, la situation financière est particulièrement satisfaisante et la capacité de résistance de l'entreprise concernée aux évolutions défavorables de son environnement ou à la survenance d'évènements particuliers est très élevée.

6.2.1.6 Gestion de la trésorerie

La trésorerie disponible placée est rémunérée à travers un dépôt sur le livret A (57 % de l'encours au 31 décembre 2016) ainsi que le recours à des comptes à terme et d'autres sous-jacents bénéficiant de taux de rémunération favorables.

Cette diversification induit une gestion dynamique de la trésorerie qui permet de s'affranchir partiellement du taux de rendement modeste adossé au livret A.

La société a bénéficié en 2016 d'un concours bancaire courant[70] pour 6 M€ à des conditions favorables.

L'encours moyen de trésorerie s'élève à 77 M€ en 2016, produisant un taux de rendement moyen de 1,16 %.

La société ne règle pas les dettes fournisseurs dans les délais légaux (décret n° 2013-269 du 29 mars 2013), et ne paie pas les intérêts moratoires découlant de cette situation.

Malgré le niveau confortable de trésorerie[71], l'organisme allonge les délais de règlement de ses fournisseurs. Le décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique prévoit de nouvelles règles en matière de délais de règlement des fournisseurs. Le délai de règlement convenu ne doit pas dépasser 60 jours à compter de la date de réception des factures. Il a été mis en évidence un délai moyen de règlement de 68 jours au titre du second semestre 2016[72]. Une analyse plus fine a permis de constater que plus de 40 % des factures ont connu un retard de règlement.

L'existence de ces retards de paiement s'accompagne du non-respect des textes afférents aux intérêts moratoires ; ces intérêts sont dus aux fournisseurs, dès lors que le délai maximum prévu pour le paiement est dépassé. Néanmoins un plan d'action, adopté au cours du second trimestre 2017, visant à optimiser le circuit des factures entre les agences et le siège, devrait permettre à la société de se conformer progressivement à la réglementation relative au délai de paiement.

La société invoque une période difficile, en termes de règlements de fournisseurs, due à un manque d'organisation et un sous-effectif chronique à la comptabilité. Elle fait état de la mise en place en 2018 de processus rigoureux, de la gestion électronique des factures (reconnaissance automatisée des données, workflow), et le recrutement de deux personnes en contrats à durée déterminée, afin de réduire les délais de règlement des fournisseurs pour se conformer à la règlementation.

---

[70] Les concours bancaires courants comprennent les facilités de caisse, les découverts et autres crédits à moins d'un an.

[71] 77 399 k€ au 31 décembre 2016

[72] Extraction comptable des règlements opérés validée par l'examen d'un échantillon de factures

6.2.2 Résultats comptables

Evolution des résultats comptables[73]

En k €	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	5 065	6 070	5 939	7 309	7 547
Dont part des plus-values de cessions en %	39	54	37	48	28

Le résultat comptable augmente tendanciellement sur la période contrôlée.

Principaux soldes intermédiaires de gestion sur la période contrôlée

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Valeur ajoutée	7 430	8 961	8 951	10 127	10 276
Excédent brut d'exploitation (EBE)	2 357	3 387	3 664	4 601	4 371
Résultat d'exploitation	2 189	2 232	2 711	3 216	4 100
Résultat courant	3 342	3 213	3 588	4 051	4 912
Résultat comptable	5 065	6 070	5 939	7 309	7 547

L'évolution de ces agrégats traduit une amélioration des indicateurs comptables sur la période contrôlée.

En effet, la valeur ajoutée, qui représente la richesse créée par la société grâce aux opérations d'exploitation, croit globalement de 38 % entre 2012 et 2016. Il en découle une augmentation annuelle moyenne supérieure à 7 % sur la période contrôlée. Cette situation traduit une progression plus importante des produits d'exploitation par rapport aux consommations de l'exercice.

L'EBE, qui représente la trésorerie générée par les opérations d'exploitation au sens strict, si l'ensemble des produits et charges le composant ont été encaissés et décaissées, progresse plus rapidement que la valeur ajoutée. Cette situation est induite par une variation moindre des frais de personnel sur la période (+16 %).

Le résultat d'exploitation, qui correspond à l'EBE corrigé de la politique d'investissement menée par l'organisme (amortissements) et des risques liés à l'exploitation (dépréciation, provisions), suit une évolution symétrique.

Le résultat courant, représentant le résultat d'exploitation corrigé des éléments financiers (charges financières), bénéficie dès lors d'une trajectoire similaire.

