

SA d'HLM FDI HABITAT

Montpellier (34)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-026

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-026
SA d'HLM FDI HABITAT

Montpellier (34)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-026 SA d'HLM FDI HABITAT – (34)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 467 800 561

Raison sociale : FDI HABITAT

Président : M. Yvon Pellet

Directeur général : M. Dominique Guérin

Adresse : @7Center - Immeuble H@rmonie - 501 rue Goerges Méliès - CS 10006 - 34078 Montpellier Cedex 3

Actionnaire principal : FDI SACICAP

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	5 703	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 703	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	547
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (2)				
Logements vacants	0,7 %	3,5 %	4,7 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,1 %	1,7 %	1,4 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,1 %	10,7 %	9,4 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,8 %	2,8 %	1,5 %	(4)
Âge moyen du parc (en années)	26	33	39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	22,8 %	29,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	65,3 %	69,6 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	7,9 %	7,0 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	54,7 %	60,4 %	45,6 %	
Familles monoparentales	34,8 %	23,0 %	21,2 %	
Personnes isolées	30,8 %	40,6 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,8	5,6	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,5 %	11,6 %	13,7 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,4 %	98,7 %	98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10,44%	7,40%	8,85%	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	2,0	9,5	6,1	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,7	7,2	11,6	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) traitement ANCOLS issu des valeurs médianes de 120 ESH de France (représentant 495 700 logements) dotés d'un parc de logements locatifs inférieur à 10 000, issues de la base de données Harmonia, FDI Habitat inclus. Les références Région sont issues des valeurs médianes de 13 ESH Régionale représentant 60 687 logements.

(4) Évolution entre 01/01/2013 et 01/01/2018 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Vacance faible
- ▶ Fort développement du patrimoine en réponse aux besoins du territoire et maîtrise d'ouvrage bien structurée
- ▶ Patrimoine correctement entretenu
- ▶ Bonne situation financière
- ▶ Bonne organisation et management confirmé

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers élevés pour les locataires les plus défavorisés
- ▶ Nouvelle version du progiciel de gestion locative à finaliser
- ▶ Procédure de sélection des candidats à rédiger

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Orientations pour l'attribution des logements non définies
- ▶ Contenu des procès-verbaux de CAL à réorganiser et à compléter
- ▶ Quatre attributions irrégulières
- ▶ Entretien des chaudières individuelles au gaz insuffisant
- ▶ Repérage d'amiante et constitution de 78 dossiers amiante – parties privatives à réaliser

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

Précédent rapport de contrôle : Février 2016
Contrôle effectué du 4 octobre 2019 au 9 mars 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: juillet 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-026

SA d'HLM FDI HABITAT – 34

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	10
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Gouvernance et management	11
2.2.1 Présentation de la société.....	11
2.2.2 Évaluation de la gouvernance.....	11
2.2.3 Relations intra-groupes	12
2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management	12
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3.2 Accessibilité économique du parc.....	15
3.2.1 Loyers.....	15
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	16
3.2.3 Réduction de loyer de solidarité (RLS).....	16
3.2.4 Charges locatives	16
3.3 Conclusion	17
4. Politique sociale et gestion locative	18
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	18
4.2 Accès au logement	18
4.2.1 Connaissance de la demande	19
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	19
4.2.3 Gestion des attributions	20
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	22
4.3.1 Visite de patrimoine.....	22
4.3.2 Réclamations.....	23
4.3.3 Enquêtes de satisfaction.....	23
4.3.4 Assurances	23
4.3.5 Concertation locative.....	23

4.3.6	Politique en direction de personnes âgées – Accessibilité.....	24
4.4	Traitement des impayés	24
4.5	Conclusion	26
5.	Stratégie patrimoniale.....	27
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	27
5.2	Évolution du patrimoine.....	27
5.2.1	Offre nouvelle.....	27
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	28
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	28
5.4	Maintenance du parc.....	29
5.4.1	Entretien du patrimoine	29
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	30
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	31
5.5.1	Vente de prêt social en location-accession (PSLA).....	31
5.5.2	Ventes HLM à l'unité.....	32
5.6	Conclusion	33
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	34
6.1	Tenue de la comptabilité	34
6.2	Analyse financière	34
6.2.1	Analyse de l'exploitation	34
6.2.2	Produit des activités.....	35
6.2.3	Excédent Brut d'Exploitation.....	35
6.2.4	L'efficience de gestion	35
6.2.5	La capacité d'autofinancement.....	37
6.2.6	Gestion de la dette	37
6.3	Structure financière	39
6.4	Analyse prévisionnelle.....	41
6.5	Conclusion	43
7.	Annexes.....	44
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	44
7.2	Liste des attributions irrégulières de logements	45
7.3	Visite de patrimoine	46
7.4	Sigles utilisés.....	47

SYNTHESE

Unique ESH du département de l'Hérault, FDI HABITAT gère, au 31 décembre 2018, un patrimoine de 5 703 logements implantés dans 113 communes et réparti sur cinq départements : Hérault, Gard, Aude, Pyrénées Orientales et Bouches-du-Rhône. 88 % des logements sont situés dans l'Hérault, son département historique, soit 10 % environ du parc locatif social du département (34 % dans l'agglomération de Montpellier Méditerranée Métropole).

Membre du groupe FDI Habitat, la société bénéficie de la complémentarité et de la spécialisation des autres filiales du groupe pour produire des actifs attractifs, bien situés et rentables. La gouvernance et le management de la société sont correctement assurés.

L'avenir de la société est fortement corrélé au projet du réseau PROCIVIS qui prépare la création d'un groupe d'organismes HLM (intitulé « *Groupe HLM Procivis Logement Social* ») dans le cadre de la réorganisation du tissu des organismes de logement social à l'échéance du 1^{er} janvier 2021. Parmi les sept SACICAP et sept ESH impliqués dans ce projet, deux entités du groupe FDI sont concernées : FDI Habitat et FDI Sacicap. Le tout premier objectif de Procivis Logement social sera de rédiger une convention d'utilité sociale (CUS) et un plan stratégique de patrimoine (PSP) de groupe, l'ensemble des membres fondateurs ayant obtenu un report de CUS de la part du préfet pour cause de regroupement.

La société remplit son rôle de bailleur social en logeant des familles défavorisées, ou relevant du droit au logement opposable, ou encore des publics en insertion ou des réfugiés. L'ANCOLS a néanmoins observé que les loyers des locataires relevant du 1^{er} quartile et de la médiane des loyers sont plus élevés que pour les références départementales, régionales et nationales. La vacance des logements et la rotation des ménages sont faibles. Quelques irrégularités ont été observées en matière d'attribution de logements et d'exploitation du patrimoine (*diagnostics amiante des parties privatives, visites annuelles des chaudières individuelles au gaz*).

La période sous revue se caractérise par un fort développement des livraisons, essentiellement en maîtrise d'ouvrage directe. Pour les années 2019 à 2021, cette proportion diminuera toutefois légèrement au profit de la vente en l'état futur d'achèvement. Le territoire de la métropole montpelliéraine est très tendu : l'EPCI de la métropole concentre la plus grande part des demandes du département. Il est donc naturellement privilégié dans les objectifs de livraison de programmes de FDI HABITAT. Le parc existant est maintenu dans un bon état, garantissant son attractivité.

La situation financière est satisfaisante. Les coûts de gestion sont maîtrisés, la maintenance se situe à un bon niveau, la taxe foncière sur les propriétés bâties est modérée et l'annuité d'emprunt est contenue.

Le plan stratégique de patrimoine est régulièrement réévalué et les projections financières à cinq ans sont soutenables. La société s'oriente vers une diversification de sa production vers l'accession sociale et des produits spécifiques (*gendarmeries, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, logements étudiants*). Le plan de vente de logements locatifs est revu à la hausse.

Le Directeur Général par intérim,



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

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

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 concluait à l'existence d'un jeune bailleur social bien implanté sur les quatre départements de l'ex-région Languedoc-Roussillon et intervenant avec un patrimoine éclaté sur un marché du logement contrasté, tendu en zone urbaine et littorale et détendu dans l'arrière-pays. Son rôle social était avéré ainsi que sa qualité de service, son patrimoine en bon état avec une bonne qualité de maintenance, avec un niveau de maîtrise des impayés correct. Les dossiers amiante des parties privatives restaient à réaliser. Par ailleurs, l'organisme ne se conformait pas aux règles de la commande publique et des irrégularités avaient été relevées dans les attributions de logements. Une bonne situation financière était relevée. Toutefois, le calcul de la production immobilisée et le provisionnement de la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères la première année de mise en service n'étaient pas conformes. Le niveau de fonds propres devait être adapté à la stratégie de croissance de l'organisme.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La région Occitanie, au sein de laquelle FDI HABITAT regroupe la quasi-totalité de son patrimoine, (à l'exception de 44 logements collectifs situés à Tarascon dans les Bouches-du-Rhône), s'étale sur une superficie de 73 360 km² et se caractérise¹ par l'importance des deux massifs montagneux qui l'encadrent : les Pyrénées au sud et le Massif Central au nord, qui couvrent environ 45 % du territoire. Entre les deux, une zone de plaines se décline, et à l'est, quatre départements, dont l'Hérault et le Gard, regroupent 231 kilomètres de côtes. L'influence climatique est méditerranéenne à l'est, et contrastée et aléatoire en fonction de l'éloignement de la mer et de l'altitude. Cette région compte treize départements, 249 cantons et 4 488 communes.

Du point de vue démographique, le profil régional s'avère également contrasté. Avec une augmentation de 27 % de population depuis 1990, soit deux fois plus que la moyenne observée en France métropolitaine, l'Occitanie est la deuxième région ayant le plus fort taux de croissance démographique après la Corse, le solde migratoire générant 80 % de cette hausse. La population se concentre très largement dans les aires urbaines et sur le littoral, les métropoles de Toulouse et Montpellier étant les plus dynamiques de France. Ainsi, les départements de la Haute-Garonne, de l'Hérault et du Gard rassemblent 55 % de la population régionale.

L'Occitanie affiche un produit intérieur brut (*PIB*) par habitant (27 274 €) légèrement inférieur à celui de la France de province (28 634 €), mais sa récente évolution (2015/2014) est positive (+ 1,6 %).

En 2019, le taux de chômage de la région (10,0 %) est en baisse (12,3 % en 2015). Il est le deuxième plus élevé en France après les Hauts-de-France. Il est plus important qu'en métropole (8,4 %). L'Hérault (12,2 %), et certaines communes comme Montpellier (11,3 %) apparaissent particulièrement touchés. Le taux de pauvreté en 2016 est de 26 % à Montpellier, 19,2 % dans l'Hérault et 16,9 % en Occitanie.

Le département de l'Hérault compte 57 400 logements sociaux² appartenant à une quinzaine de bailleurs et 20,4 % du parc social de la région Occitanie. Les logements sociaux représentent 11,1 % des résidences principales dans le département.

Au 31 décembre 2018, FDI HABITAT gère un patrimoine de 5 703 logements implantés dans 113 communes et réparti sur cinq départements : Hérault, Gard, Aude, Pyrénées Orientales et Bouches-du-Rhône. 88 % des logements sont situés dans l'Hérault, son département historique, soit 10 % environ du parc locatif social du département. Par ailleurs, 34 % du patrimoine est situé dans l'agglomération de Montpellier Méditerranée Métropole (MMM) et 8 % dans la Métropole de Nîmes, territoire de développement de la société. Le reste du patrimoine est situé dans les Pyrénées Orientales, l'Aude et les Bouches-du-Rhône.

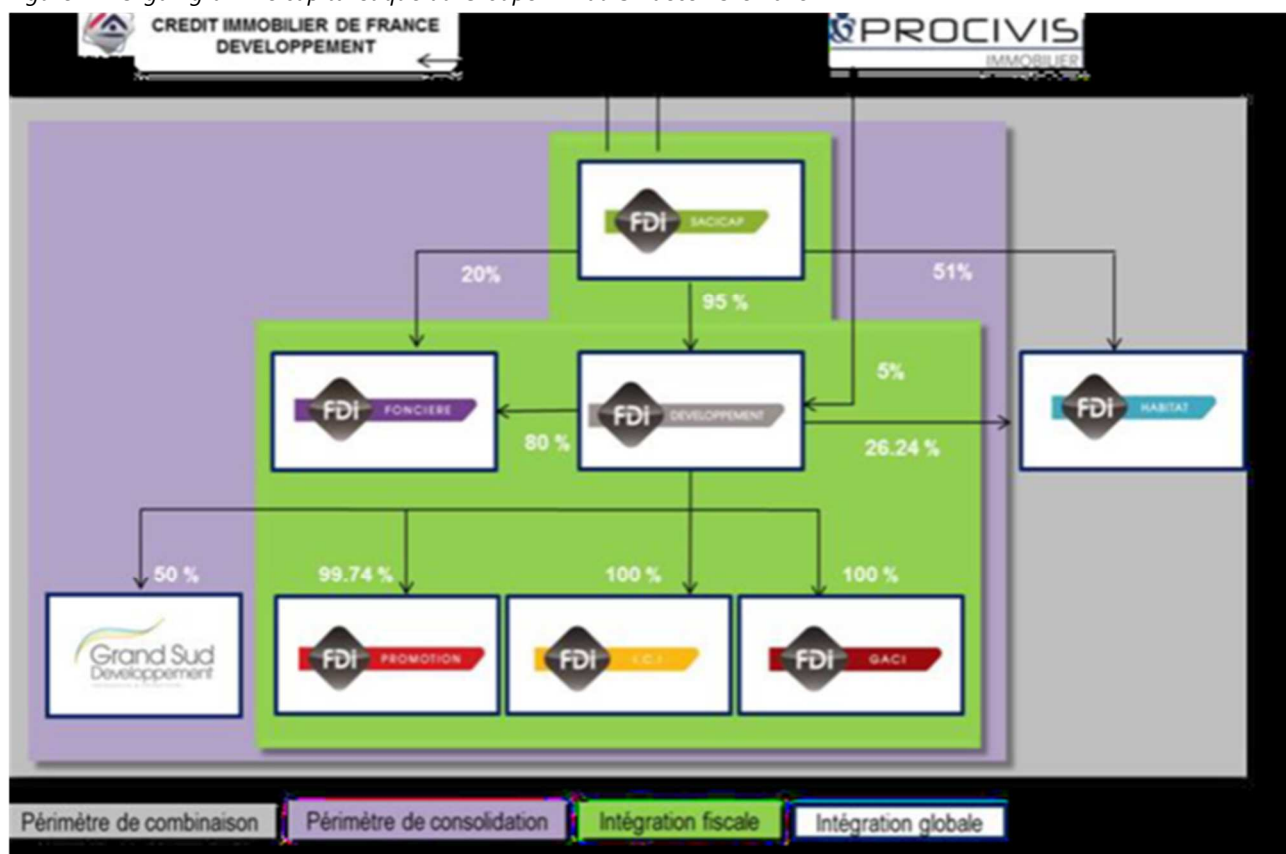
¹ Source : données INSEE

² Les chiffres du logement 2018 – DREAL Occitanie

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Présentation de la société

Figure 1 – Organigramme capitalistique du Groupe FDI au 31 décembre 2018



Unique ESH du département de l'Hérault, la société a déménagé son siège social en fin 2017 au sein de l'immeuble H@RMONIE (situé au sein de l'ensemble @7CENTER immobilier de bureaux de 33 000 m² de surface de plancher et de 850 places de stationnements), bâtiment fonctionnel, propriété de FDI Foncier. Le capital social, d'un montant de 945 k€, est composé de 63 000 actions de 15 euros chacune.

FDI SACICAP est l'actionnaire de référence de la société FDI Habitat. En effet, FDI SACICAP détient 51 % en direct de FDI Habitat et 95 % de FDI Développement qui détient elle-même 26,24 % de FDI Habitat. La Caisse d'Épargne Languedoc Roussillon avec 10 % et Action logement avec 11 % sont également actionnaires. Le nombre total d'actionnaires est de 23 dont 19 personnes physiques.

Depuis 2009, FDI Groupe établit des comptes combinés, qui intègrent FDI HABITAT dans leur périmètre, et qui permettent ainsi de faire apparaître la situation économique et financière de FDI Groupe. Par leur complémentarité, les différentes sociétés composant le groupe, spécialisées dans des activités immobilières connexes (*portage foncier, développement, accession, logement social*) permettent diverses combinaisons de montage d'opérations immobilières sur un territoire tendu et concurrentiel.

2.2.2 Évaluation de la gouvernance

Depuis le 28 juin 2012, Monsieur Yvon Pellet, maire de St Génès-des-Mourgues et conseiller départemental, assure la présidence du conseil d'administration (CA). Son mandat a été renouvelé le 26 mai 2017.

Le CA est composé de quinze membres. Il se réunit quatre à cinq fois par an avec une assiduité moyenne sur la période. Les comptes rendus sont clairs, complets et rendent compte d'une bonne qualité de l'information des administrateurs.

Monsieur Dominique Guérin est directeur général (*DG*) de la société FDI Habitat depuis le 29 mai 2008. Il est également directeur général de FDI SACICAP. Au sein du groupe FDI, il occupe une place déterminante : en effet, il est administrateur et président de FDI DEVELOPPEMENT (*SAS*), administrateur et président de FDI PROMOTION (*SAS*).

La loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN vise dans ses articles 81 à 87 la restructuration du tissu des organismes de logement social (*OLS*), et fait obligation aux organismes gérant un parc locatif de moins de 12 000 logements de se regrouper avant le 1er janvier 2021. La loi modifie la gouvernance des organismes de logement social avec pour objectif de limiter le nombre d'opérateurs en les contraignant à se rapprocher. Conformément à ces dispositions, le réseau PROCIVIS prépare la création d'un groupe d'organismes HLM (*intitulé « Groupe HLM Procivis Logement Social »*) dans le cadre de la réorganisation du tissu des organismes de logement social à l'échéance du 1^{er} janvier 2021. Parmi les sept SACICAP et sept ESH impliqués dans ce projet, deux entités du groupe FDI sont concernées : FDI Habitat et FDI Sacicap. Régulièrement, le CA est informé des évolutions de ce projet par le DG, qui est « préfigurateur » pour l'Occitanie.

Les sept filiales HLM concernées comptent 500 collaborateurs, gèrent 40 000 logements répartis sur près de 800 communes et produisent 1 300 logements neufs chaque année. Le groupe s'est doté d'une présidence tournante, nommée pour trois ans. La première présidence est assurée par une personne morale, la FDI Sacicap, représentée par son directeur général, Dominique Guérin. Le siège du groupe est par conséquent situé à Montpellier.

Sept "comités métiers" (*production maîtrise d'ouvrage ; patrimoine ; gestion locative ; finance ; communication ; back-office et fonctions support ; comité des dirigeants*), sont en cours de définition et auront pour objectif d'identifier les pistes de travail à mener en commun. Le comité des directeurs financiers aura notamment "un rôle très important de suivi des indicateurs, pour anticiper et prévenir un éventuel problème de gestion et mobiliser le groupe le plus en amont possible".

Le tout premier objectif de Procivis Logement social sera de fixer une convention d'utilité sociale (*CUS*) et un plan stratégique de patrimoine (*PSP*) de groupe, l'ensemble des membres fondateurs ayant obtenu un report de CUS de la part du préfet territorialement compétent pour cause de regroupement.

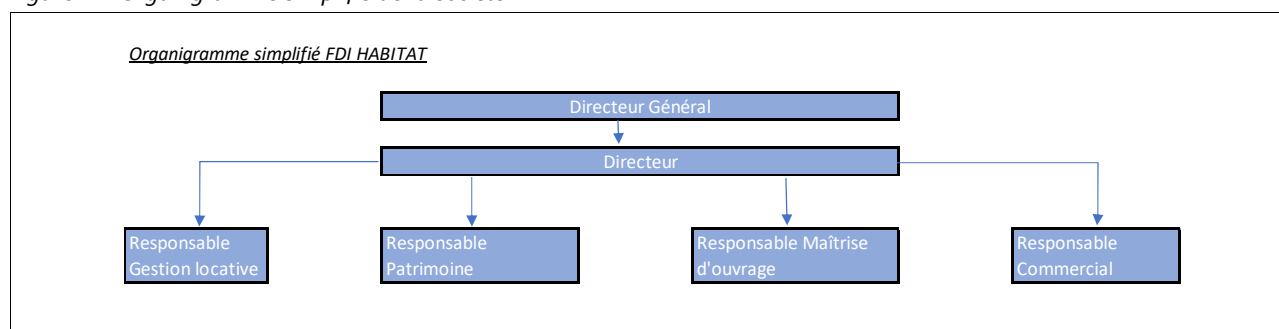
2.2.3 Relations intra-groupes

Les relations intra-groupes FDI sont formalisées par diverses conventions couvrant la répartition entre membres du groupe de divers frais (*véhicules, mutuelle santé, téléphonie mobile, chèques déjeuner*). Pour 2018, ces frais représentent 620 k€ pour la société (*dont 480 k€ de location du siège soit 77% du total*).

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

L'organigramme est structuré autour des « grands métiers ». Les fonctions supports sont assurées par les salariés de FDI Développement (*23 salariés soit 10,88 ETP pour 2018*). La société procède régulièrement à des ajustements d'organigramme (*contenu des missions, répartition géographique des divers secteurs de responsabilités, ...*) pour répondre avec efficacité aux besoins de gestion d'un parc en forte évolution.

Figure 2 – Organigramme simplifié de la société



Fin 2018, l'effectif équivalent temps plein est de 54 salariés (17 % de cadres, 24 % d'agents de maîtrise et 59 % agents administratifs, soit 35 % des effectifs du groupe FDI). Les salariés disposent de contrats multi-employeurs (24 personnes du groupe FDI représentent 10,88 ETP). La proportion de collaborateurs ayant suivi une formation dans l'année est importante (95 %).

Les salariés de la société bénéficient d'une prime d'intéressement « Groupe FDI » dont les critères de calcul sont purement économiques. Il n'y a pas de critères spécifiques à l'objet social de la société, comme le taux de vacance, la satisfaction des locataires etc.

La société s'est dotée de diverses procédures thématiques (*guide des achats, divers règlements relatifs à l'organisation des diverses commissions etc.*) et de chartes (*lanceur d'alerte, utilisation des systèmes d'information*) et accords (accord collectif frais de santé, accord de participation, ...).

L'information et sa circulation sont assurées par des tableaux de bord thématiques de qualité (*gestion locative, maîtrise d'ouvrage, planification de travaux et suivi budgétaire, planning prévisionnel des mises en locations, analyse des impayés, états annuels des impayés...*). Sous l'impulsion du directeur de FDI Habitat, la société a entamé un processus de certification Iso 9001 sur l'ensemble des activités de la société.

La gouvernance suit avec attention la conformité réglementaire et le cadre de travail de son personnel. Des audits internes sont régulièrement pratiqués (*dernier en date sur l'application de la réduction de loyer solidarité*).

2.2.4.1 Commande publique

Le dernier contrôle avait relevé quelques insuffisances. La société s'est organisée en conséquence. Une collaboratrice chargée des marchés publics a été recrutée et un guide d'achat a été mis en place. Cette procédure d'achat respecte les principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures.

Il a été procédé à l'examen de plusieurs marchés conclus entre 2015 et 2018. L'examen de ces dossiers n'appelle pas d'observation. Ils comportent l'ensemble des pièces réglementaires relatives à la consultation des entreprises (offres des soumissionnaires, rapports d'analyse des offres, avis d'attribution, actes d'engagement...).

2.3 CONCLUSION

La société dispose d'une gouvernance et d'un management confirmés.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2018, FDI HABITAT est propriétaire de 5 703 logements familiaux et de 17 foyers et résidences composées de 547 équivalents logements répartis comme suit :

- ▶ cinq établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- ▶ cinq établissements pour personnes handicapées ;
- ▶ trois résidences étudiantes ;
- ▶ deux foyers pour jeunes travailleurs ;
- ▶ une maison de retraite ;
- ▶ une maison relais pour personnes en difficulté.

Tableau 1 – Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 703	0	0	5 703
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme		0	547	547
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	5 703	0	547	6 250

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

Source : données transmises par l'organisme au 31/12/2018

Le parc est situé à 88 % dans l'Hérault, le reste du patrimoine étant ventilé entre le Gard (8 %), les Pyrénées-Orientales (2 %) et les Bouches-du-Rhône et l'Aude (1 % chacun). 34 % des programmes sont implantés dans Montpellier Métropole Méditerranée (3M). Les résidences en quartier prioritaire de la ville (QPV) constituent 5 % des logements (dont 92 % en logements collectifs) et ceux en zone de revitalisation rurale (ZRR) 1 %.

Les logements collectifs représentent 60 % de l'ensemble du patrimoine répartis dans 243 programmes dont le nombre de logements est inférieur à cent. Huit programmes comportent entre 50 et 97 logements, dont la majorité dans la Métropole 3M.

Au 31 décembre 2018³, les financements en prêts locatifs aidés (PLA) représentent 42,7 % du parc de la société, ceux financés en prêt locatif à usage social (PLUS) 34,2 % ; en prêt locatif aidé d'intégration (17,4 %) en prêt locatif social (PLS) 3,7 %, en prêt locatif intermédiaire (PLI) 1,6 %, le reste (0,4 %) relevant de financements divers.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Comme le montre le tableau ci-après, la vacance est peu importante au sein de l'organisme, les libérations de logements et les mises en service de nouvelles résidences étant suivies au plus près. Le tableau de bord mensuel sur l'état d'activité de gestion locative comporte des informations sur le nombre de logements vacants

³ Source : données organisme

et les mouvements de locataires. Ainsi, à fin août 2019, 21 logements étaient affichés vacants (moyenne de 19 logements depuis le début de l'année).

Le taux de mobilité est également inférieur aux références régionale et métropolitaine. Cette donnée peut être rapprochée du degré de satisfaction des locataires vis-à-vis de leur bailleur (94 % - cf. § 4.3.4)

Tableau 2 – Évolution du taux de vacance des logements

Vacance au 1er janvier	2015	2016	2017	2018	Occitanie	France
Taux de vacance global	0,8%	1,2%	0,7%	0,7%	3,5%	4,7%
Taux de vacance de plus de 3 mois	0,2%	0,1%	0,0%	0,1%	1,7%	1,4%
Taux de vacance commerciale	0,8%	1,2%	0,7%	0,7%	1,7%	1,5%
Taux de vacance technique	NC	0,0%	0,1%	NC	1,9%	1,9%
Taux de mobilité	7,0%	7,0%	7,1%	NC	11,0%	9,4%

Source : RPLS 2018 pour les données régionales et métropolitaines
Source : RPLS au 1er janvier de chaque année pour l'organisme

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Au 31 décembre 2018, le parc est conventionné à 98,4 %. Au 1^{er} janvier de l'année, la comparaison avec les références départementales, régionales et métropolitaines fait apparaître que les loyers pratiqués par la société sont plus élevés pour les locataires relevant du 1^{er} quartile et de la médiane des loyers. À contrario, ils sont moins élevés pour les locataires du 3^{ème} quartile. Depuis le contrôle, la société a engagé une réflexion sur une diminution de ses loyers pour les locataires relevant du 1^{er} quartile. Elle doit en définir les impacts pour la société.

Tableau 3 – Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
FDI Habitat	5 190	5,4	5,8	6,2
Hérault	57 087	4,9	5,8	6,5
Occitanie	263 752	4,8	5,6	6,3
Références France métropole	4 292 391	4,8	5,6	6,5

Logements occupés pour FDI, logements conventionnés pour les références
Source : RPLS au 1er janvier 2018 (portail BO de l'ANCOLS)

De 2014 à 2019, les augmentations annuelles de loyers pratiqués pour les locataires en place ont été égales ou inférieures à l'évolution de l'indice de référence de loyers.

Tableau 4 – Hausse des loyers pratiqués

Augmentation annuelle des loyers	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hausse annuelle FDI HABITAT	0,90%	* 0,44 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %
Augmentation maximale autorisée[1]	0,90%	0,47 %	0,02 %	0,00 %	0,00 %	1,25 %

* Augmentation de 0,47 % à l'exception des sept résidences livrées en 2014 et de la résidence "Les Yeuse" à Lamalou-les-Bains

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

L'étude des loyers pratiqués en 2019 n'a mis en évidence aucun dépassement des loyers maximums autorisés. Il est à noter que le montant du loyer maximal figurant sur les avis d'échéance est le montant annuel, ce qui ne facilite pas pour le locataire la comparaison avec le montant du loyer mensuel appelé, alors même que cette donnée figure dans l'enquête RPLS. Pour une meilleure lisibilité de ce document par les locataires, l'organisme

est invité à mentionner le montant du loyer maximal mensuel sur les avis d'échéance. Dans sa réponse, la société indique avoir demandé une modification en ce sens à l'éditeur du logiciel de gestion.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Le SLS est appliqué aux ménages dont les ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social. Les logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) ou en zone de revitalisation rurale (ZRR) ne sont pas concernés par l'enquête. Les bénéficiaires de l'aide au logement sont également exonérés par l'enquête.

Tableau 5 – Évolution du SLS perçu entre 2014 et 2018

SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE (de décembre...)	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de locataires enquêtés	1 630	1 729	1 798	1 910	1 935
Nombre de locataires assujétis	88	93	123	123	134
dont Nbre de SLS forfaitaire pour non réponse	1	2	0	0	4
dont Nbre de locataires présentant un dépassement d'au moins 150 % des plafonds de ressources PLS	0	0	2	1	0
dont Nbre de locataires présentant un dépassement d'au moins 200 % des plafonds de ressources PLUS	0	0	1	0	0
Montant du SLS de décembre	3 643 €	3 632 €	5 285 €	5 500 €	5 376 €
Montant des loyers (hors charges) de décembre des locataires assujétis au SLS	36 608 €	37 472 €	51 626 €	52 333 €	55 608 €

Source : FDI HABITAT

D'après les données locatives communiquées par la société sur les cinq dernières années, le montant du SLS a augmenté de 47,6 % sur la période contrôlée. Il concerne 2,3 % des locataires. Aucun des locataires identifiables en 2016 et 2017 par un dépassement d'au moins 150 % des plafonds de ressources PLS deux années consécutives n'a été détecté.

3.2.3 Réduction de loyer de solidarité (RLS)

La RLS a été introduite dans le cadre de la loi de finances pour 2018. Elle a été mise en œuvre par FDI HABITAT en juin 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018. La base de données locatives de l'organisme a permis de déterminer que 41 locataires ne bénéficiant pas de l'APL se voient néanmoins appliquer la RLS. À l'inverse, 629 allocataires de l'APL ne perçoivent pas la RLS.