Le volant du résultat, tributaire des plus-values de cession, demeure néanmoins significatif sur la période contrôlée. Ces dernières sont notamment afférentes à la vente de patrimoine à l'unité.

[73] Le résultat comptable d'une entreprise ou d'une entité qui établit une comptabilité est déterminé pour une période donnée (par exemple : l'année calendaire ou sur un exercice de 12 mois). Il est égal à la différence constatée sur un exercice entre d'une part, les produits et, d'autre part, les charges (d'exploitation, financières et exceptionnelles) auxquelles s'ajoute le cas échéant l'impôt sur les sociétés.

6.2.3 Structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau de la situation financière et son évolution.

Bilan fonctionnel de 2012 à 2016

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	148 585	157 947	170 872	235 864	247 356
Provisions pour risques et charges	2 446	2 562	2 651	4 204	4 624
- *Dont PGE*	*1 602*	*1 600*	*1 550*	*1 820*	*2 369*
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	141 078	150 420	161 813	189 609	201 435
Dettes financières	297 123	318 447	325 305	429 002	430 000
Actif immobilisé brut	-540 802	-590 270	-622 562	-766 873	-808 327
Fonds de Roulement Net Global	**48 430**	**39 105**	**38 079**	**91 806**	**75 088**
FRNG à terminaison des opérations[74]					**66 201**
Stocks (toutes natures)	0	0	0	1 326	1 503
Autres actifs d'exploitation	14 681	18 211	18 853	35 414	26 805
Provisions d'actif circulant	-5 128	-5 641	-5 940	-7 966	-7 622
Dettes d'exploitation	-6 114	-6 456	-6 976	-10 014	- 12 364
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	**3 439**	**6 114**	**5 937**	**18 760**	**8 322**
Créances diverses (+)	1 847	2 059	1 351	1 447	1 833
Dettes diverses (-)	8 675	8 497	8 542	11 032	12 466
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	**-6 828**	**- 6 438**	**-7 191**	**- 9 585**	**-10 633**
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	**-3 389**	**- 324**	**-1 254**	**9 175**	**-2 311**
Trésorerie nette	**51 819**	**39 429**	**39 333**	**82 631**	**77 399**

L'organisme présente au 31 décembre 2016 une situation financière satisfaisante au regard de la conjonction d'un fonds de roulement net global (FRNG) confortable et d'une ressource en fonds de roulement, ce qui explique le niveau élevé de sa trésorerie. En flux, il est noté à compter de 2015 un niveau élevé de sa capacité d'investissement, concourant ainsi au financement du développement de son offre locative. À terminaison des opérations en cours, la situation présente les mêmes caractéristiques.

En effet, l'actionnaire de référence Cilgère avant sa transformation en Action Logement a décidé de doter sa filiale Erigère de moyens financiers nécessaires afin d'atteindre les objectifs de production prévus dans le cadre de la convention pluriannuelle d'objectifs, initiée au 1er trimestre 2014.

Ainsi, le capital social de la société a été porté de 26 919 648 € à 40 478 480 € à fin décembre 2014.

Au cours du premier semestre 2015, Erigère a absorbé la SA d'HLM Résidences ACL PME et bénéficié d'un nouvel apport en numéraire de son actionnaire de référence portant son capital social à 47 597 328 €.

A la fin de cette même année, le capital social d'Erigère s'élève à 58 620 960 €, consécutivement à la fusion avec LLU et d'une nouvelle opération d'augmentation de capital.

[74] 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.

Enfin, courant 2016, le capital a augmenté à concurrence de 7 568 880 € (apports en numéraire) et atteint dorénavant 66 189 840 € au terme de la période contrôlée.

6.2.3.1 Indépendance financière

L'indépendance financière peut être mesurée à travers le ratio Boléro B 13 « Capitaux propres / Ressources permanentes ». En effet, le poids de la dette peut obérer l'autonomie financière de l'organisme. Dès lors, il doit demeurer un point de vigilance notamment dans le cadre du financement des opérations de croissance externe.

L'organisme bénéfice actuellement d'un environnement financier favorable, marqué par un taux du livret A à un niveau historiquement bas. Néanmoins, il demeure essentiel de veiller à conserver une certaine indépendance financière, notamment en cas de dégradation des conditions de financement.