Pour 2018, le montant de réduction de loyer de solidarité s'établit à 1 070 k€ (inclus dans la ligne « loyers »). Le dispositif de lissage issu de la RLS, s'établit à 90,22 k€. Sur une moyenne annuelle de 5 622 logements en 2018, 2 720 locataires bénéficient de la RLS soit 48,4 %.

3.2.4 Charges locatives

La société a fait du contrôle des charges locatives un enjeu de modération de la quittance et de maîtrise du taux d'effort des ménages. Doté d'un parc récent, le niveau d'individualisation des frais de chauffage est total (7 résidences sont toutefois équipées de chauffage collectif). Un travail d'ajustement annuel est réalisé en concertation avec les représentants des locataires. La régularisation des charges locatives a lieu chaque année au mois de mars -avril avec comme cible, avoir effet sur l'échéance de juin pour le locataire. Le locataire débiteur est invité à se rapprocher du chargé de recouvrement de son secteur (huit chargés de recouvrement amiable dans la direction relation clients) pour toute information relative à cette régularisation ou pour bénéficier de facilités de paiement le cas échéant. Les plans d'apurement sont proposés. La société recherche en permanence des gains d'efficacité dans la chaîne de traitement des charges locatives pour atteindre

l'objectif d'une régularisation réalisée au mois de juin. Les charges récupérables représentent 15 % des charges générales annuelles de la société.

En 2018, le coût moyen des charges annuelles ressort à 13 €/m² et 6 €/m² hors charges d'eau et d'ascenseurs.

L'analyse des provisions montre que 24 programmes équivalents à 554 logements présentent un excédent, par logement, supérieur à 150 €/an de provisions par rapport aux charges réellement constatées. A contrario, 32 résidences sur 248 programmes locatifs font l'objet d'appels de fonds complémentaires. La société a été en mesure de justifier ces excédents dont l'origine principale est la facturation d'eau individuelle. Les états transmis aux locataires sont intelligibles. La société tient à disposition les justificatifs de charges.

3.3 CONCLUSION

FDI HABITAT dispose d'un parc diversifié comportant différents types d'établissements à caractère social en dehors des logements locatifs. Les occupants sont moins mobiles que dans la région ou au niveau national. Le montant du supplément de loyer de solidarité a presque doublé sur la période sous revue.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

93 % des ménages ont répondu en 2018 à l'enquête d'occupation du parc social (OPS) de la société alors que 96 % y avaient répondu en 2016 : malgré ce léger tassement du nombre de répondants, les résultats de la dernière enquête demeurent représentatifs. Le tableau ci-après montre que les ménages logés par FDI HABITAT se situent dans la moyenne des revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources pour l'accès au logement social. En revanche, les locataires de l'organisme sont plus nombreux à disposer de revenus supérieurs à 100 % des plafonds de ressources observés dans les données départementales et régionales, et les familles monoparentales y sont nettement plus nombreuses. À l'inverse, les personnes isolées et les ménages avec trois enfants au moins sont moins représentés. Le nombre de personnes âgées logées par l'organisme a augmenté de presque un point entre les deux enquêtes alors qu'il progresse de 0,1 point dans le département et la région sur la même période (cf. § 4.3.7).

Tableau 6 – Analyse sociale de l'occupation

En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 % *	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Taux d'occupants de 65 ans et plus	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
FDI HABITAT 2016	23,3 %	64,7 %	8,0 %	57,2 %	33,6 %	7,9 %	29,6 %	8,6 %
FDI HABITAT 2018	22,8 %	65,3 %	7,9 %	54,7 %	34,8 %	8,7 %	30,8 %	8,7 %
Hérault	29,2 %	71,2 %	6,7 %	59,6 %	26,1 %	11,1 %	34,5 %	12,0 %
Occitanie	22,2 %	60,7 %	7,0 %	60,4 %	23,0 %	12,6 %	40,6 %	9,9 %

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

Sources : enquête OPS 2016 et 2018

4.2 ACCES AU LOGEMENT

Le service de la gestion locative est composé de dix-neuf agents, dont un étudiant en contrat d'alternance. Son organisation n'a pas été modifiée depuis le dernier contrôle de la MILOS, mais il s'est étoffé de trois collaborateurs :

- ▶ une assistante pour le service, rattachée au chef de service ;
- ▶ une seconde assistante également rattachée au chef de service, qui travaille en partie pour le pôle clientèle ;
- ▶ un médiateur recruté en 2019 compte tenu des incivilités qui se développent et peuvent provoquer des départs de locataires⁴ ; ce constat a été souligné dans l'enquête de satisfaction 2017 (cf. § 4.3.3).

Le service est scindé en trois pôles :

- ▶ le pôle de gestion locative, composé de six agents en charge de la gestion comptable des comptes locataires : les agents sont polyvalents pour la phase du quittancement du loyer ;

⁴ Sa mission a fait l'objet d'une fiche de procédure afin que les rôles respectifs des intervenants du service du patrimoine (gestionnaires d'immeubles, techniciens du patrimoine) soient bien définis. Les interventions du médiateur font l'objet d'une fiche validée par le chef de service, qui précise la clôture du litige ou la mise en contentieux. Sa mission comporte également un volet de suivi in situ des locataires en précontentieux ou contentieux.

- ▶ le pôle clientèle composé de trois agents, qui suivent les demandeurs de logement jusqu'à la signature du bail de location ;
- ▶ le pôle contentieux, actuellement composé de trois agents, dont un départ en retraite à fin 2019⁵ ; ce pôle prend en charge les occupants en défaut de paiement de loyer supérieur à trois mois ou en défaut d'attestation d'assurance habitation (cf. § 4.3.5).

Des procédures ont été rédigées au sein du service (cf. § 4.2.2).

4.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement sont enregistrées soit directement par les demandeurs (*portail du serveur national SNE ou site internet de l'organisme*) soit par FDI (*dépôt d'une demande au siège*). En 2018, les demandes enregistrées dans un délai supérieur à trente jours (1,8 %) se situent légèrement au-dessus de la moyenne du département (1,68 %). L'organisme doit poursuivre les efforts consentis depuis 2017 pour minimiser ce délai et se conformer à ses obligations réglementaires.

FDI HABITAT contribue à un peu plus de 5 % de l'enregistrement des demandes du département. Il est le 4^{ème} bailleur social le plus important en termes de radiations de dossiers (11 % des radiations effectuées par les bailleurs sociaux du département). La demande de logement est élevée dans l'Hérault, département qui totalise 28 % des demandes de la région⁶.

Dans les statistiques départementales sur les bailleurs sociaux, en ce qui concerne les radiations dans le SNE après attribution, la société est bien classée sur les trois dernières années. Un contrôle a été effectué sur les radiations après attribution des années 2017 et 2018 sur le serveur national d'enregistrement (SNE). Les quatorze anomalies mineures relevées ont été rectifiées.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

FDI a défini les orientations applicables à l'attribution des logements dans la délibération du CA le 20 juin 2018 et les a rendues publiques (*conforme aux dispositions de l'article R 441-9-IV du CCH*). L'organisme a rempli ses obligations au titre de la gestion de la réservation préfectorale sociale puisque sur les cinq dernières années (2014-2018) il a honoré la convention bisannuelle signée avec le préfet : l'objectif de location à des ménages relevant du droit opposable au logement (DALO) a été rempli avec l'attribution de 151 logements ; la société a également logé 188 ménages en difficulté économique et sociale (MDES), dépassant d'un tiers l'objectif qui lui avait été fixé.

Le règlement intérieur (RI) de la commission d'attribution des logements (CAL) a également été mis à jour et validé par le CA le 20 juin 2018. Il se caractérise par la création d'une deuxième CAL afin d'assurer une proximité avec les collectivités partenaires et les communes :

- ▶ la CAL n°1 est compétente pour le patrimoine situé dans le département de l'Hérault ;
- ▶ la CAL n° 2 est compétente pour le patrimoine situé dans les départements du Gard, des Bouches-du-Rhône, de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.

Les deux CAL sont réunies au siège social de l'organisme à Montpellier : pour la CAL n° 2 un système de visio-ou audioconférence est prévu pour les membres de la CAL qui ne peuvent pas se déplacer. La société prépare

⁵ Ce départ en retraite ne sera pas remplacé car l'organisme a externalisé depuis l'été 2019 le suivi du recouvrement des loyers des locataires partis.

⁶ Source : statistiques mensuelles de l'Hérault issues des rapport élaborés par la DDTM 59 – Décembre 2018

le règlement intérieur de la future commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des Logements (*CALEOL unique*) qui devrait être présenté au CA au printemps 2020. Le RI actuel ne prévoyant pas la présence des associations mentionnées à l'article R. 449 du CCH, la rédaction du nouveau RI sera également l'occasion de les y faire figurer. Par ailleurs, l'article 6 du RI relatif aux convocations et ordres du jour précise que « *le Président confirme [aux membres à voix consultative et au président de l'EPCI compétent] l'existence de dossiers [les concernant]. Cette confirmation pourra se faire par tous moyens même verbaux, 48 heures au moins avant la tenue de la séance* ». La confirmation verbale doit être accompagnée à minima d'une notification par courriel.

Les critères de sélection des candidatures à un logement ne sont pas définis. S'il existe une procédure technique informatique de montage des dossiers d'attribution des logements, aucune fiche ne précise la manière dont les candidatures sont sélectionnées et traitées jusqu'à la présentation en CAL. FDI HABITAT indique seulement que les dossiers sont proposés par le réservataire, le responsable de la gestion locative ou le pôle clientèle du service. L'organisme doit rédiger la procédure suivie pour sélectionner les candidats afin d'assurer la traçabilité de l'activité du service, d'autant qu'aucune politique spécifique d'occupation du parc de la société n'a été définie. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à mettre en place une telle procédure en septembre 2020.

Les comptes-rendus annuels d'activité des commissions d'attribution des logements au CA, bien que succincts, précisent que l'organisme remplit ses missions au regard des objectifs qui lui sont assignés par la préfecture en matière de ménages défavorisés ou relevant du droit au logement opposable (DALO). Ils mentionnent entre autres le nombre de CAL tenues, d'attributions réalisées et d'attributions non réalisées, notamment pour absence de réponse de l'attributaire : à ce titre, il est à noter que sur les deux dernières années 2017 et 2018, comme le montre le tableau ci-après, au moins la moitié des non-attributions par la CAL de l'Hérault relèvent de ce dernier motif. Lors du contrôle, les dossiers présentés en CAL n'étaient pas comptabilisés. Dans sa réponse, l'organisme indique renseigner cette donnée depuis le début 2020.

Tableau 7 – Comptes-rendus annuels des CAL 2016-2018

Année	Nombre de CAL	Dossiers présentés	Nombre d'attributions de logements	Non-attributions (Hérault)
2016	52	-	461	17 (11 %)
2017	59	*2 000	736	33 (51 %)
2018	55	*2 000	722	40 (50 %)

*Évaluation organisme

Sources : comptes-rendus au conseil d'administration et compte-rendus annuels de l'activité des CAL

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

FDI HABITAT a réalisé 2 481 attributions de logements suivis de signature de baux au cours des années 2015 à 2018, soit une moyenne de 620 attributions par an - presque plus de 100 attributions de plus que sur la moyenne des années 2010-2014. Le délai d'attente pour l'attribution d'un logement est récapitulé dans le tableau ci-après, en mois, le délai anormalement long étant fixé à 36 mois dans l'Hérault. Plus de la moitié des demandeurs obtiennent un logement dans un délai inférieur à un an.

Tableau 8 – Ventilation des délais d'attribution des ménages ayant bénéficié de l'attribution d'un logement (1)

Délai d'attente	<3 mois	<6 mois	<12 mois	<36 mois	<5 ans	<7 ans	<9 ans	<11 ans	Au-delà	TOTAL
Nombre d'attributions	409	395	559	843	205	52	13	4	1	2 581
Pourcentage	16,5	15,9	22,5	34	8,3	2,1	0,5	0,2	0,0	100,0

(1) Délai écoulé entre le dépôt de la demande et la signature d'un bail ou l'entrée dans les lieux
Source : calcul d'après un échantillon de 2 130 attributions de logements familiaux entre 2015 et 2018

En 2018, le ratio de tension de la demande⁷ est très élevée dans le département (6,84). Le délai d'attente médian s'établit à dix mois, le délai moyen à seize mois. La société a saisi en 2018 dans le SNE 2 % d'attributions dans un délai de moins de trente jours après l'enregistrement, elle se situe dans la moyenne du département. En revanche, la part des attributions enregistrées avec un numéro du répertoire sur le parc locatif social (RPLS) se situe nettement en-dessous de la moyenne du département, avec un pourcentage de 53 % alors que la moyenne départementale s'établit à 77 %. De même, les attributions enregistrées plus de dix jours après la signature du bail concernent 10 % des attributions alors que le seuil critique est de 3 %⁸.

FDI HABITAT n'a pas été en mesure de communiquer les revenus des attributaires de logements. En effet, lors du contrôle, le progiciel en cours de développement ne restituant pas des données fiables à partir de sa base de gestion locative, l'ANCOLS a effectué ses vérifications à partir des revenus déclarés dans le SNE. Dans sa réponse, la société indique que la saisie des revenus des attributaires est maintenant correctement effectuée.

L'examen ciblé de 59 dossiers d'attribution de logements à partir des 2 481 attributions réalisées entre 2015 et 2018 a mis en évidence quatre attributions irrégulières (*non conforme aux articles R. 441-1 et suivants du CCH*).

- ▶ Trois attributions pour dépassement de plafond de ressources PLAI, dont une pour mutation non de droit au sens de l'article 9 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- ▶ Une attribution pour absence de justificatif de situation familiale (*séparation de corps*).

La société doit vérifier attentivement la composition de dossiers des candidats au regard de la réglementation avant passage en CAL, et notamment les justificatifs de revenus en tenant compte de la situation des candidats.

Dans sa réponse, l'organisme a indiqué avoir privilégié par rapport au critère réglementaire des revenus celui de l'urgence pour deux dépassements de plafond de ressources (*personne vivant dans son véhicule pour l'un, personne handicapée pour l'autre*) et n'avoir pas exigé l'avis d'imposition de l'année à considérer pour le troisième. Pour l'attribution irrégulière (*absence de justificatif de situation familiale*), la société n'a pas exigé le jugement de divorce requis par la réglementation et s'est basé sur les informations de la caisse d'allocations familiales.

Les candidats sélectionnés ne sont pas positionnés sur un logement précis en commission d'attribution des logements (*non conforme à l'article R. 441-3 du CCH*) et les décisions de la commission ne sont pas motivées. Les procès-verbaux (PV) de CAL n'indiquent pas le logement sur lequel chaque candidat est proposé.

⁷ Ratio entre le nombre de demandes de logement locatif social et le nombre d'emménagements annuels hors mutations internes au sein du parc locatif social (décret 2019-662 du 27 juin 2019)

⁸ Source : statistiques mensuelles de l'Hérault issues des rapport élaborés par la DDTM 59 – Décembre 2018

L'organisme doit proposer trois candidats sur un même logement et la mention de ce logement doit être précisée dans le PV de CAL. De même, la commission doit motiver le classement des candidats qu'elle effectue.

Dans sa réponse, la société a précisé que ce cas de figure concerne les attributions sur les logements neufs. Elle positionnera trois candidats lors des prochaines commissions et motivera les décisions prises sur le PV de CAL.

Les procès-verbaux des CAL ne contiennent pas la totalité des informations utiles à leur lecture.

- ▶ Les numéros des logements proposés ne sont pas portés sur le procès-verbal ;
- ▶ Les dates des CAL de livraison de programmes ne sont pas portées sur le procès-verbal ;
- ▶ La fonction des membres de la CAL n'est pas portée sur la feuille d'émargement, à l'exception des communes représentées.

FDI HABITAT doit compléter le contenu des procès-verbaux des CAL afin de les rendre utilement exploitables, notamment dans le cadre de la future CALEOL. Dans sa réponse, l'organisme s'engage à faire figurer ces éléments.

Conformément à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014), le gestionnaire d'immeuble remet les diagnostics obligatoires aux locataires entrants lors de l'état des lieux.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Au 31 décembre 2018, la part des attributions réalisées sur le contingent État est de 26 %, légèrement supérieure aux 25 % de logements réservés par le préfet aux termes de l'article L. 441-2-3 du CCH. La part des logements non réservés est conséquente (42 %), laissant une marge d'attribution non négligeable à l'organisme.

Tableau 9 – Contingents réservés sur les logements familiaux conventionnés

Réservataires	Nombre de logements réservés (2018)	Logements réservés (% du parc)
État	1 500	26,3%
Communes	680	11,9%
Conseil départemental	249	4,4%
Action Logement	525	9,2%
Montpellier Méditerranée Métropole et communautés de communes	364	6,4%
Contingent propre (non réservé)	2 385	41,8%
TOTAL	5 703	100,0%

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Visite de patrimoine

La visite de patrimoine a porté sur une sélection de programmes situés dans différentes communes des métropoles de Montpellier et Nîmes. Les résidences visitées sont correctement entretenues, tant au niveau du bâti qu'à celui de l'entretien et de la propreté des parties communes et des espaces verts. La totalité des programmes ont été résidentialisés et les portes d'accès aux entrées des bâtiments sont sécurisées. Seule la nouvelle résidence Elaïa édifiée en 2019 sur l'emplacement d'un ancien édifice compris dans le programme de rénovation urbaine du Petit Bard entamée en 2005 pose des difficultés : des places de parking en sous-sol sont déjà encombrées de divers objets malgré le nettoyage semestriel des sous-sols. Le gestionnaire d'immeuble doit être vigilant et faire débarrasser les encombrants régulièrement.

Dans sa réponse, la société précise avoir adressé un courrier aux locataires identifiés qui procèdent à des dépôts d'encombrants dans les stationnements en sous-sol et réitérera cette opération aussi souvent que nécessaire.

Une partie du programme a été mise en vente en prêt social location-accession (PSLA). Cependant, l'emplacement dans le secteur du Petit Bard n'attire pas facilement d'éventuels acheteurs.

4.3.2 Réclamations

Les réclamations techniques sont traitées par les gestionnaires d'immeubles, dont les bureaux sont informatisés, en lien si nécessaire avec les techniciens du patrimoine (cf. § 5.4.1). Des marchés à bons de commande avec bordereaux de prix ont été signés avec les principaux corps d'état intervenant sur place (*plomberie, peinture, électricité, ...*). Lors du contrôle, il n'existait pas de seuils financiers pour les délégations de signature consenties au sein du service du patrimoine (*du chef de service aux techniciens du patrimoine et aux gestionnaires d'immeubles*). L'ensemble des signatures déléguées au sein de l'organisme doivent être assorties de seuils. Dans sa réponse, la société s'engage à intégrer des seuils financiers aux délégations de signature consenties aux collaborateurs concernés lors de l'actualisation des délégations de signature pour 2021.

Le traitement des réclamations techniques est jugé satisfaisant par 86 % des locataires dans l'enquête de satisfaction 2017. Néanmoins, un tableau récapitulatif sur les années 2017-2019 laisse apparaître une augmentation plus rapide des réclamations que celle du patrimoine (18 % pour 12 %). Les réclamations « autres » concernent notamment les troubles de voisinage et doivent être suivies avec attention car leur augmentation interpelle (+ 55 %), passant de 881 en 2017 à 1 363 en 2019. Sensible à ce phénomène, FDI HABITAT a recruté un médiateur (cf. § 4.2).

4.3.3 Enquêtes de satisfaction

Des enquêtes de satisfaction sont diligentées tous les trois ans. La satisfaction globale des locataires sur leur logement est positive (90 %), même si elle se tasse légèrement au fil des ans (95 % en 2010). La propreté des parties communes est à surveiller, bien que l'indice de satisfaction demeure satisfaisant (68 %), car ce pourcentage s'érode (81 % en 2007, 72 % en 2010). Depuis 2014, l'indice est demeuré stable à 68 %, indiquant une prise de conscience de l'organisme qui doit se traduire dans l'engagement d'actions correctives à mener, notamment dans le suivi des entreprises de nettoyage, puisque FDI HABITAT n'a pas opté de longue date pour un nettoyage assuré par des gardiens d'immeubles. Dans sa réponse, la société indique avoir établi une fiche de contrôle des prestations effectuées par les entreprises en vue de l'application stricte du contrat de nettoyage.

4.3.4 Assurances

La remise de l'attestation d'assurance habitation des locataires est suivie mensuellement par le service de la gestion locative avec une lettre de relance au premier mois de retard, un second courrier le mois suivant, puis, en l'absence de résultat, un envoi en recommandé avant mise en contentieux par huissier. Un état au 29 novembre 2019 faisait état de 230 locataires dont l'assurance annuelle était caduque, 98 en relance et 56 avant mise en contentieux. Trois avaient fait l'objet d'une ordonnance de jugement, assortie d'une expulsion pour l'un d'entre eux.

4.3.5 Concertation locative

A l'issue du plan de concertation locative (PCL) 2015-2017 renouvelable par tacite reconduction, FDI HABITAT a signé un nouveau plan 2019-2022 avec les deux associations représentant les locataires. Ce plan a été validé

par le CA le 28 mars 2019 : il prévoit les moyens financiers édictés par la loi Égalité et Citoyenneté (LEC) du 27 janvier 2017. Sous l'autorité du directeur, le conseil de concertation locative s'est réuni deux fois par an au cours des années 2016 et 2017, et une fois en 2018, conformément aux prescriptions de l'article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 : l'ensemble des sujets intéressant les locataires y sont abordés, et notamment les grosses réparations, les augmentations de loyer, la régularisation des charges et les ventes HLM, mais également les textes législatifs parus (*loi LEC, loi de finance, CUS 2018-2023...*).

4.3.6 Politique en direction de personnes âgées – Accessibilité

Dans le cadre de sa responsabilité sociétale d'entreprise (RSE), FDI HABITAT, au cours de la période sous revue, a mis en place une action d'accessibilité au profit des personnes handicapées ou âgées de plus de 65 ans. Cette action vise à remplacer les baignoires par des bacs à douche. Cet aménagement reste à l'initiative du locataire demandeur qui peut bénéficier d'un montant forfaitaire de 1 500 euros (*ou 500 euros pour les T2 et T3*). Les travaux sont réglés directement par l'occupant et pris en charge dans la limite des montants indiqués ci-dessus sur présentation d'une facture acquittée d'entreprise qualifiée, puis vérifiés par l'organisme à l'issue des travaux. Les travaux engagés ne donnent lieu à aucune indemnisation en fin de bail. Cette action a donné lieu à une fiche de procédure mise en place en 2015. La société a ainsi pris en charge 63 milliers d'euros sur les cinq dernières années au profit de 43 locataires dont 40 ont perçu l'aide maximale. Afin de décharger les locataires et leur faire bénéficier de prix avantageux, et compte tenu des montants engagés, la société aurait pu contracter un marché couvrant ces opérations. Dans sa réponse, l'organisme indique prendre en charge l'intégralité des travaux depuis le 1^{er} juin 2020 et supporter la charge financière correspondante, avec selon le cas, le bénéfice d'un dégrèvement de TFPB.

Le PSP 2020-2029 prend en compte l'accessibilité des logements en souhaitant mettre en place une démarche d'accompagnement de ses locataires âgés et/ou en perte d'autonomie. Le diagnostic réalisé en interne a conduit à privilégier le développement d'une offre de logements neufs accessibles et l'identification de logements à adapter au sein du parc existant.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La société maîtrise bien l'ensemble de la chaîne des impayés. Les indicateurs financiers et sociaux sont bons. L'accent est mis sur la prévention et l'anticipation. Les locataires sont quittancés mensuellement à terme échu, les prélèvements ayant lieu le 10 du mois suivant. La part des locataires réglant leur loyer par prélèvement atteint le bon niveau de 83% en moyenne sur les trois dernières années.

Les créances font l'objet d'une appréciation au cas par cas, qui peut conduire à un reclassement en créances douteuses. Une provision pour dépréciation est enregistrée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée. Ces créances sont provisionnées à hauteur de 6 % lorsqu'elles sont dues depuis moins de trois mois, de 25 % lorsqu'elles sont inférieures à six mois, de 45 % lorsqu'elles sont inférieures à douze mois et de 100 % au-delà.

Le nombre de locataires en impayés ayant quitté le parc de la société est en baisse sur la période mais avec une dette par dossier en légère augmentation (1 850 € en 2019). Dans un souci d'efficacité, la société a externalisé le recouvrement de la dette des locataires partis. Le nombre de locataires en impayés présent dans le parc est en augmentation de 18 % sur les trois dernières années. La dette par dossier augmente pour représenter 652 € par dossier. Le nombre de ménages en impayés de plus de trois mois est stable sur la période.

Face à ces difficultés croissantes de paiement, le nombre d'apurement accordé par la société augmente corrélativement de 5 % en moyenne par an (790 plans d'apurement en cours) alors que le nombre de plans d'apurement prononcé par le juge se situe à 28 dossiers pour 2019.

51 expulsions ont été prononcées par le juge, soit 55 % en augmentation pour la seule année 2018. Les expulsions effectives sont toutefois faibles (2 à 5 par an).

Les dossiers en situation d'indemnités d'occupation sont correctement suivis par la société qui là aussi, doit faire face à une augmentation du flux (entre 5 et 10 % d'augmentation par an).

4.4.1.1 Présentation des éléments financiers relatifs au traitement de l'impayé

Tableau 10 – Évolution des créances locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	26 877,43	28 095,70	29 473,61	30 478,54	31 668,10
Récupération de charges locatives (2)	2 660,77	2 921,07	3 118,53	3 381,53	3 425,80
Quittancement (3)=(1)+(2)	29 538,20	31 016,76	32 592,13	33 860,07	35 093,90
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	84,78	108,93	81,86	39,07	95,40
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	274,47	277,54	332,57	375,54	449,98
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	359,26	386,47	414,43	414,61	545,38
Locataires partis créances douteuses (7)	487,74	538,47	618,19	710,12	680,30
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	847,00	924,94	1 032,61	1 124,73	1 225,68
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	847,00	924,94	1 032,61	1 124,73	1 225,68
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	1 952,49	2 261,77	2 432,46	2 506,54	2 455,74
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	2 799,49	3 186,70	3 465,08	3 631,27	3 681,41
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	9,48%	10,27%	10,63%	10,72%	10,49%
<i>Valeurs de référence</i>	13,02%	13,07%	12,93%	13,20%	13,74%
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	80,93	84,98	89,29	92,77	96,14
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	34,59	37,50	38,81	39,14	38,29
<i>Valeurs de référence</i>	47,53	47,72	47,21	48,17	50,16
Créances locataires partis / Créances totales	17,42%	16,90%	17,84%	19,56%	18,48%
<i>Valeurs de référence</i>	25,04%	26,68%	28,30%	28,51%	30,31%

Malgré une dégradation de la solvabilité des locataires, l'analyse des créances fait ressortir divers indicateurs relatifs à la société inférieurs aux valeurs de référence. Les créances totales sont stables dans le bilan comptable autour de 10 %. Le délai moyen des créances est en légère croissance pour se positionner à 38, 2 jours, bien en deçà de la valeur de référence.

L'analyse du recouvrement.

Tableau 11 – Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1)	2 685,14	2 799,49	3 186,70	3 465,08	3 631,27
Produits des loyers (1)	26 877,43	28 095,70	29 473,61	30 478,54	31 666,10
Récupération de charges locatives (2)	2 660,77	2 921,07	3 118,53	3 381,53	3 425,80
Quittancement (3)=(1)+(2)	29 538,20	31 016,76	32 592,13	33 860,07	35 091,90
Créances clients (N)	2 799,49	3 186,70	3 465,08	3 631,27	3 681,41
Pertes sur créances irrécouvrables	- 57,22	- 90,17	- 83,53	- 107,36	- 154,88
Total encaissement (N) (4)=(3) +Créances clients (N-1)-Créances clients (N)+ pertes sur créances	29 366,62	30 539,38	32 230,24	33 586,49	34 886,88
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,42%	98,46%	98,89%	99,19%	99,42%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>98,60%</i>	<i>98,79%</i>	<i>98,83%</i>	<i>98,74%</i>	<i>98,74%</i>

Le taux de recouvrement est au-dessus de 99 %. La société veille sur cet indicateur et cherche à le maintenir si ce n'est à l'améliorer en procédant à des revues de procédures. Le seul point de vigilance est l'augmentation régulière des pertes sur créances irrécouvrables, phénomène souvent constaté.

4.5 CONCLUSION

FDI HABITAT remplit son rôle de bailleur social en logeant des familles défavorisées ou relevant du droit au logement opposable même si les ménages qu'elle loge dans son parc ne sont pas les plus fragiles. En matière d'attribution des logements, les orientations pour l'attribution des logements et les critères de sélection des candidatures ne sont pas définis. L'étude des dossiers en amont de la commission doit être rigoureuse. La société doit également compléter le contenu des procès-verbaux des commissions d'attribution et motiver le classement des candidats.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Afin de se conformer au projet PROCIVIS et préparer la rédaction de la nouvelle convention d'utilité sociale (CUS) 2020-2025, la société, qui avait mis à jour son plan stratégique de patrimoine en 2014 avec un prévisionnel 2014-2023, a défini un nouveau plan stratégique de patrimoine (PSP) 2020-2029 validé par le conseil d'administration le 17 octobre 2019. Ce plan intègre une politique de développement territorialisée en fonction du développement local et de l'attractivité que le territoire présente pour les occupants. L'objectif de développement de logements locatifs sociaux est programmé à 300 par an, financés à 83 % par les emprunts, à 10 % par les fonds propres et à 7 % par les subventions. Ces objectifs sont corrélés à un plan de vente à l'unité permettant de dégager 2,2 millions d'euros par an (3 % des logements mis en vente par an). Un volet d'accession sociale est prévu à hauteur de 60 à 80 logements par an ainsi qu'une offre à destination de publics spécifiques (EHPAD – cf. § 7.7). Par ailleurs, une enveloppe de 64 millions d'euros sur la durée du PSP devrait permettre la réhabilitation de 300 logements par an (*travaux, amélioration énergétique, réhabilitation thermique*) telle que l'organisme la pratique : amélioration régulière du patrimoine plutôt que réhabilitations lourdes.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du patrimoine de logements familiaux est retracée dans le tableau ci-après :

Tableau 12 – Évolution du patrimoine

Parc au 1er janvier		Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2 014	4 295	322	0	0	5	0	0	4 612	7,4 %
2 015	4 612	104	107	0	3	0	0	4 820	4,5 %
2 016	4 820	159	42	0	1	0	0	5 020	8,8 %
2 017	5 020	269	68	0	9	0	0	5 348	6,5 %
2 018	5 348	229	133	0	7	0	0	5 703	6,6 %
TOTAL	-	1 083	350	0	25	0	0	-	32,8%

Source : données Harmonia et DIS

La période sous revue se caractérise par un fort développement des livraisons, pour 76 % en maîtrise d'ouvrage directe (cf. § 5.3.1). Pour les années 2019 à 2021, ce pourcentage diminuera légèrement pour passer à 71 %. Le territoire de la métropole montpelliéraine est très tendu⁹ : l'EPCI de la métropole est le plus demandé du département, il concentre 66 % des demandes¹⁰. Il est donc naturellement privilégié dans les objectifs de livraison de programmes de FDI HABITAT puisqu'il comptera 52 % des logements livrés sur la période. En revanche, peu de projets sont prévus dans les cinq communes carencées du département¹¹ dans lesquelles la

⁹ Le ratio de tension (nombre de demandes de LLS dans les unités urbaines de plus de 30 000 habitants par rapport au nombre d'emménagements annuels hors mutations internes, dans le parc locatif social) à Montpellier est l'un des plus élevés de France : il atteint le chiffre de 7 alors que Paris se situe à 8,8, le ratio de tension le plus faible étant de 0,72 (source : décret n° 2019-662 du 27 juin 2019)

¹⁰ – Statistiques mensuelles de l'Hérault – Décembre 2018 –

¹¹ Bilan de l'application de l'article 55 de la loi SRU – 5^{ème} période triennale 2014-2016 – CRHH d'Occitanie – 7 mars 2018 : les cinq communes concernées sont Baillargues, Saint-Georges-d'Orques, Marseillan, Agde et Sauvain

société possède déjà 490 logements conventionnés. Dans sa réponse FDI HABITAT précise avoir livré en décembre 2019 seize logements locatifs sociaux à Baillargues et avoir deux autres projets sur cette commune à hauteur de 86 logements, également deux projets sur la commune d'Agde pour 36 logements, et à Sauvian pour 108 logements.