Evolution des composantes du ratio d'indépendance financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	148 585	157 947	170 872	235 864	247 356
+ Provisions pour risques et charges	2 446	2 562	2 651	4 204	4 624
Capitaux propres corrigés (A)	**151 031**	**160 509**	**173 523**	**240 068**	**251 980**
+ Dettes financières	297 123	318 447	325 305	429 002	430 000
Ressources permanentes (B)	**448 154**	**478 956**	**498 828**	**669 070**	**681 980**
(A) / (B)	**0,34**	**0,34**	**0,35**	**0,36**	**0,37**

Ce ratio permet d'évaluer le degré d'indépendance de l'entreprise vis-à-vis des prêteurs. Sur la période contrôlée, il oscille entre 0,34 et 0,37, pour une moyenne constatée de 0,35.

Il convient de relever que l'organisme dispose, par ailleurs, de ressources acquises par l'amortissement de son patrimoine locatif qui conforte son assise. Le marché immobilier des plusieurs communes, au sein desquels Erigère dispose d'un patrimoine significatif (notamment Paris et les Hauts-de-Seine), apparaît attractif. Ainsi, la prise en compte des amortissements des immobilisations locatives se traduit de la manière suivante :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres corrigés	151 031	160 509	173 523	240 068	251 980
Amortissements des immobilisations locatives	139 530	148 796	160 002	186 927	198 764
Ressources internes (A)	**290 561**	**309 305**	**333 525**	**427 535**	**450 744**
Dettes financières (B)	297 123	318 447	325 305	429 002	430 000
Ressources permanentes (A+B)	**587 684**	**627 752**	**658 830**	**856 537**	**880 744**
Ressources internes / Ressources permanentes	**0,49**	**0,49**	**0,51**	**0,50**	**0,51**

Ce ratio concourt ainsi à l'appréciation d'une réelle indépendance financière à l'égard des créanciers. En effet, à titre de comparaison pour des sociétés n'œuvrant pas dans le domaine spécifique du logement social, l'atteinte d'un ratio pérenne supérieur à 0,5 traduit une situation financière saine.

6.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Evolution du fonds de roulement net global (FRNG)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
FRNG	48 430	39 105	38 079	91 806	75 088
Dépenses mensuelles moyennes	5 028	10 194	10 418	18 269	12 777
FRNG / Dépenses (nombre de mois)	9,63	3,84	3,66	5,03	5,88

Le FRNG a augmenté globalement entre 2012 et 2016. Il est ainsi passé de 48 430 k€ à 75 088 k€.

Ramené au nombre de mois de dépenses, il s'établit en moyenne à 5,6 mois sur la période contrôlée, contre une médiane de 3,8 mois, soit un niveau satisfaisant pour la couverture des dépenses courantes.

Fin 2016, le fonds de roulement atteint 5,9 mois de dépenses, soit un niveau toujours supérieur à la médiane.

La progression des capitaux permanents est inhérente à l'augmentation des capitaux propres (comprenant notamment les variations du capital social et l'accumulation des résultats comptables bénéficiaires des années antérieures), au recours à l'emprunt et dans une proportion moindre à l'octroi de subventions. Elle demeure, sur la période contrôlée, supérieure à la croissance de l'actif brut immobilisé, conjugaison du dynamisme de l'offre locative et de la réalisation de travaux de réhabilitation, inscrits à l'actif du bilan.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'organisme, fait ressortir un excédent moindre, de 66 201 k€. Il permet, toutes choses égales par ailleurs, de mener à terme les opérations en cours.

6.2.3.3 Variations du FRNG

Variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2016

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		**48 430**
Autofinancement de 2013 à 2016	13 337	
Dépenses d'investissement	-281 180	
Financements comptabilisés	399 198	
Autofinancement disponible après investissements	**131 355**	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-637	
Cessions d'actifs	14 674	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-118 734	
Flux de trésorerie disponible	**26 658**	
Fonds de roulement fin 2016		**75 088**

L'augmentation du FRNG provient d'une croissance du flux de trésorerie disponible pour 26 658 k€. Elle résulte notamment d'un autofinancement cumulé disponible après investissements s'élevant à 131 355 k€ sur la période 2013-2016. En outre, l'augmentation des financements externes pour 399 198 k€ et la progression moindre des dépenses d'investissement (281 180 k€) participent à la croissance du flux de trésorerie.

6.2.3.4 Besoins ou ressources en fonds de roulement

Sur la période 2012-2016, le cycle d'exploitation génère exclusivement un besoin en fonds de roulement (besoins à court terme)[75]. La principale composante est constituée par les créances détenues sur les locataires. A compter de 2016, étant donné le changement de méthodologie comptable, la quasi-intégralité est considérée comme douteuse. Le taux de dépréciation adossé atteint 56 % au 31 décembre 2015 (6 819 k€ pour un volume de créances douteuses de 12 141 k€) (cf. § 4.4 Traitement des impayés).

Quant au cycle relevant des opérations hors exploitation, la période 2012-2016 est marquée par le dégagement pérenne de ressources en fonds de roulement (ressources à court terme)[76]. Ces dernières résultent notamment

[75] 3 439 k€ en 2012, 6 114 k€ en 2013, 5 937 k€ en 2014, 18 760 k€ en 2015 et 8 228 k€ en 2016

[76] 6 828 k€ en 2012, 6 438 k€ en 2013, 7 191 k€ en 2014, 9 585 k€ en 2015 et 10 633 k€ en 2016

des dettes diverses sur immobilisations et des intérêts courus non échus (montants respectifs de 4 331 k€ et 3 851 k€ au 31 décembre 2016).

6.2.3.5 Trésorerie

La trésorerie nette a augmenté entre 2012 et 2016, passant de 51 819 k€ à 77 399 k€.

Evolution pluriannuelle de la trésorerie

Année	2012	2013	2014	2015	2016
Trésorerie active	51 839	39 474	39 424	82 631	83 399
Trésorerie passive (concours bancaire courant)	20	45	91	0	6 000
Trésorerie nette	**51 819**	**39 429**	**39 333**	**82 631**	**77 399**

La trésorerie nette s'établit dès lors à un niveau nettement supérieur à la médiane des sociétés d'HLM d'Île-de-France puisque l'organisme disposait, au 31 décembre 2016, d'une trésorerie nette couvrant 6,0 mois de dépenses moyennes contre une médiane 2014 de 2,9 mois.

Entre 2012 et 2016, la trésorerie se situait en moyenne au 31 décembre à 58 122 k€.

L'encours permet à l'organisme de disposer d'un matelas de sécurité suffisant en cas de dépenses imprévues et substantielles.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme a réalisé une analyse prévisionnelle, à partir de Visial, sous forme de plan à moyen terme à 10 ans (période 2016-2025), dont la dernière version date de juillet 2017.

Les principales hypothèses de hausses annuelles retenues sont les suivantes :

- Livret A : 0,75 % en 2017, puis 1,70 % à compter de 2018.
- Inflation : 1,20 %.
- ICC : 1,4 %.
- IRL : 0 % en 2017 puis 1,20 % à compter de 2018.

S'agissant des opérations identifiées à ce jour, l'organisme envisage de mettre en service 395 logements neufs en 2017 ainsi que 146 logements en 2018. Erigère prévoit ensuite une cadence annuelle de 300 à 420 logements par an entre 2019 et 2022, puis 200 logements à compter de 2023.

La société prévoit par ailleurs à compter de 2019 une vente HLM portée à un minimum de 0,6 % de son patrimoine.

Evolution pluriannuelle prévisionnelle de l'offre locative

Année	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		395	146	300	330	380	420	200	200	200
- Ventes		-18	-37	-53	-54	-56	-58	-60	-61	-62
Patrimoine au 31/12	**8 377**	**8 754**	**8 863**	**9 110**	**9 386**	**9 710**	**10 072**	**10 212**	**10 351**	**10 489**

La crédibilité de l'analyse prévisionnelle, reposant notamment sur un niveau de vente HLM ambitieux, nécessitera des moyens financiers supplémentaires émanant de l'actionnaire de référence.

Outre la progression de l'offre locative, une attention de l'organisme doit être portée sur les réhabilitations du patrimoine existant. Or, celles prévues dans l'actuelle CUS n'ont pu être intégralement effectuées (cf. § 5.2.2).

Résultats de l'analyse prévisionnelle de l'organisme : autofinancement courant et structure financière