Sur les 803 logements programmés sur la période, 110 sont financés en prêt locatif social (PLS), soit 14 % de la production. 29 logements concernent des financements en prêt social accession-location (PSLA – cf. § 5.5.5), chiffre conforme aux hypothèses du PSP 2020-2029 qui prévoit 60 à 80 logements sur la durée du plan.

Les objectifs de développement (*dossiers de financement déposés*) inscrits dans la CUS 2011-2016 ont été dépassés de 64 % (*2 050 logements financés pour 1 250 prévus*) et les objectifs de livraison atteints (*1 192 logements mis en service sur la période*).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le service de la maîtrise d'ouvrage s'est étoffé de manière significative depuis le dernier contrôle, en passant de neuf à quatorze personnes et en scindant le service en deux pôles, conception et réalisation, correspondant à la transformation d'une organisation par projet à une organisation par activité dans l'objectif d'améliorer l'efficacité du service.

FDI HABITAT a été certifié Norme ISO 9001¹² en 2018 et son certificat a été renouvelé en 2019 jusqu'à fin 2022. Un protocole d'accord NF Habitat, qui constitue une certification de référence pour valoriser les qualités des constructions, a également été signé entre l'organisme et CERQUAL¹³ en 2015.

L'engagement des opérations est soumis à plusieurs comités :

- ▶ comité foncier : piloté par le développeur foncier, placé sous l'autorité du directeur ;
- ▶ comité d'engagement n° 1 : intervient après la désignation de la maîtrise d'œuvre et valide les hypothèses du comité foncier ;
- ▶ comité d'engagement n° 2 : entérine le plan de financement avant le dépôt du permis de construire ;
- ▶ comité d'engagement n° 3 : intervient avant le lancement des travaux, au stade où l'ensemble des postes budgétaires sont arrêtés ;
- ▶ comité d'engagement n° 4 : arrête les comptes du programme dans les deux mois après la fin des travaux.

Ainsi organisé, le service est en mesure de sortir les opérations entre deux et trois ans. Pour les opérations en accession, les études de marché sont réalisées par le service commercial (3 salariés directement rattachés au directeur général) ou des prestataires extérieurs.

Les conventions État / Bailleur et les conventions de réservation sont instruites au sein du service par le pôle Financement avant d'être communiquées au service de la gestion locative.

¹² Le domaine d'activité concerne la conception et la réalisation de logements sociaux, collectifs ou individuels, les résidences pour personnes âgées, les résidences étudiants, les maisons d'accueil spécialisées et réalisations d'intérêt général.

¹³ CERQUAL Qualitel Certification est l'organisme certificateur de l'association QUALITEL qui promeut la qualité dans l'habitat.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine est assuré par une équipe de vingt-cinq agents placés sous la responsabilité du chef de service, en augmentation de 24 % par rapport aux effectifs relevés lors du précédent contrôle. Le développement du patrimoine de FDI HABITAT (+ 18 % entre 2015 et 2018) justifie en partie cette progression, mais c'est l'organisation du service, remaniée au second semestre 2019 dans le sens d'une approche par « métier » en remplacement de celle en place précédemment par « secteurs », qui explique ce renforcement de l'équipe dédiée au patrimoine. Elle a été mise en place en janvier 2020 et se caractérise par la création de deux postes de chargés de patrimoine en remplacement des deux précédents chefs de secteurs :

- ▶ l'un traite des questions d'ingénierie : planification des travaux, tableaux de bord, suivi budgétaire, contractualisation des contrats d'entretien et de maintenance... ;
- ▶ l'autre encadre l'équipe des cinq techniciens du patrimoine ainsi que celle des gestionnaires d'immeubles et des agents de veille technique et de proximité.

Les bureaux des gestionnaires d'immeubles sont informatisés, mais ces derniers ne sont pas encore dotés de tablettes numériques (programmées en 2020). Un service d'astreinte rémunérée a été mis en place en septembre 2019 sous forme de binôme constitué d'un technicien et d'un gestionnaire d'immeubles.

L'organisme présente sur son site internet chaque résidence avec photo et principales caractéristiques. Des visites annuelles du patrimoine sont réalisées par le directeur et le chef du service patrimoine. La société cherche à optimiser les durées de renouvellement des composants avant remplacement mais sans incidence négative sur la qualité de la maintenance quotidienne. Une rencontre annuelle avec les gestionnaires de foyers est également organisée afin de planifier les grosses réparations. Enfin, 26 résidences représentant environ 10 % du parc de la société (578 logements) sont gérées en copropriété, dont 16 par FDI I.C.I., entité du groupe FDI¹⁴, le reste par sept autres syndicats. La relation privilégiée entretenue avec FDI I.C.I. favorise la réactivité de part et d'autre.

Tableau 13 – Entretien du parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	993,65	1 281,31	1 460,57	1 465,46	1 607,82
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 368,96	1 577,81	2 026,00	2 026,61	1 506,99
Coût de la maintenance (1)	2 362,61	2 859,11	3 486,58	3 492,07	3 114,81
Additions et remplacement de composants	1 561,90	1 190,35	1 485,25	1 995,14	1 136,61
Coût total entretien du parc (2)	3 924,51	4 049,46	4 971,82	5 487,21	4 251,43
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	4 612	4 889	5 038	5 349	5 703
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	512,27	584,81	692,06	652,84	546,17
<i>Valeurs de référence</i>	637,31	618,52	647,41	637,34	627,70
Loyers (5)	26 877,43	28 095,70	29 473,61	30 478,54	31 666,10
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	8,79%	10,18%	11,83%	11,46%	9,84%
<i>Valeurs de référence</i>	13,07%	13,26%	13,10%	13,62%	12,76%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	850,93	828,28	986,86	1 025,84	745,47
<i>Valeurs de référence</i>	1 060,25	1 110,09	1 055,91	1 027,62	1 239,14

¹⁴ FDI I.C.I. intervient matière de transaction immobilière, d'administration de biens et de syndicat de copropriétés

Le coût total entretien du parc augmente de 8% sur la période. Ramené en euros par logement, il s'établit à une moyenne de 598 €/lgt, légèrement en deçà de la moyenne des valeurs de référence située à 633 €/lgt. Ce montant est cohérent avec l'âge et la qualité du parc. Le coût de maintenance ramené au loyer se situe à moyenne de 10,42%, en deçà de la moyenne des valeurs de références (13,2%). Ce montant, relativement stable sur la période, est le fruit de plusieurs facteurs. D'une part, le niveau élevé des loyers de la société par rapport à la médiane des SAHLM réduit mathématiquement le poids relatif des charges. D'autre part, la société dispose d'un parc de logements, plus récents que la médiane et mieux conçus que certains anciens HLM, ce qui conduit à limiter le niveau des charges de maintenance.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

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

La réglementation amiante s'impose aux propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Au moment du contrôle, 24 % du parc est concerné, soit 1 361 logements. Les dossiers techniques amiante (DTA) ont été constitués. Aucun matériau de la liste A n'a été repéré.

FDI HABITAT n'est pas à jour de ses obligations en matière de repérage d'amiante et de constitution des dossiers amiante-parties privatives (*non conforme aux articles R. 1334 et suivants du code de la santé publique*). Concernant les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP), 78 diagnostics restent à réaliser. Les locataires concernés absents lors de la campagne de repérage en 2017 ont été rendus destinataires d'une lettre de rappel. Lors du contrôle, l'organisme a relancé ces locataires afin de se mettre en conformité avec la réglementation. Dans sa réponse, la société précise qu'en juillet 2020 les 34 locataires qui n'ont pas permis l'accès à leur logement seront destinataires d'une sommation par huissier.

5.4.2.2 Chaudières individuelles au gaz

Le parc des chaudières individuelles au gaz de l'organisme compte 3 018 chaudières (*hors appareils gérés par un syndic*) réparties sur 61 résidences. Elles sont entretenues par quatre prestataires. L'absence de réalisation de visites d'entretien annuelles d'au moins dix-huit chaudières individuelles au gaz, deux années consécutives, peut être source de risques pour la sécurité des personnes et des biens (*non conforme aux dispositions des articles R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement*). L'étude comparative des deux bilans annuels 2018 et 2019 des visites d'entretien diligentées par le prestataire principal (54 % du parc) ont permis d'établir que sur deux années consécutives dix-huit logements n'avaient pas été visités. Il ressort également de l'état 2019 que 49 locataires de la résidence La Ligne Claire sur les 53 que l'état recense n'ont fait l'objet d'aucune visite. L'absence de la vérification annuelle constitue une source de risques pour la sécurité des biens et des personnes qui engage pénalement la responsabilité des dirigeants de la société. L'organisme doit veiller à assurer la consolidation des bilans des visites d'entretien et procéder à l'envoi de courriers de mise en demeure aux locataires dont le logement n'a pas pu être visité, d'autant que le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) du marché entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 fixe un taux de pénétration minimum de 95 %. La société a formalisé une procédure (*non datée*) décrivant les missions confiées au personnel de terrain, mais ne décrivant pas l'action de mandater un huissier en vue d'une procédure judiciaire. Elle doit faire un bilan régulier de l'application de la réglementation. Dans sa réponse, FDI HABITAT indique avoir adressé une lettre recommandée aux locataires concernés afin de permettre l'accès du logement aux prestataires chargés de l'entretien des chaudières. Les contrats d'entretien signés début 2020 prévoient notamment l'intervention d'un huissier en vue d'une procédure judiciaire pour les locataires qui refuseraient l'accès à leur logement. Enfin, s'agissant des visites à la résidence La Ligne Claire, il s'avère que suite à une erreur sur les fichiers transmis à l'ANCOLS, ce sont en fait sept chaudières qui n'ont pas été entretenues en 2019.

5.4.2.3 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

À la date du contrôle, il reste 28 DPE à réaliser sur l'ensemble du parc. L'étiquette énergétique du patrimoine de FDI HABITAT est élevée en comparaison des références nationales, comme le montre le tableau ci-après :

Tableau 14 – Ventilation des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Etiquette énergie (DPE)	A	B	C	D	E	F	G	Non renseigné	TOTAL
Nombre de logements FDI HABITAT	1 870	968	1 564	1 460	103	4	1	28	6 013
Pourcentage au 25/11/2019	31,2%	16,1%	26,1%	24,4%	1,7%	0,0%	0,0%	0,5%	100%
Références nationales 2017	2%	7%	30%	41%	15%	4%	1%	0%	100%

Source : Données organisme pour 6 013 logements et RPLS 2017 pour les références nationales

En effet, le patrimoine de la société comporte 47 % de logements en étiquettes A et B alors que les références nationales se situent à 9 %.

L'organisme n'a pas renseigné le répertoire du parc locatif social (RPLS) sur les DPE de son patrimoine. En effet, les DPE n'ont pas été consignés dans le répertoire du parc locatif social. Dans sa réponse, la société indique avoir saisi les DPE dans son logiciel de gestion afin de permettre une extraction vers le fichier RPLS.

5.4.2.4 État de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz

Concernant l'état de l'installation intérieure électrique, une demande de CONSUEL¹⁵ a été mise en place à chaque départ de locataire après la parution du décret 2016-1105 du 11 août 2016. Pour les installations intérieures de gaz, une convention relative à la délivrance des certificats de conformité a été signée le 28 novembre 2019.

5.4.2.5 Termites

L'article L. 133-4 du CCH stipule que la présence de termites dans un immeuble bâti doit être signalée à la mairie par son occupant ou le propriétaire. L'immeuble situé rue de la Paix à Lunel, qui comporte neuf logements collectifs répartis sur trois étages (RDC, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage), a été concerné par la présence de termites dans les poutres du plancher d'un appartement du RDC décelée en juin 2019. Le rapport de l'état relatif à la présence des insectes réalisé en juillet 2019 a conclu à la nécessité d'un traitement curatif de l'ensemble des planchers de l'immeuble infestés par d'autres agents de dégradation biologique du bois. La mairie de Lunel a été avisée par l'organisme à l'issue du rapport. Les travaux de l'appartement du RDC ont été diligentés dans le mois. Le traitement curatif de l'ensemble de la résidence est programmé après la démolition des faux plafonds, avec le relogement, le cas échéant, des locataires concernés.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

5.5.1 Vente de prêt social en location-accession (PSLA)

L'activité PSLA correspond à une volonté de la direction de développer cet aspect du logement social qui permet à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété dans le cadre d'un parcours résidentiel sécurisé. Pour l'organisme, l'activité PSLA offre la possibilité de dégager des fonds à partir des marges réalisées sur ces opérations pour construire du logement locatif social. L'étude des dossiers de location accession

¹⁵ CONSUEL : Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité – Association reconnue d'utilité publique chargée en France du visa obligatoire d'attestation de conformité des installations intérieures d'électricité

réalisée sur quatre programmes récents (*Quint & Sens, Opale, Chêne blanc et Elaïa*) regroupant 82 logements n'appelle pas de remarque. Il est à noter que si l'entrée dans les lieux ne commence pas en début de quinzaine, FDI HABITAT offre le coût de la fraction de location concernant la quinzaine entamée. Cette mesure concerne également les locataires de logement social.

Pour se donner les moyens de sa politique, FDI HABITAT a recruté en septembre 2019 un salarié placé auprès du directeur de l'organisme, architecte de formation. Sa mission consiste à prospecter pour acquérir du foncier, à la fois pour des opérations en PSLA, mais aussi en locatif social. Les relations en interne avec le service de la maîtrise d'ouvrage et le service commercial sont donc multiples avant passage en comité foncier.

En 2019, le programme en maîtrise d'ouvrage « Elaïa » de 65 logements à Montpellier, livré au printemps 2019 et construit sur l'emprise de l'ancien programme du « Petit Bard », comporte neuf logements en PSLA (cf. § 4.3.2) ; au printemps 2020, un second programme à Montpellier de vingt logements PSLA acquis en VEFA sera également livré. Le PSP 2020-2029 a programmé entre 60 et 80 logements construits par an en accession sociale.

Evolution Marge Accession					
Marge nette accession en k€	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Chiffre d'affaire accession	2063	336	1674	1550	9491
Marge Brute	237	62	207	285	910
Coûts internes	44	60	120	207	61
Marge nette	193	2	87	78	849
En % du CA Accession	9,4%	0,6%	5,2%	5,0%	8,9%

Les éléments financiers de l'activité accession attestent de la solidité de l'activité et du savoir-faire de la société.

5.5.2 Ventes HLM à l'unité

La politique de vente de logements aux locataires dans le cadre de leur parcours résidentiel fait partie des objectifs de la société depuis 2011, dans l'optique de pouvoir financer plus aisément la production de logements locatifs sociaux. La cible potentielle vise en priorité les locataires en place. Un plan de vente est validé chaque année par le CA. Pour la période sous revue (années 2014 à 2018) vingt-cinq logements ont été vendus, soit cinq par an (*l'engagement sur la CUS 2011-2016 était de quinze ventes par an*). Le PSP 2020-2029 continue d'afficher l'ambition de réaliser la vente de quinze logements par an en élargissant le nombre de résidences mises en commercialisation. En effet, le plan de vente actuel mis en place en 2012 (*36 % des logements vendus sur neuf résidences concernées*) s'essouffle car les acheteurs potentiels sont peu nombreux compte tenu de la faible rotation des logements (cf. § 3.1.2) ou de leur capacité financière à acheter leur logement. Un second plan de vente portant sur 194 logements répartis sur six résidences et validé dans le cadre du PSP sera commercialisé dans la première période du PSP. Un troisième plan concernant 428 logements (treize résidences) est à l'étude. Les plus-values évaluées sur le plan de vente de 2012 en cours sont nulles ; elles ont été chiffrées à 3 % sur les 2^{ème} et 3^{ème} plans de vente, soit 695 milliers d'euros par an sur le 2^{ème} plan de vente, et 1,518 millions d'euros par an sur le 3^{ème}. Net des remboursements d'emprunts, la vente HLM a contribué à reconstituer les fonds propres de 2,5 M€ sur la période de revue. Le prix de vente moyen se situe à 124 k€ /lgt.

5.6 CONCLUSION

L'organisme a rempli les engagements pris dans la CUS 2011-2016, la période sous revue est caractérisée par un fort développement du patrimoine. La maîtrise d'ouvrage de la société est correctement pourvue pour honorer les projections du plan stratégique 2020-2029 (*livraison de 300 logements locatifs sociaux – LLS - et réhabilitation également de 300 LLS par an*). Ce plan doit être complété de la CUS nouvelle génération pour laquelle la société a demandé un report d'un an en raison du projet PROCIVIS. Compte tenu de la faible mobilité des locataires, la société n'a pas atteint ses objectifs de vente de logements à l'unité, elle a donc élaboré un second plan de vente dans le cadre du nouveau PSP. Elle développe en parallèle une activité de vente en prêt social en location-accession (*PSLA*) pour laquelle elle dispose d'un service dédié et a programmé la vente de 60 à 80 logements par an sur la durée du PSP. Le parc est correctement entretenu mais il reste des diagnostics amiante de parties privatives à réaliser et la société doit se montrer vigilante dans le suivi des visites annuelles d'entretien des chaudières individuelles au gaz.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La société est soumise aux règles de la comptabilité commerciale. La tenue de la comptabilité n'appelle pas d'observation. Elle est assurée par FDI Développement qui affecte cinq ETP sur les différentes composantes (*trésorerie, comptabilité générale, comptabilité fournisseurs, comptabilité des opérations, ...*). Le contrôle de gestion est assuré par FDI Développement avec 1,5 ETP. Des audits internes de qualité sur différents thèmes sont régulièrement produits. Le système d'information est performant. L'organisation de la chaîne comptable est satisfaisante et les délégations d'attribution intègrent la séparation des tâches financières sensibles (*séparation ordonnateur/payeur*). Les grands principes comptables sont respectés. Les comptes des 5 dernières années ont été approuvés sans réserve par le commissaire aux comptes.

La comptabilité d'investissement est bien tenue. Le service maîtrise d'ouvrage comprend deux collaborateurs chargés des financements qui travaillent en transversalité avec les services support de FDI Développement. Les fiches de situation financière et comptable sont fiables et les restes à réaliser en dépenses et en recettes font l'objet d'un suivi scrupuleux. Elles donnent ainsi une information sur la situation des besoins de financement de l'office en regard de son importante activité de constructeur et assurant, entre autres, une connaissance précise des fonds propres investis dans le patrimoine.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Dans ce chapitre, les agrégats financiers et ratios sont comparés aux valeurs médianes de 120 ESH de France représentant 495 700 logements, dotés d'un parc de logements locatifs inférieur à 10 000, issues de la base de données Harmonia, FDI Habitat inclus.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

6.2.1.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires (CA) est la somme des ventes de biens ou de services de la société. Il est égal au montant (hors taxes) de l'ensemble des transactions réalisées par l'entreprise avec des tiers dans le cadre de son activité normale et courante, à savoir la location de logements sociaux à des ménages éligibles.

Tableau 15 – Évolution du chiffre d'affaires

	2014	2015	2016	2017	2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Loyers	26 877,43	28 095,70	29 473,61	30 478,54	31 666,10
Écart de récupération de charges	- 32,38	- 24,88	- 33,67	- 47,78	- 28,90
Produits des activités annexes	112,99	122,30	62,03	34,19	15,90
Péréquation RLS					90,22
Chiffre d'affaires	26 958,04	28 193,12	29 501,97	30 464,95	31 743,32

Le chiffre d'affaires est composé en moyenne à plus de 99,8 % du produit des loyers qui augmente de 18 % sur la période. Pour 2018, le montant de réduction de loyer de solidarité (RLS) s'établit à 1 070 k€ (*inclus dans la ligne « loyers »*). Le dispositif de lissage issu de la RLS, s'établit à 90,22 k€. Sur une moyenne annuelle de 5 622 logements en 2018, 2 720 logements bénéficie de la RLS soit 48,39 %.

6.2.2 Produit des activités

Le produit des activités est le chiffre d'affaires (CA) auquel on ajoute la marge sur activité de promotion, net de la production immobilisée du compte 72.

Tableau 16 – Évolution du produit des activités

	2014	2015	2016	2017	2018
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Chiffre d'affaires	26 958,04	28 193,12	29 501,97	30 464,95	31 743,32
Ventes d'immeubles	2 036,79	327,47	1 647,27	1 516,96	9 211,26
Production stockée	- 1 322,27	919,96	3 154,51	3 649,29	- 6 468,41
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	- 43,85	- 54,64	0,00	- 159,34	- 41,12
Coûts promotion immobilière	- 490,04	- 1 188,63	- 4 608,59	- 4 909,16	- 2 043,26
Marge sur activité de promotion	180,63	4,15	193,19	97,76	658,48
Production immobilisée	74,53	27,16	56,41	88,36	46,13
Produit des activités	27 213,21	28 224,42	29 751,57	30 651,07	32 447,93

La marge sur activité accession est importante en 2018 du fait d'un important volume de ventes d'immeubles (ventes de 10 lots et constatation 2018 chiffre d'affaire PSIA). Les produits PSIA sont bien conçus, bien situés facilitant la commercialisation.

6.2.3 Excédent Brut d'Exploitation

L'excédent brut d'exploitation est le solde généré par l'activité courante de l'organisme sans prendre en compte sa politique d'investissement ni sa gestion financière. Cet indicateur permet de déterminer la rentabilité de son exploitation courante.

Tableau 17 – Évolution de l'excédent brut d'exploitation

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Produit des activités	27 213,21		28 224,42		29 751,57		30 651,07		32 447,93	
Coût personnel (hors régie)	- 2 853,73	10,59%	- 2 646,23	9,39%	- 3 168,37	10,74%	- 3 327,21	10,92%	- 3 446,39	10,86%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 1 939,55	7,19%	- 1 877,83	6,66%	- 2 048,36	6,94%	- 2 466,93	8,10%	- 2 620,24	8,25%
Coût de gestion	- 4 793,28	17,78%	- 4 524,06	16,05%	- 5 216,73	17,68%	- 5 794,14	19,02%	- 6 066,63	19,11%
Charges de maintenance (y.c.régie)	- 2 362,61	8,76%	- 2 859,11	10,14%	- 3 486,58	11,82%	- 3 492,07	11,46%	- 3 114,81	9,81%
Cotisation CGLLS	- 289,68	1,03%	- 289,68	1,03%	- 547,26	1,86%	- 399,77	1,31%	- 419,02	1,32%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 576,44	5,85%	- 1 758,56	6,24%	- 2 054,92	6,97%	- 2 138,39	7,02%	- 2 169,70	6,84%
Valeurs de référence		8,88%		8,91%		9,22%		9,33%		9,53%
Créances irrécouvrables	- 57,22	0,21%	- 90,17	0,32%	- 83,53	0,28%	- 107,38	0,35%	- 154,88	0,49%
Excédent brut d'exploitation	18 423,65	68,34%	18 702,82	66,34%	18 362,55	62,24%	18 719,34	61,45%	20 522,89	64,55%
Valeurs de référence		53,94%		54,43%		53,19%		52,13%		52,24%

Sur la période de revue, l'EBE se situe en moyenne à 65 % du CA, soit plus de 10 pts au-dessus de la valeur de référence.

Le niveau élevé des loyers (par rapport aux valeurs de référence) combiné à des charges maîtrisées (dont la TFPB et le coût de maintenance en raison d'un parc jeune) expliquent ce niveau élevé.

Bien qu'en hausse, la TFPB est relativement faible (6,5 % du CA en moyenne contre une valeur de référence à 9 %), en raison de la part importante du patrimoine non-assujettie (2 677 en 2018 soit 47 %) et des politiques fiscales des collectivités.

6.2.4 L'efficacité de gestion

L'efficacité de gestion s'apprécie en partie au regard des coûts de gestion, qui comprennent les charges de personnel et les frais généraux net des diverses cotisations obligatoires et de la TFPB.

Tableau 18 – Efficience de gestion

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	3 905,99	4 261,65	4 566,41	5 094,01	5 073,24
Personnel extérieur à l'organisme	210,58	15,53	27,95	38,78	0,94
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 1 188,52	- 1 466,63	- 1 327,81	- 1 703,07	- 1 531,97
Transferts de charges d'exploitation	- 76,32	- 164,31	- 98,19	- 102,48	- 95,83
Coûts de personnel (1)	2 853,73	2 646,23	3 168,37	3 327,21	3 446,38
Approvisionnements (stocks et variation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matériel et fournitures	53,49	62,83	71,69	56,55	61,31
Crédit baux et baux à long terme	11,37	11,33	11,24	11,41	26,54
Primes d'assurances	113,24	117,63	283,40	256,79	293,02
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	149,57	183,76	219,55	245,35	283,69
Publicité, publications, relations publiques	48,72	72,11	78,87	77,25	86,79
Déplacements, missions et réceptions	142,35	141,51	152,55	170,46	153,96
Redevances de sous-traitance générale	0,00	0,00	201,14	205,00	134,04
Autres services extérieurs	1 278,79	1 200,79	1 479,37	1 520,37	1 892,85
Déduction pour cotisations CGLLS		- 289,68	- 547,26	- 389,77	- 419,02
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS		0,00	0,00	0,00	0,00
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	150,05	169,25	85,83	91,43	92,70
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Charges	0,00	4,73	0,00	0,20	0,25
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun - Produits	- 17,56	0,00	- 3,19	- 14,71	0,00
Redevances et charges diverses de gestion courante	9,53	203,59	15,16	246,58	14,10
Autres charges externes (2)	1 939,55	1 877,83	2 048,36	2 466,93	2 620,24
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	4 793,28	4 524,06	5 216,73	5 794,14	6 066,63
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	4 612	4 889	5 038	5 349	5 703
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 039,31	925,36	1 035,48	1 083,22	1 063,76
Valeurs de référence	1 108,82	1 041,29	1 051,68	1 071,74	1 032,78

Le coût de gestion normalisé¹⁶ se situe à une moyenne de 1 029 € au logement (*moyenne calculée sur 5 exercices comptables*), en deçà de la moyenne des valeurs de référence sur la période. Toutefois, ce coût de gestion normalisé augmente de 2 % alors que sa valeur de référence diminue de 7 %. Le coût de personnel augmente de 21 % sur la période pour une augmentation du parc de 24 %. L'évolution de 35 % des autres charges externes fournit le principal facteur explicatif de cet accroissement (*poids des diagnostics obligatoires, augmentation des primes d'assurances*).

Divers ratios comparatifs sont exposés dans le tableau ci-après.

Tableau 19 – Coût de gestion normalisé

Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 039,31	925,36	1 035,48	1 083,22	1 063,76
Valeurs de référence	1 108,82	1 041,29	1 051,68	1 071,74	1 032,78
Loyers (5)	28 877,43	28 095,70	29 473,61	30 478,54	31 666,10
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	17,83%	16,10%	17,70%	19,01%	19,10%
Valeurs de référence	23,31%	22,08%	21,97%	22,89%	21,98%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	10,62%	9,42%	10,75%	10,92%	10,85%
Valeurs de référence	12,23%	12,33%	12,77%	12,74%	12,37%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	7,22%	6,68%	6,95%	8,09%	8,25%
Valeurs de référence	10,50%	9,19%	9,74%	9,67%	9,11%

¹⁶ Le coût de gestion normalisé comprend les charges d'exploitation non récupérables, les impôts et les taxes. Ne sont pas retenus les dépenses de maintenance, les écarts de récupération de charges, les charges de mutualisation et les cotisations CGLLS (Source RPAC 2017).

L'efficacité de gestion est bonne, sous réserve de contenir fermement l'évolution des charges à venir, inhérente à la mise en service des nouveaux programmes.

6.2.5 La capacité d'autofinancement

La CAF (au sens du Plan Comptable Général) permet d'apprécier le flux de trésorerie qui servira au remboursement annuel du capital des emprunts et à la reconstitution des fonds propres de l'organisme, permettant l'investissement.

Tableau 20 – Capacité d'autofinancement

Montants en milliers d'euros	2014		2015		2016		2017		2018	
CAF brute	13 089,14	48,55%	13 626,20	48,33%	14 020,47	47,52%	14 034,10	46,07%	15 814,79	49,82%
Remboursement des emprunts locatifs	7 840,46	29,08%	9 311,95	33,03%	9 880,91	33,49%	10 859,08	35,64%	11 534,83	36,34%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autofinancement net HLM (a)	5 248,68	19,47%	4 314,25	15,30%	4 139,57	14,03%	3 175,02	10,42%	4 279,96	13,48%
Valeurs de référence		10,05%		11,19%		10,71%		10,30%		9,44%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	209,63		165,55		129,85		105,72		111,10	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	31 687,98		31 466,53		34 301,43		35 411,23		44 319,06	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	2 660,77		2 921,07		3 118,53		3 381,53		3 425,80	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	29 236,85		28 711,02		31 312,75		32 135,42		41 004,36	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		17,95%		15,03%		13,22%		9,88%		10,44%
Valeurs de référence		9,32%		10,80%		9,94%		9,65%		8,85%

La CAF brute se maintient à un niveau régulier du CA autour de 48 % en moyenne. Le poids relatif des emprunts dans le CA est en augmentation légère et régulière sur la période de contrôle.

Décroissant sur la période 2014-2017, le ratio d'autofinancement net HLM repart à la hausse en 2018 et se situe au-dessus de la valeur de référence.