En k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers	48 470	51 424	53 340	55 500	57 726	60 085	62 610	64 831	66 445	68 067
Autres produits d'exploitation	802	918	463	469	476	527	544	560	577	594
Charges d'exploitation	-13 343	-15 196	-15 198	-15 500	-15 977	-16 568	-17 174	-17 785	-18 398	-19 021
Maintenance	-6 802	-7 026	-7 289	-7 520	-7 744	-7 995	-8 270	-8 469	-8 672	-8 879
Taxe foncière sur propriétés bâties	-4 828	-5 075	-5 671	-5 946	-6 138	-6 318	-6 504	-6 655	-6 842	-7 009
Produits financiers	760	570	591	505	404	373	360	344	335	320
Annuités d'emprunts	-22 561	-22 359	-23 642	-24 864	-25 974	-27 042	-26 720	-28 437	-28 375	-29 872
Autofinancement courant	**2 498**	**3 256**	**2 594**	**2 644**	**2 773**	**3 062**	**4 846**	**4 389**	**5 070**	**4 200**
En % des loyers	**5,2 %**	**6,3 %**	**4,9 %**	**4,8 %**	**4,8 %**	**5,1 %**	**7,7 %**	**6,8 %**	**7,6 %**	**6,2 %**
Potentiel financier	23 472	21 621	24 680	14 930	3 403	77	-1 252	-2 816	-3 588	- 5 114
Fonds de roulement long terme à la livraison	**31 177**	**29 251**	**32 693**	**23 127**	**11 472**	**8 583**	**7 442**	**5 987**	**5 328**	**3 915**

La lecture des résultats de l'analyse prévisionnelle met en lumière une rentabilité modérée de l'organisme mais néanmoins en augmentation sur la période. En valeur, l'autofinancement courant oscille entre 2 498 k€ en 2016 et 4 200 k€ en 2025. Ramené au chiffre d'affaires, la tendance est similaire : il passerait de 5,2 % à 6,2 %, restant à un niveau sensiblement inférieur à la médiane des sociétés en Île-de-France 2015 (11,07 %). Cette situation se traduit dès lors par des marges d'autofinancement limitées.

Le fonds de roulement à long terme à la livraison décroit sensiblement dès 2019. Cette situation découle d'un recours massif aux fonds propres investis en opérations nouvelles à compter de 2018. Ainsi, alors qu'actuellement les fonds propres concourent à hauteur de 16 % au financement des opérations, cette part va atteindre 21 % dans les opérations futures, objets de cette analyse prévisionnelle.

L'accroissement de la part des fonds propres injectés dans les opérations nouvelles découle notamment d'une diminution anticipée des subventions perçues. Elle est aussi la conséquence d'un principe de prudence fondé sur la résolution de maintenir une proportion des loyers consacrée au remboursement des annuités sur l'ensemble du parc à un niveau maitrisé.

En effet, s'agissant des annuités d'emprunt, la diminution des annuités initiales du patrimoine de référence ne compense pas les annuités nouvelles liées aux investissements. La part des loyers consacrée aux annuités locatives est plutôt stable et s'élèvera à 44 % au terme de la période de simulation.

A la lecture des résultats de l'analyse prévisionnelle, il est relevé une progression non négligeable de la taxe foncière, inhérente à la perte des dispositifs d'exonération concernant les logements acquis depuis plus de 15 ans.

A défaut d'un soutien financier de l'actionnaire, la stratégie patrimoniale ambitieuse, reposant notamment sur une politique dynamique de ventes, pourrait être génératrice de difficultés en cas de retour d'une inflation. En effet, la situation se traduirait par une augmentation de la rémunération du livret A, sur laquelle est adossée la majorité des emprunts en cours.

Afin d'atteindre ces objectifs, la société indique avoir soumis en 2017 à l'approbation de son actionnaire de référence une augmentation de capital de 7 M€ en 2018.

6.4 CONCLUSION

Fin 2016, Erigère présente une structure bilancielle équilibrée avec un FRNG satisfaisant et une trésorerie suffisante pour faire face à ses dépenses courantes.

Son exploitation est caractérisée par des loyers plutôt élevés associés à des risques locatifs nécessitant une certaine vigilance. La société devra par ailleurs porter une attention particulière à l'évolution du coût de gestion et de l'annuité locative. En effet, le poids de la dette peut constituer un frein dans sa capacité d'investissement, qui peut se traduire par des marges de manœuvre financière contraintes, surtout au regard de l'ambition affichée.