6.2.6 Gestion de la dette

Tableau 21 – Gestion de la dette

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	248 566,15	265 935,72	288 134,97	307 303,79	344 525,41
Nouveaux emprunts	24 891,88	29 724,43	32 126,16	49 956,24	38 552,86
Remboursement en capital	8 826,65	9 525,18	10 957,34	12 734,62	18 780,52
Endettement clôture	264 631,38	286 134,97	307 303,79	344 525,41	364 297,75
Variation capital restant dû	16 065,23	20 199,25	21 168,82	37 221,62	19 772,34
Ressources Stables clôture	446 558,74	483 925,36	518 754,64	565 855,14	608 279,43
Variation capital restant dû / Ressources stables	3,60%	4,17%	4,08%	6,58%	3,25%
Valeurs de référence	2,00%	1,80%	1,35%	0,93%	1,20%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	7 840,46	9 311,95	9 880,91	10 859,08	11 534,83
Charges d'intérêts (2)	5 958,18	5 410,21	5 026,47	5 022,62	5 305,15
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	13 798,64	14 722,15	14 907,38	15 881,70	16 839,98
Loyers de l'exercice	26 877,43	28 095,70	29 473,61	30 478,54	31 666,10
Annuités emprunts locatifs / Loyers	51,34%	52,40%	50,58%	52,11%	53,18%
Valeurs de référence	45,62%	46,36%	46,31%	45,71%	46,64%

La structure de la dette locative de la société ne présente pas de caractéristique à risques particuliers : la société n'a pas eu recours à des emprunts complexes ou des instruments de couverture. La dette locative est constituée

à 92 % d'emprunt à taux indexés sur le livret A, dont 18 % d'une maturité inférieure à cinq ans. Le reste est constitué à hauteur de 7 % d'emprunts à taux fixe et de 1 % à taux variable.

Le ratio « annuités d'emprunts locatifs rapportées au loyers » est en progression pour s'établir à 53,19 % en 2018. Ce niveau est supérieur aux valeurs de référence. Il traduit le dynamisme de la mise en service de plus de 1 000 logements sur la période de contrôle.

Des difficultés d'obtention des garanties octroyées par les collectivités locales sont à évoquer. En effet, pour des raisons liées à la recherche de la meilleure notation possible du bilan et des engagements hors bilan, les collectivités hésitent à accorder des garanties gratuites d'emprunts aux bailleurs sociaux (*en particulier, sur les Prêt de Haut de Bilan bonifiés ou encore prêt dit « Booster » de la caisse des dépôts et consignations*). Ceux-ci sont alors contraints de recourir à la garantie payante proposée par la CGLLS (prix : 2 % de l'encours, majorant le coût de l'opération).

Tableau 22 – Ratios de rentabilité économique et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	264 631,38	266 134,97	307 303,79	344 525,41	364 297,75
CAFC	12 963,84	13 509,95	13 733,52	13 861,83	15 379,78
Endettement / CAFC	20,41	21,18	22,38	24,85	23,69
Valeurs de référence	18,97	18,88	18,97	18,96	19,78
Trésorerie (2)	10 418,58	13 575,62	11 328,83	18 265,35	11 319,97
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	254 212,81	272 559,35	295 974,95	326 260,06	352 977,77
Endettement net de trésorerie / CAFC	19,61	20,17	21,55	23,54	22,95
Valeurs de référence	17,52	17,25	17,42	16,78	18,78
Valeur nette comptable du parc locatif	278 168,82	286 953,42	305 370,67	329 750,90	358 401,67
Dotations Amortissements du parc locatif	10 024,84	10 496,61	11 677,48	12 185,35	12 982,53
VNC / Amortissement du parc locatif	27,75	27,34	26,15	27,11	27,55
Valeurs de référence	26,08	25,88	25,57	25,44	25,38
Ressources propres	179 413,35	197 576,68	214 773,08	227 551,43	244 985,35
Ressources stables	448 558,74	483 925,38	518 754,64	565 855,14	608 279,43
Ressources propres / Ressources stables	40,18%	40,83%	41,40%	40,21%	40,28%
Valeurs de référence	51,78%	52,08%	52,50%	53,24%	53,94%
Actif locatif brut	434 997,24	468 243,21	505 998,47	551 384,44	603 195,80
Transfert subventions au compte de résultat	947,17	1 034,40	1 080,57	1 320,82	1 247,53
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	18 423,65	18 702,82	18 382,55	18 719,34	20 522,89
Taux de rentabilité économique [(EBE+ Subv Rt)/Actif brut]	4,45%	4,22%	3,84%	3,63%	3,61%
Valeurs de référence	4,01%	3,91%	3,79%	3,68%	3,45%
Actif locatif brut	434 997,24	468 243,21	505 998,47	551 384,44	603 195,80
Endettement	264 631,38	266 134,97	307 303,79	344 525,41	364 297,75
Résultat net comptable	3 742,34	3 805,63	3 674,68	3 646,71	4 398,63
Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]	2,20%	2,09%	1,85%	1,76%	1,84%
Valeurs de référence	1,96%	1,96%	1,97%	1,97%	1,85%
Taux moyen dette [Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2]	2,32%	1,96%	1,69%	1,54%	1,50%
Valeurs de référence	2,28%	1,93%	1,67%	1,54%	1,51%

Les divers ratios présentés dans ce tableau illustrent une bonne santé financière, en tension en raison d'un fort développement. La dette totale (*dette locative plus autres dettes dont PHBB1*) en année de CAF est 22,5 ans en moyenne, soit au-dessus de la valeur de référence. Toutefois, signe positif, ce ratio est inférieur au ratio VNC/amortissement du parc locatif (*27,6 ans : les durées d'amortissement sont constantes depuis 2004*). La durée résiduelle de la dette est de 31 ans avec un coût apparent de 1,5 %¹⁷. Le taux de rentabilité économique est toujours supérieur aux valeurs de référence en raison d'une bonne performance d'exploitation.

¹⁷ Le coût apparent moyen de la dette est un ratio qui rapporte les intérêts de l'année N à la dette.

6.3 STRUCTURE FINANCIERE

Tableau 23 – Structure financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	30 062,67	6,73%	33 781,70	6,98%	41 001,96	7,90%	44 655,85	7,89%	48 281,77	7,94%
Résultat de l'exercice (b)	3 742,34	0,84%	3 805,63	0,79%	3 674,68	0,71%	3 646,71	0,64%	4 398,63	0,72%
Autres capitaux (c)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	33 691,50	7,54%	37 950,24	7,84%	40 586,52	7,82%	43 067,81	7,61%	43 115,65	7,09%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	67 496,52	15,11%	75 537,58	15,61%	85 263,15	16,44%	91 370,37	16,19%	96 796,04	15,79%
Valeurs de référence		21,57%		22,13%		22,21%		22,37%		22,31%
Provisions pour gros entretien (f)	6 034,54	1,35%	6 181,49	1,28%	2 853,11	0,55%	2 974,30	0,53%	3 564,32	0,59%
Autres provisions pour risques et charges (g)	299,13	0,07%	408,40	0,08%	282,06	0,05%	283,63	0,05%	249,76	0,04%
Amortissements et dépréciations (h)	105 583,16	23,64%	115 449,21	23,86%	126 374,75	24,36%	132 923,13	23,49%	145 375,22	23,90%
Ressources propres (i)=(e)-(f)-(g)-(h)	179 413,36	40,18%	187 678,88	40,83%	214 773,08	41,40%	227 661,40	40,21%	244 886,36	40,28%
Dettes financières (j)	267 145,39	59,82%	286 348,67	59,17%	303 981,57	58,60%	338 303,71	59,79%	363 294,09	59,72%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	446 558,74	100,00%	483 926,38	100,00%	518 754,64	100,00%	566 865,14	100,00%	608 279,43	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	434 997,24	97,41%	468 243,21	96,76%	505 998,47	97,54%	551 384,44	97,44%	603 195,80	99,16%
Fonds de roulement économique (m)=(k)-(l)	11 561,50	2,59%	15 682,16	3,24%	12 756,17	2,48%	14 479,70	2,56%	5 083,63	0,84%
Immobilisations financières (n)	1 760,78	0,39%	1 725,32	0,36%	1 691,25	0,33%	1 698,64	0,30%	1 635,37	0,27%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	9 800,72	2,19%	13 956,82	2,88%	11 064,92	2,15%	12 772,08	2,26%	3 448,28	0,57%
Valeurs de référence		3,95%		3,87%		3,62%		4,31%		4,14%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	2 472,19	0,55%	3 062,48	0,63%	6 296,29	1,21%	9 897,78	1,75%	3 700,67	0,61%
Emprunts promotion immobilière (p)	312,67	0,07%	1 269,41	0,26%	4 796,97	0,92%	7 680,53	1,38%	2 419,88	0,40%
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	- 346,90	- 0,06%	- 129,25	- 0,02%
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	2 168,64	0,48%	1 793,07	0,37%	1 499,32	0,29%	1 870,78	0,33%	1 161,64	0,19%
Créances locataires et acquéreurs (s)	1 795,09	0,40%	2 035,16	0,42%	2 276,94	0,44%	2 293,21	0,41%	2 098,02	0,34%
Subventions à recevoir (t)			8 297,89	1,71%	7 744,46	1,49%	7 347,35	1,30%	5 361,14	0,88%
Autres actifs réalisables (u)	7 506,11	1,68%	1 644,08	0,34%	1 737,52	0,33%	1 628,51	0,29%	1 999,67	0,33%
Dettes sur immobilisations (v)	3 148,24	0,71%	5 126,13	1,06%	6 235,27	1,20%	7 084,81	1,25%	7 844,87	1,29%
Dettes d'exploitation et autres (w)	8 930,34	2,00%	8 262,86	1,71%	7 284,88	1,40%	11 548,29	2,04%	10 637,22	1,75%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	- 817,88	- 0,14%	381,20	0,08%	- 281,91	- 0,05%	- 6 480,28	- 0,97%	- 7 871,71	- 1,29%
Valeurs de référence		0,10%		0,12%		0,11%		0,11%		0,09%
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	12 041,38	2,70%	15 287,18	3,16%	13 145,11	2,53%	20 214,98	3,57%	13 428,56	2,21%
Concours bancaires courants et découverts (y)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	1 622,80	0,36%	1 711,56	0,35%	1 818,28	0,35%	1 949,24	0,34%	2 108,59	0,35%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	10 418,58	2,33%	13 575,62	2,81%	11 326,83	2,18%	18 265,75	3,23%	11 319,97	1,88%
Valeurs de référence		3,65%		3,55%		3,54%		3,78%		3,50%
Report immobilisations financières (B)	1 760,78	0,39%	1 725,32	0,36%	1 691,25	0,33%	1 698,64	0,30%	1 635,37	0,27%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	12 179,36	2,73%	15 300,94	3,18%	13 018,08	2,51%	19 964,39	3,53%	12 955,34	2,15%
Valeurs de référence		3,94%		4,15%		3,84%		4,07%		3,93%
Contrôle de la trésorerie (FRNG-BFR)	10 418,60	2,33%	13 575,82	2,81%	11 326,85	2,18%	18 265,35	3,23%	11 319,97	1,88%

La société présente un bilan fonctionnel dynamique et sous tension. Ce dynamisme se traduit par une augmentation des capitaux propres de 42 %, des dettes financières de +36 % et des immobilisations d'exploitation brutes de + 39 %. Le FRNG retrace les ressources longues disponibles après le financement des emplois du haut de bilan (*immobilisations de structures et de patrimoine locatif*). Toujours situé à + de 2 % des ressources stables, le FRNG en 2018 se situe à 0,57 % des ressources stables, loin des valeurs de référence

(autour de 4 % sur la période). Sur toute la période de revue, le niveau des dettes d'exploitation est important. Il est la résultante de la forte activité de la société, ce qui sollicite fortement la trésorerie.

La trésorerie nette correspond à 201 jours de charges courantes hors dotation. Cette tension relative du haut de bilan est examinée plus en détail dans le tableau suivant.

6.3.1.1 Analyse du bilan fonctionnel

Tableau 24 – Analyse du bilan fonctionnel

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	9 800,72	13 955,82	11 054,92	12 772,06	3 448,26
Charges courantes hors dotation	16 439,39	17 545,73	22 375,08	23 544,69	20 589,65
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	217,74	290,32	180,49	198,00	61,13
Valeurs de référence	304,26	311,23	317,31	365,65	368,65
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	5 152	5 336	5 620	5 895	6 250
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	1 902,31	2 615,60	1 968,85	2 166,59	551,72
Valeurs de référence	2 733,91	2 662,78	2 709,89	3 039,17	2 930,71
Trésorerie	10 415,58	13 575,62	11 325,83	18 255,35	11 319,97
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	231,46	282,39	184,76	283,16	200,67
Valeurs de référence	285,05	295,41	312,57	329,21	340,63
Trésorerie en nombre de logements et équivalent logement en propriété	2 022,24	2 544,16	2 015,45	3 098,45	1 811,20
Valeurs de référence	2 385,67	2 454,24	2 513,78	2 766,19	2 553,04

Les divers ratios d'analyse du bilan fonctionnel répondent à la même évolution générale, à savoir une altération des indicateurs de la société alors que les valeurs de référence connaissent une pente ascendante. La société a puisé dans ses fonds propres pour financer son développement et répondre à la demande de logement social. Elle cherche à les reconstituer par financement externe (*PHBB*), par une légère réduction de la production future, par un accroissement des ventes de logements locatifs et une diversification d'activités (*PSLA* – cf. prévisionnel).

6.3.1.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le FRNG à terminaison, est obtenu par déductions des dépenses restant à payer et des recettes restant à comptabiliser sur les investissements en cours. La situation financière permet une allocation de fonds propres à des projets structurants sur le parc.

Tableau 25 – Fonds de roulement net global à terminaison

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	9 800,72	13 955,82	11 064,92	12 772,08	3 448,28
Subventions restant à notified	1 582,70	1 408,30	880,28	479,84	64,31
Emprunts restant à encaisser	38 648,47	57 375,73	43 348,45	63 805,14	63 009,82
Dépenses restant à comptabiliser	31 602,49	55 127,62	37 238,76	68 585,51	58 779,45
Neutralisation emprunts reçus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neutralisation opérations préliminaires		- 757,87	- 1 784,16	- 522,81	- 105,89
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	16 410,41	16 853,56	16 036,73	9 948,91	9 637,05
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	364,58	350,58	261,59	154,23	170,84
Valeurs de référence	286,48	335,80	307,95	304,92	347,92
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	5 152	5 338	5 620	5 895	6 250
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	3 185,25	3 158,46	2 853,51	1 687,69	1 541,93
Valeurs de référence	2 281,50	2 746,27	2 499,04	2 081,44	2 582,16

Sauf pour l'année 2017, il est constant que le FRNG à terminaison est supérieur au FRNG (cf. tableau 6-2-7).

Bien qu'inférieur à sa valeur de référence, le FRNG à terminaison en fin de période de contrôle est de 1 542 € par logement, niveau soutenable qui devrait se renforcer dans le futur (cf. 6.4).

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

FDI HABITAT a élaboré son premier plan stratégique de patrimoine en 2005 qui a depuis, été actualisé successivement en 2009, 2012, 2014 et 2016.

Pour répondre aux exigences de la nouvelle génération des CUS et dans le cadre de la préparation du futur regroupement, la société a eu besoin de réévaluer sa stratégie patrimoniale compte tenu des modifications des conditions économiques de son activité.

Comme indiqué au chapitre 5, par délibération du 17 octobre 2019, le CA a validé le nouveau PSP établi pour une durée de 10 ans (Période 2020- 2029). Le PSP 2020-2029 intègre les exigences de la nouvelle génération des CUS (2020-2025) et la préparation du projet Procivis Logement Social. Le plan d'action proposé privilégie une politique de développement territorialisé sur des bassins à potentiel d'attractivité, un plan de vente étendu à 622 logements à intégrer au plan de vente CUS sous réserve d'accord des collectivités et de l'Etat, le lancement de 300 logements locatifs sociaux par an financés par 10 % de fonds propres, 83 % d'emprunts et 7 % de subventions, une diversification de l'offre à destination des publics spécifiques (EPHAD , Gendarmerie) et le développement d'opérations en accession sociale (*entre 60 et 80 logements par an*).

D'un total de 6 250 équivalents logements en 2018, le parc est attendu à hauteur de 8 274 équivalent-logements en 2023 soit une progression supérieure à 30 %.

Tableau 26 – Opérations nouvelles projetées

OPERATIONS NOUVELLES (ordres de service et acquisitions) (c)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Nombres annuels prévus (lgs et équiv-logts foyers)	255	470	403	300	300	300	2 028
Prix de revient	40 006	47 200	61 413	36 056	36 561	37 073	258 309
Subventions	1 443	2 914	2 390	2 524	2 559	2 595	14 425
Emprunts	34 913	39 257	55 567	29 842	30 219	30 601	220 399

Le nombre annuel prévu est en unité de logement. Les données financières sont en k€

Le prévisionnel se présente sous forme d'orientation générale déclinée en deux scénarios sur deux périodes de cinq ans (2020-2024 et 2025-2029). L'enveloppe financière nécessaire sur dix ans est évalué à 105 M€ soit 65 M€ de travaux et 40 M€ de développement.

Une enveloppe de 24,9 M€ est dégagée pour la réalisation des travaux de gros entretien et de réhabilitation soit 21,5 M€ de mise en œuvre du plan de travaux, 2,5 M€ de travaux d'amélioration énergétique et 0,9 M€ de réhabilitations thermiques.

Les travaux d'entretien courant sont estimés à 40,2 M€. Cette estimation équivaut à 1000 €/an/logement, au-delà du niveau moyen observé sur la période 2014-2018 (cf. § 5-4-1). 97 % du parc est jugé en bon ou très bon état technique, 3 % en état moyen. Il n'est pas relevé de problème majeur en termes de vie sociale et de relations de voisinage. Dans une logique d'accompagnement du vieillissement de ses locataires, la société souhaite améliorer l'adaptation de son parc aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

Les prévisions financières sont établies sur cinq ans (DIP). Les hypothèses générales de travail reprennent les recommandations de la Fédération des ESH. Les hypothèses prospectives de maintenance, TFPB et coût de gestion sont cohérentes avec l'analyse rétrospective.

Evolution de la performance d'exploitation :

Corrélé à l'évolution du parc sur la période, le total des produits courants évolue de 39 % et les charges courantes de 37 %. Le différentiel se traduit par une évolution forte de 34% de l'autofinancement courant. Le ratio autofinancement/ total produit courant resterait supérieur à 10 % sur toute la période 2018-2023.

Tableau 27 – Autofinancement courant

AUTOFINANCEMENT COURANT	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total produits courants	34 024	35 491	37 143	40 368	42 673	45 245
Total annuités et charges courantes	- 30 100 -	- 31 438 -	- 33 365 -	- 35 895 -	- 37 794 -	- 39 961
Autofinancement courant	3 924	4 053	3 778	4 473	4 879	5 284

A partir de 2021, la marge brute sur produits non locatifs (PSLA, terrains à bâtir) s'accroît pour représenter plus de 10 % de l'autofinancement courant.

Le développement du parc de la société a un impact maîtrisé sur l'endettement : le ratio annuités d'emprunts locatifs rapporté au loyer quittancé est estimé à 55 % en 2023.

Tableau 28 – Annuités d'emprunt

Les Annuités d'emprunt locatifs	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sur parc locatif du 31/12/2017 (	16 333	15 847	15 706	16 044	15 960	15 976
- Incidence, sur l'annuité, des rembts anticipés sur cessions et démol.	- 14 -	- 34 -	- 64 -	- 94 -	- 124 -	- 154
+ Sur livraison d'opérations nouvelles (c)	372	1 306	2 916	4 585	6 183	7 734
= Total annuités emprunts locatifs	16 691	17 119	18 558	20 535	22 019	23 556
Ratio Annuités d'emprunts locatifs/Total loyers quittancés	53%	51%	53%	54%	54%	55%

Plan de financement 2018-2023 (source Dossier Individuel de Situation 2018 de l'Organisme)

Tableau 29 – Fonds de roulement long terme

FONDS DE ROULEMENT LONG TERME	2018	2019	2020	2021	2022	2023	cumuls
FDR long terme à terminaison 2017 (au sens DIS)	11 282						
Autofinancement courant	3 924	4 053	3 778	4 473	4 879	5 284	26391
Produits net sur cessions	808	800	1 200	1 200	1 200	1 200	6408
Fonds propres sur travaux immobilisés à lancer	- 1 138	- 2 304	- 2 100	- 2 000	- 2 300	- 2 400	-12242
Fonds propres sur opérations nouvelles à lancer	- 3 650	- 5 029	- 3 456	- 3 690	- 3 783	- 3 877	-23485
Autres paramètres (dont PHBB 2018 et 2019)	2 254	1 398	263	316	244	269	4744
Fond de roulement long terme à terminaison	13 480	12 398	12 083	12 382	12 622	13 574	

- Le mode de calcul du FDR long terme à terminaison au sens du dossier individuel de situation diffère de celui de l'ANCOLS (tableau 25) en raison d'un traitement différent des ACNE et autres financements des opérations préliminaires.

Le financement prévoit un prélèvement sur fonds propres de 35,7 M€ reconstitué par 32,8 M€ d'autofinancement et produit des cessions de ventes cumulés. Le cumul des autres paramètres financiers (dont les PHBB pour 2018 et 2019, ainsi que les variations des dépôts de garantie) contribue à stabiliser le fonds de roulement long terme à terminaison entre 12 et 14M€.

Rapporté au logement, le FDR à terminaison passe de 2 200 € au logement en début de période à 1 700 € au logement en fin de période, ce qui reste confortable.

6.5 CONCLUSION

La société présente une situation financière tendue mais maîtrisée qui lui permet de financer son développement.

7. ANNEXES

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

RAISON SOCIALE : SA d'HLM FDI HABITAT	
SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : @7Center – Immeuble H@rmonie 501 rue Georges Méliès – CS 10006 Code postal : 34078 Ville : MONTPELLIER Cedex 3	Téléphone : 04 67 69 66 80 Internet : www.fdi.fr
PRESIDENT : M. Yvon PELLET	
DIRECTEUR GENERAL : M. Dominique GUERIN	
DIRECTEUR : M. Philippe MARTIN	

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : FDI DEVELOPPEMENT

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 27/06/2019			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. Yvon PELLET	Personne physique	4
	M. Christian BOIDIN	FDI DEVELOPPEMENT	1
	M. Vincent GAUDY	Conseil Départemental 34	2
	M. Jean-Pierre PARISI	FDI SACICAP	1
	M. Christian AMIOT	Personne physique	
	M. Gérard GAUTIER	CA Béziers Méditerranée	2
	M. Stéphane PEPIN-BONET	CA Hérault Méditerranée	2
	Mme Stéphanie JOASSARD	Caisse D'Épargne L.-R.	4
	M. André BERNAT	Action Logement Immobilier	4
	M. Jean-Pierre CONSTANT	GROUPAMA Méditerranée	4
	M. Pierre DELORT	Personne physique	
	M. Samuel HERVE	Chambre Com. Ind. de l'Hérault	4
Représentants des locataires :	Mme Christiane ALDEGUER	CLCV	3
	M. Frédéric BOUCHET	CLCV	3
	M. Khalid GOUDHAL	AFOC	3

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 945 000 €		FDI SACICAP (51,0 %)
	Nombre d'actions : 63 000		FDI DEVELOPPEMENT (26,2 %)
	Nombre d'actionnaires : 23		ACTION LOGEMENT I. (10,8 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES : M. Stéphane KLUTSCH (FP AUDIT)

EFFECTIFS AU : 31/12/2018	Cadres :	23	Total administratif et technique : 64
	Maîtrise :	21	
	Employés :	20	
	Gardiens :		Effectif total : 81 (65,67 ETP)
	Employés d'immeuble :	17	

7.2 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRREGULIERES DE LOGEMENTS

Code	Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision	Date signature	Financement	Irrégularité constatée	loyer mensuel (€)
72	RUE DE LA PAIX 2	07201001T1	034031611062211348	16/06/16	25/07/16	PLAI	Dépassement plafond de ressources PLAI = 26 %	164
123	LE RIVE GAUCHE	12301007T3	034121715222111341	04/01/18	22/01/18	PLAI	Échange de logement non conforme art. 9 loi 89-462 du 06/07/1989 (non de droit) - Dépassement plafond PLAI = 116 %	368
174	LE MOURVEDRE	17401010T4	034011508395311341	15/12/15	04/01/16	PLAI	Absence justificatifs situation familiale (séparation de corps) impliquant dépassement plafond ressources PLAI = 65 %	418
229	RESIDENCE DE L'OPPIDUM	22901012T2	034021508601311333	13/10/15	04/01/16	PLAI	Dépassement de plafond de ressources PLAI = 3 %	265

7.3 VISITE DE PATRIMOINE

VISITE DU PATRIMOINE SA D'HLM FDI HABITAT - 14 et 15 JANVIER 2020 (logements familiaux conventionnés et foyers)

													704	103	807		
Code interne	Nom programme	Adresse	Commune	Code Insee Commune	EPCI	Dépt	OPV ZRR	Nature du programme (N - AA - Acq - VEFA)	Conventionné à APL OUI/NON	Financement d'origine	Nbre logts en collectif	Nbre logts en individuel	Nbre logts total	Année de construction	Année mise en service		
6	LES CHENES 1	RUE DES CHENES	ST BRES	34244	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA		20	20	1986	1986		
12	LES CHENES 2	RUE DES CHENES	ST BRES	34244	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA		22	22	1987	1987		
18	LE CLOS DES ORMES	RUE DES JONQUILLES	LATTES	34129	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA	40		40	1990	1990		
42	LA FRIGOLE	RUE DE LA FRIGOLE	ST BRES	34244	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA		36	36	1992	1992		
54	LE ROCHEMORE	RUE DES CHEVALIERS DE MALTE	LATTES	34129	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA	43		43	1993	1993		
54	LE ROCHEMORE	RUE DES CHEVALIERS DE MALTE	LATTES	34129	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLAI	6		6	1993	1993		
90	LES GRAMENOUS 1	AVENUE P. MENDES FRANCE	VENDARGUES	34327	Montpellier Méd Métro	34	NON	Acq	OUI	PLA	36		36	1993	1998		
82	SAINT PERPETUE 1	ROUTE DE BEAUCAIRE	NIMES	30189	Nîmes Métropole	30	OPV	N	OUI	PLA	31		31	1996	1996		
82	SAINT PERPETUE 1	ROUTE DE BEAUCAIRE	NIMES	30189	Nîmes Métropole	30	OPV	N	OUI	PLATS	11		11	1996	1996		
86	SAINT PERPETUE 2	RUE DES AMOUREUX	NIMES	30189	Nîmes Métropole	30	OPV	N	OUI	PLA	56		56	1996	1996		
86	SAINT PERPETUE 2	RUE DES AMOUREUX	NIMES	30189	Nîmes Métropole	30	OPV	N	OUI	PLATS	7		7	1996	1996		
108	LES GRAMENOUS 2	RUE DE LA MONNAIE	VENDARGUES	34327	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA		17	17	1999	1999		
108	LES GRAMENOUS 2	RUE DE LA MONNAIE	VENDARGUES	34327	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLATS		8	8	1999	1999		
109	LE PUECH D'ARGENT	RUE GUSTAVE FLAUBERT	MONTPELLIER	34172	Montpellier Méd Métro	34	NON	Acq	OUI	PLA	48		48	1991	1999		
113	LES JARDINS DE VERT PARC	RUE DES ANEMONES	CASTELNAU LE LEZ	34057	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLA	69		69	2000	2000		
113	LES JARDINS DE VERT PARC	RUE DES ANEMONES	CASTELNAU LE LEZ	34057	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLATS	16		16	2000	2000		
157	RUE DARU	RUE DARU	MONTPELLIER	34172	Montpellier Méd Métro	34	OPV	Acq	OUI	PLA	6		6	1750	2006		
186	LES LUCQUES	AV JEAN BAPTISTE CHARCOT	VENDARGUES	34327	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLAI	6		6	2011	2011		
186	LES LUCQUES	AV JEAN BAPTISTE CHARCOT	VENDARGUES	34327	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLS	4		4	2011	2011		
186	LES LUCQUES	AV JEAN BAPTISTE CHARCOT	VENDARGUES	34327	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLUS	30		30	2011	2011		
189	LES CISTES	RUE MAX ROUQUETTE	JACOU	34120	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLAI	12		12	2011	2011		
189	LES CISTES	RUE MAX ROUQUETTE	JACOU	34120	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLS	6		6	2011	2011		
189	LES CISTES	RUE MAX ROUQUETTE	JACOU	34120	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLUS	43		43	2011	2011		
216	LA LIGNE CLAIRE	RUE OLYMPE DE GOUGES	PRADES LE LEZ	34217	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLAI	13		13	2014	2014		
216	LA LIGNE CLAIRE	RUE OLYMPE DE GOUGES	PRADES LE LEZ	34217	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLUS	41		41	2014	2014		
245	LE CLOS DE L'AIGARELLE	ESPLANADE HELIOS	COURNONTERRAL	34088	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLAI	24		24	2017	2017		
245	LE CLOS DE L'AIGARELLE	ESPLANADE HELIOS	COURNONTERRAL	34088	Montpellier Méd Métro	34	NON	N	OUI	PLUS	56		56	2017	2017		
264	LE BEL OMBRE	RUE PINA BAUSCH	JUVIGNAC	34123	Montpellier Méd Métro	34	NON	VEFA	OUI	PLAI	10		10	2018	2018		
264	LE BEL OMBRE	RUE PINA BAUSCH	JUVIGNAC	34123	Montpellier Méd Métro	34	NON	VEFA	OUI	PLS	6		6	2018	2018		
264	LE BEL OMBRE	RUE PINA BAUSCH	JUVIGNAC	34123	Montpellier Méd Métro	34	NON	VEFA	OUI	PLUS	26		26	2018	2018		
266	ELAIA	RUE DES SOLDANELLES	MONTPELLIER	34000	Montpellier Méd Métro	34	OPV	N	OUI	PLUS	28		28	2019	2019		
266	ELAIA	RUE DES SOLDANELLES	MONTPELLIER	34000	Montpellier Méd Métro	34	OPV	N	OUI	PLAI	2		2	2019	2019		
266	ELAIA	RUE DES SOLDANELLES	MONTPELLIER	34000	Montpellier Méd Métro	34	OPV	N	OUI	PLS	26		26	2019	2019		
													Nbre lits				
992	TROPICAMPUS	Résidence étudiante	MONTPELLIER	34172	Montpellier Méd Métro	34					144		144	2003	2003		

7.4 SIGLES UTILISES

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

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

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