Du fait de l'accroissement de l'offre locative, l'autofinancement demeure modeste sur la période 2012-2016. Cette tendance a vocation à perdurer dans les années à venir étant donné la croissance soutenue envisagée du patrimoine, dont le corollaire est la réduction du fond de roulement long terme à la livraison. Ainsi, le développement escompté pourrait fragiliser la solidité financière. Dès lors, le plan de développement projeté nécessitera un appui financier de l'actionnaire de référence.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

(ERIGERE) – (75)

(SA avec conseil d'administration)

RAISON SOCIALE :	ERIGERE

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	176 rue Montmartre	Téléphone :	01 44 88 38 00
Code postal :	75002	Télécopie :	01 44 88 38 01
Ville :	Paris		

PRESIDENT :	Stéphane Buffetaut
DIRECTEUR GENERAL :	Benoît Ollivier
ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	Action logement immobilier (ALI)

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 01/01/2017

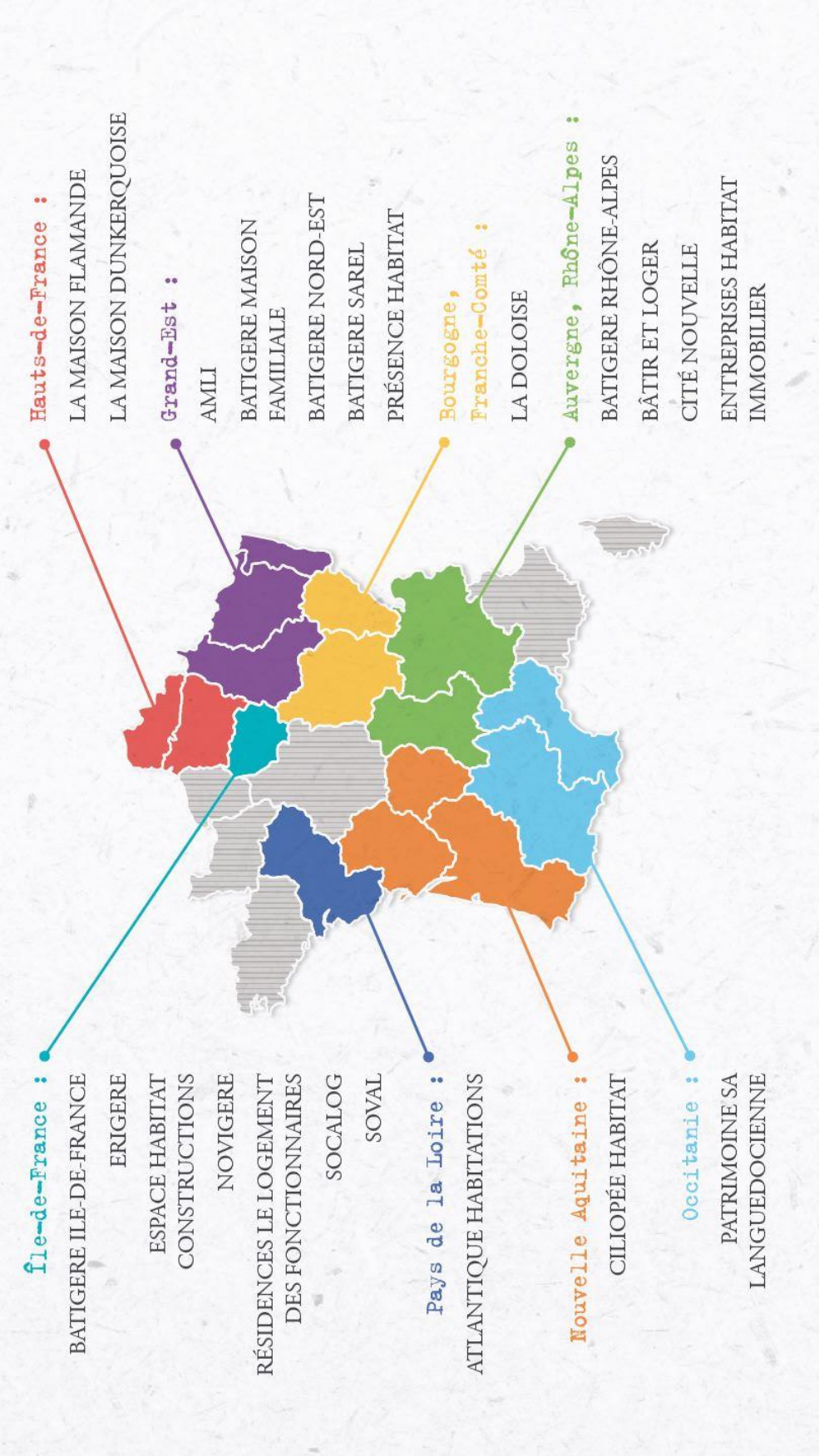
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Stéphane Buffetaut		4
	Philippe Thel	ALI	1
	Michel Cieutat		4
	Jean-Eudes Dumesnil du Buisson		4
	Claude Dubois		4
	Raoul Journo		4
	Jean-Jacques Santais		4
	Marc Sauvage		4
	Jeanne Becart	Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	2
	Marie-Evelyne Christin	Conseil Départemental du Val-d'Oise	2
	Claude Knapik	Batigère Sarel	4
	Jean-François Bucket		4
	Dominique Duband		4
	Richard Bousquet	Ville de Sannois	4
Représentants des locataires (SA) :	Simone Benoit		3
	Edward Watteeuw		3
	Delphine Padiolleau		3

ACTIONNARIAT			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	66 189 840 €	1	ALI (80,10 %)
	Nombre d'actions :	4 136 865		Batigère Île-de-France (17,55 %)
	Nombre d'actionnaires :	53		

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	SA Grant Thornton (suppléant : SA IGEC)

EFFECTIFS AU : 31/01/2017			
	Cadres :	23	Total administratif et technique : 70
	Maîtrise :	35	
	Employés :	12	
	Gardiens :	51	Effectif total : 125
	Employés d'immeuble :	4	
	Ouvriers régie :	0	

7.2 CARTE DES ORGANISMES DU RESEAU AVEC BATIGERE (EXTRAIT DU RAPPORT D'ACTIVITE 2016)



7.3 DEPASSEMENTS DE LOYERS

Nom organisme	Raison sociale	Année de contrôle	Nom du vérificateur	Actualisation
ERIGERE		2017	GRANGER	01/01/2017

L-Max Version 2016-janvier

PM :1 euro= 6,55957 francs

Code logement	Nom programme	Commune	Dept	Nb logem	Nb log	Année	Statut locatif	Zone loyer	SH (m²)	SC (m²)	SU (m²)	Date convention	Taux maxi initial (pour	Taux maxi initial (pour	Taux de loyer pratiqué	Date de la première	Coefficient d'actualisation pour	Coefficient correctif pour ramener à	Coefficient d'actualisation	Taux de loyer maximal	Taux de loyer	Dépassement	Marge potentielle	Montant quitancé	Montant disponible	Marge potentielle
0540200200	PARIS MERYON	PARIS 16	75				PLUS	1b			34,28	01/01/2010	7,36		7,91	1 janvier 2011	1,065141594	1	1,065141594	7,84 €	7,91 €	Dépassement	-0,88%	271,12 €	268,74 €	-2,38 €
0503305020	CERGY LE HAUT T	CERGY	95				PLUS	1			81,37	01/01/2010	6,6		7,75	1 janvier 2011	1,065141594	1	1,065141594	7,03 €	7,75 €	Dépassement	-9,24%	630,28 €	572,03 €	-58,25 €
0545701170	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			52,9	01/07/2006	5,92		6,84	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	6,84 €	Dépassement	-0,77%	361,84 €	359,05 €	-2,78 €
0545701210	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			53,1	01/07/2006	5,92		6,83	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	6,83 €	Dépassement	-0,62%	362,67 €	360,41 €	-2,26 €
0545702140	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			34,94	01/07/2006	5,92		6,84	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	6,84 €	Dépassement	-0,77%	238,99 €	237,15 €	-1,84 €
0545702170	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			52,9	01/07/2006	5,92		6,84	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	6,84 €	Dépassement	-0,77%	361,84 €	359,05 €	-2,78 €
0545702180	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			47,32	01/07/2006	5,92		6,83	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	6,83 €	Dépassement	-0,62%	323,20 €	321,18 €	-2,02 €
0545702260	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			97,14	01/07/2006	6,15		9,40	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	7,05 €	9,40 €	Dépassement	-24,99%	913,12 €	684,94 €	-228,17 €
0545702270	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			67,13	01/07/2006	6,15		9,40	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	7,05 €	9,40 €	Dépassement	-24,99%	631,02 €	473,34 €	-157,68 €
0545702330	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			50,29	01/07/2006	5,92		6,83	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	6,83 €	Dépassement	-0,62%	343,48 €	341,34 €	-2,14 €
0545702350	VERSAILLES LAMA	VERSAILL	78				PLUS	1			39,15	01/07/2006	5,92		9,40	1 juillet 2007	1,146519888	1	1,146519888	6,79 €	9,40 €	Dépassement	-27,79%	368,01 €	265,73 €	-102,28 €
0572270210	PARIS - SAINT JA	PARIS 5	75				PLAI	1b			46,77	01/01/2014	7,78		17,12	1 janvier 2015	1,006509161	1	1,006509161	7,83 €	17,12 €	Dépassement	-54,25%	800,50 €	366,24 €	-434,26 €
0572270330	PARIS - SAINT JA	PARIS 5	75				PLAI	1b			34,97	01/01/2014	7,78		17,42	1 janvier 2015	1,006509161	1	1,006509161	7,83 €	17,42 €	Dépassement	-55,04%	609,07 €	273,84 €	-335,23 €
0572270520	PARIS - SAINT JA	PARIS 5	75				PLUS	1b			47,12	01/01/2014	8,46		14,75	1 janvier 2015	1,006509161	1	1,006509161	8,52 €	14,75 €	Dépassement	-42,28%	695,07 €	401,23 €	-293,84 €

LMax_Erigere_29_06_16.xls

7.4 ATTRIBUTIONS IRREGULIERES DE LOGEMENTS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES INFRACTIONS AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Identification CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
0543000960	CHAVILLE CLOS FLEURI	PLI-NC-AV 8/04	18/03/2014	Agence Sud	23/05/2014	111031474615310180	Dépassement de plafond de ressources + absence de justificatif d'un enfant majeur à charge + non production de la pièce d'identité de celui-ci	11	619,05
0549100040	VERSAILLES MISSIONNAIRES	ILM-CONV	27/05/2014	Agence Sud	25/06/2014	111051480191110180	Dépassement de plafond de ressources	23	389,89
0540401000	PARIS DIDOT CARTON	PLUS-CONV	29/11/2016	Agence Sud	27/03/2017	111021626020375056	Dépassement de plafond de ressources + absence de justificatif d'enfant et de garde alternée	39	489,17
0549400130	DRAVEIL JOFFRE	PLA-CDC-95CONV	02/08/2016	Agence Sud	02/09/2016	111071642243210180	Dépassement de plafond de ressources	7	480,15
0550700240	MASSY OPERA	PALULOS	21/06/2016	Agence Sud	25/08/2016	111091515703291377	Absence de justificatifs de la séparation et d'enfant majeur à charge		341,84
0540200770	PARIS MERYON	PLUS-CONV	01/04/2014	Agence Sud		111031476137010180	Dépassement plafond de ressources	5	287,13
0516202260	LOUVRES BOUTEILLER	PLAI	06/10/2016	Agence Nord	28/10/2016	1110716418552AL010	Dépassement de plafond de ressources	9	345,49
0505402540	EAUBONNE LES CHARMETTES	PLAI	02/03/2016	Agence Nord	22/04/2016	111101115839095427	Dépassement de plafond de ressources	24	316,02
0500442110	SANNOIS ALLEE DE CORMEILLES	PLA-NONCFF-CONV	30/11/2016	Agence Nord	13/12/2016	111111519101595598	Dépassement de plafond de ressources	5	471,58
0502404630	SANNOIS SANCERY	PLA-NONCFF-CONV	19/08/2015	Agence Nord	08/10/2015	111071511567410180	Dépassement de plafond de ressources	19	443,62
0501902310	SANNOIS LES CARREAUX FLEURIS	HLM-CONV	20/01/2016	Agence Nord	26/02/2016	111041502138295582	Absence de l'avis d'imposition n-2 de madame et des justificatifs de ses ressources		423,30
524801220	ENGHIEN LES BAINS 46 FELIX FAURE	PLUS-CONV	05/07/2012	Agence Nord	14/09/2012	111061232098710180	Dépassement de plafond de Ressources	9	376,38
0503319020	CERGY LE HAUT TERROIR	PLA-NONCFF-CONV	01/06/1990	Agence Nord			Location à personne morale non autorisée par dispositions de l'article L.442-8-1 du CCH		737.57
0542705020	SAINT-MAUR DEBUSSY	PLA-CFF-CONV	29/03/2012	Agence Sud	29/03/2012 (convention d'occupation précaire)		Location à personne morale non autorisée par dispositions de l'article L.442-8-1 du CCH		899.33
0541300060	PARIS VERDUN	PLUS-CONV	28/05/1979	Agence Sud			Location à personne morale non autorisée par dispositions de l'article L.442-8-1 du CCH		320.19
0541300120	PARIS VERDUN	PLUS-CONV	28/05/1979	Agence Sud			Location à personne morale non autorisée par dispositions de l'article L.442-8-1 du CCH		326.15
0541300180	PARIS VERDUN	PLUS-CONV	28/05/1979	Agence Sud			Location à personne morale non autorisée par dispositions de l'article L.442-8-1 du CCH		326.15

7.5 SIGLES UTILISES

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

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE ET DES FINANCES
MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS