

SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône

Villefranche-sur-Saône (69)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-092

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-092

SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône
Villefranche-sur-Saône (69)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-092

SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône – (69)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 573 771 227
Raison sociale : SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône
Président : Gérard PARET
Directeur général : Stéphanie GAUTHIER
Adresse : 31 rue Claude Bernard - BP 165 - 69656 Villefranche sur Saône Cedex
Actionnaire majoritaire : ALLIADE

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	5 167	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 167	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	45
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région Auvergne Rhône-Alpes	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (vacance commerciale)	3,2 %	3,4 %	3,0 %	(2 bis)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,9 %	1,8 %	1,5 %	(2 bis)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,5 %	10,5 %	9,8 %	(2 bis)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,5 %	Nc	Nc	
Âge moyen du parc (en années)	34	37	39	(2)
POPULATION LOGÉE				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	21,4 %	20,6 %	21,1 %	
- < 60 % des plafonds	73,1 %	58,9 %	59,4 %	
- > 100 % des plafonds	3,4 %	11,3 %	11,2 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	50,0 %	48,6 %	47,3 %	
Familles monoparentales	8,7 %	19,6 %	20,8 %	
Personnes isolées	37,4 %	38,9 %	38,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,6	5,6	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	10,0 %	Nc	13,5 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,4 %	Nc	Nc	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	11,0	Nc	10,8	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	2,2	Nc	3,9	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	0,8	Nc	3,9	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017 (2bis) RPLS au 1/01/2018

(3) Bolero 2016 : ensemble des SA d'HLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Efficience de l'organisation au sein du groupe Action Logement Immobilier
- ▶ Rôle social avéré
- ▶ Bonne performance énergétique des logements
- ▶ Vacance bien maîtrisée
- ▶ Ajustement performant du provisionnement de charges
- ▶ Patrimoine et espaces extérieurs bien entretenus
- ▶ Politique active de cession de patrimoine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Evolution défavorable du volume des créances locatives impayées

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Conditions irrégulières de défraiement des administrateurs
- ▶ Logements donnés en gestion en l'absence d'autorisation préalable
- ▶ Retard dans l'établissement des dossiers amiante en parties privatives qui sont systématiquement réalisés à la relocation

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

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-146 d'octobre 2012

Contrôle effectué du 15 janvier 2019 au 27 mai 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE : juillet 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-092

SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône – 69

Synthèse	8
1. Préambule	10
2. Présentation générale de l'organisme	11
2.1 Contexte socio-économique	11
2.1.1 Caractéristiques du territoire	11
2.1.2 Offre locative	11
2.2 Gouvernance et management	12
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	12
2.2.2 Le groupe Action Logement	15
2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management	15
2.3 Conclusion	16
3. Patrimoine	17
3.1 Caractéristiques du patrimoine	17
3.1.1 Description et localisation du parc	17
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	17
3.2 Accessibilité économique du parc	18
3.2.1 Loyers	18
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	19
3.2.3 Charges locatives	19
3.3 Conclusion	19
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
4.2 Accès au logement	20
4.2.1 Connaissance de la demande	20
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	20
4.2.3 Gestion des attributions	21
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	22
4.4 Traitement des impayés	23
4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social	23
4.4.2 Montant des créances locatives impayées	24

4.5	Conclusion	25
5.	Stratégie patrimoniale.....	25
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	25
5.2	Évolution du patrimoine.....	26
5.2.1	Offre nouvelle	26
5.2.2	Réhabilitations.....	26
5.2.3	Rénovation urbaine	26
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	27
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	27
5.3.2	Analyse d'opérations	27
5.4	Maintenance du parc.....	27
5.4.1	Entretien du patrimoine	27
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	28
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	28
5.6	Conclusion	29
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	29
6.1	Organisation et tenue de la comptabilité	29
6.2	Performance d'exploitation.....	30
6.2.1	Produit total	30
6.2.2	Excédent brut d'exploitation	31
6.2.3	Efficience de la gestion	32
6.3	Modalités de financement des investissements	33
6.3.1	Capacité d'autofinancement brute	33
6.3.2	Autofinancement net HLM.....	34
6.3.3	Annuité de la dette locative.....	34
6.3.4	Tableau des flux.....	35
6.4	Situation bilancielle	36
6.4.1	Analyse de la dette	36
6.4.2	Bilan fonctionnel.....	37
6.4.3	Situation à terminaison.....	38
6.5	Analyse prévisionnelle.....	38
6.6	Conclusion	40
7.	Annexes.....	41
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	41

7.2	Organigramme général de l'organisme.....	42
7.3	Organigramme du groupe Action Logement.....	43
7.4	Sigles utilisés.....	44

SYNTHESE

Filiale de la SA d'HLM Alliade Habitat au sein du groupe national Action Logement, la SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS) gère, fin 2017, un patrimoine de 5 167 logements familiaux, majoritairement implanté dans le nord du département du Rhône (93 %), en particulier sur la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône (77 %). Elle est également propriétaire de trois foyers dont la gestion est confiée à des associations spécialisées. D'un âge moyen de 34 ans, le parc de la société est essentiellement composé de logements collectifs (92 %). Plus du quart de ce patrimoine (26,4 %) est situé en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). La société intervient sur un territoire dynamique au plan démographique et dont le marché de l'immobilier est relativement tendu.

Dotée d'un capital de 4,9 M€ fin 2017, HBVS est détenue à 64,2 % par la SA d'HLM Alliade Habitat et à 26,0 % par Action logement Immobilier. Ses instances de gouvernance fonctionnent correctement en dépit de l'assiduité relativement faible de certains administrateurs au conseil d'administration. Néanmoins, les modalités de défraiement de ces derniers dérogent aux dispositions réglementaires en la matière. La société dispose d'un effectif important mais la masse salariale reste contenue. Depuis 2014, HBVS est membre du GIE Alliade Ressources Organisation (GIE ARO) auquel elle n'a recouru que très ponctuellement durant la période sous revue. Depuis mi-2017, elle adhère également aux deux autres GIE du groupe Alliade (GIE Alliade Développement Immobilier et GIE Alliade Système d'Information). Le plein recours aux prestations de ces deux GIE n'a réellement débuté qu'en 2018.

Le niveau des loyers pratiqués par la société est comparable à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du département du Rhône et de la région Rhône-Alpes et l'ajustement du provisionnement des charges locatives apparaît particulièrement performant. Avec près des trois quarts de ses occupants disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds pour l'accès au logement social, l'occupation du parc de la société présente un profil social davantage marqué que celui des autres bailleurs sociaux du Rhône ou de la région Rhône-Alpes. La société répond favorablement à l'accueil des demandes relevant des publics prioritaires. Le service rendu aux locataires est globalement satisfaisant. La visite de patrimoine a mis en évidence le bon niveau d'entretien et de réhabilitation du parc ainsi que la qualité des opérations récemment livrées. Les espaces extérieurs sont particulièrement soignés et les locaux communs bien entretenus.

En matière de recouvrement des créances locatives impayées, la réorganisation récente des services n'a pas encore produit tous les effets escomptés. L'évolution défavorable constatée a conduit à l'érosion du taux de recouvrement qui a diminué de 1,3 points en quatre ans pour s'établir à 97,4 % en 2017.

La stratégie patrimoniale d'HBVS est orientée par celle du groupe qui définit la politique de ses filiales en matière de construction et de réhabilitation. Les objectifs du plan stratégique patrimonial initial pour la période 2011-2016 ont été globalement respectés en termes de développement d'offre nouvelle et de réhabilitation du parc. La croissance annuelle moyenne du parc atteint 2,5 % sur la période sous revue, soit un taux supérieur d'un point à celui enregistré au niveau national. La part de la production d'offre nouvelle désormais dévolue aux financements en PLAI (21 %) est conforme à l'objectif de la convention d'utilité sociale (20 %). La politique d'entretien du patrimoine d'HBVS est effectuée sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien établi par ensemble immobilier, réactualisé chaque année. L'effort de maintenance de la société est comparable à la médiane des SA d'HLM de province sur l'ensemble de la période. En matière d'exploitation et de sécurité, l'ensemble des contrats d'entretien qui sont régulièrement renouvelés, fait l'objet d'un suivi rigoureux. La

société est cependant en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives des logements, seulement 23 % d'entre eux ayant été réalisés fin 2018. Concernant la performance énergétique des logements la proportion de logements dits énergivores est sensiblement inférieure aux moyennes régionale ou nationale.

Fin 2017, la société affiche des performances d'exploitation correctes. La vacance commerciale est en baisse continue depuis 2016 (*taux à 1,9 % en 2017, niveau comparable à celui observé au niveau du département du Rhône*). Ses coûts de gestion, bien que tendant à augmenter en fin de période, restent néanmoins contenus grâce à une masse salariale stable. Pour couvrir l'importance de son effort d'investissement (*95 M€ sur la période 2014-2017*), HBVS pratique une politique active de cession de patrimoine qui lui a permis de couvrir près de 10 % de ses investissements sur quatre ans. Après avoir connu un creux à 5 M€ en 2015, la trésorerie nette de la société s'est rétablie en fin de période à 11,6 M€, soit 2,9 mois de dépenses moyennes. Les éléments financiers et patrimoniaux intégrés dans la simulation prévisionnelle permettent d'afficher pour l'avenir une évolution favorable des performances d'exploitation, grâce notamment au maintien de la politique active de cession de patrimoine de nature à absorber l'augmentation prévisible de la dette et des charges de fonctionnement. En outre, grâce au soutien de son groupe d'appartenance, la structure financière qui n'appelle pas d'inquiétude actuellement, devrait évoluer favorablement.

Le Directeur Général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône 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'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le dernier rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (*n° 2011-146 d'octobre 2012*), présenté au conseil d'administration (CA) le 20 septembre 2012, constatait plusieurs irrégularités concernant les attributions de logement, notamment la composition de la commission d'attribution, quatre dépassements de plafonds de ressources et une clause abusive dans les contrats de bail. Le rapport relevait également une progression constante des impayés et une faible proportion de logements à bas loyers. L'activité d'accession sociale dégageait de faibles résultats. En revanche, le parc était en bon état et bien entretenu et les locataires bénéficiaient d'une qualité de service rendu satisfaisante. Le niveau de rentabilité de la société était jugé correct, ainsi que la situation financière dont l'évolution semblait favorable au regard des investissements envisagés.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La société Habitat Beaujolais Val de Saône est une filiale d'Alliade Habitat au sein du groupe Action Logement (cf. § 2.2.2). Au 31 décembre 2017, HBVS possède un parc de 5 167 logements familiaux répartis dans 57 communes, essentiellement dans le Rhône (93% du patrimoine), notamment dans la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône où elle occupe le premier rang des bailleurs sociaux avec 49 % du parc de logement sociaux. Elle possède également trois foyers gérés par des tiers représentant 100 places (*deux résidences pour personnes âgées et un foyer pour personnes handicapées*¹). Son effectif à cette même date est de 104 équivalents temps plein (ETP). Son siège social est localisé à Villefranche-sur-Saône. Son chiffre d'affaires s'élève à 26,1 M€. Il est constitué à 92 % de produits locatifs, à 7 % de produits issus de son activité d'accession sociale, le reste (1 %) de prestations de services et produits d'activités annexes

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1.1 Caractéristiques du territoire

HBVS est essentiellement implantée dans le nord du département du Rhône (cf. § 3.1.1), en particulier sur la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône qui compte une vingtaine de communes et où sont implantés 77 % des logements d'HBVS. La démographie de ces territoires est relativement dynamique. Le niveau de vie médian des ménages est cependant plus faible dans la communauté d'agglomération et surtout dans la commune de Villefranche-sur-Saône par rapport aux niveaux départemental et régional. Corrélativement, les taux de pauvreté et de chômage enregistrés en 2015 sont nettement supérieurs aux valeurs du département, de la région ou de la France métropolitaine.

Données socio-économiques

Chiffres sociodémographiques en 2015	France métropolitaine	Auvergne Rhône-Alpes	Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Villefranche sur Saône
Population 2015	64 300 820	7 877 698	1 821 990	72 890	36 670
Variation annuelle moyenne 2010 2015	0,5 %	0,8 %	1,1 %	0,9 %	0,8 %
Niveau de vie médian 2015 en €	20 566	21 231	21 746	20 243	17 470
Taux de chômage des 15-64 ans	13,7 %	12,2 %	13,0 %	13,9 %	18,1 %
Taux de pauvreté	14,9 %	12,8 %	14,0 %	15,8 %	23,7 %

Sources : INSEE - *Institut national de la statistique et des études économiques*

2.1.2 Offre locative

Le département du Rhône compte environ 164 400 logements sociaux en 2017, et enregistre 73 080 demandes actives², concentrées à presque 90 % dans la métropole de Lyon. Il est recensé environ 7 800 logements sociaux dans la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône, soit 5 % du parc départemental, et 1 900 demandes actives à fin 2017. Parmi ces dernières 3,3 % sont des demandes de mutations internes.

¹ Foyer Le Cep (80 logements) ; foyer Athena (10 logements) ; foyer Richard Lafond (10 logements).

² Source : Système National d'Enregistrement (SNE) 2017.

	France métropolitaine	Auvergne Rhône-Alpes	Rhône	CA Villefranche Beaujolais Saône	Villefranche sur Saône
Nombre de logements sociaux	4 759 720	546 010	164 417	7 853	5 518
Part des logements sociaux dans les résidences principales	16,8 %	15,7 %	20,6 %	25,3 %	33,0 %
Nombre de logements sociaux pour 1 000 habitants	74,0	69,3	90,2	107,7	150,5

Sources : INSEE - *Institut national de la statistique et des études économiques et RPLS 2017*

Sur le territoire d'intervention d'HBVS, seules les communes d'Arnas et de Limas ne remplissent pas leurs obligations au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Elles présentent respectivement un taux de logements sociaux de seulement 11 % et 19 % au lieu des 25 % exigés. Dans la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône et la commune de Villefranche-sur-Saône, la part de logements sociaux dépasse ce seuil de 25 %, la pression³ de la demande y est donc faible, de 2,2 pour la communauté d'agglomération et de 2,4 pour la ville-centre contre 4,5 pour l'ensemble du département du Rhône et 4,0 au niveau national⁴.

La vacance commerciale⁵ des bailleurs sociaux du département du Rhône au 1^{er} janvier 2018 s'établit à 3,5 % et la vacance commerciale de plus de trois mois (*dite « vacance structurelle »*) à seulement 1,6 % (1,8 % en région Auvergne Rhône-Alpes). La mobilité⁶ s'élève à 11,3 %, contre 10,5 % au plan régional.

Le marché de l'immobilier peut être qualifié de tendu, comme en témoigne la différence de coûts des loyers du parc privé et du parc social public : en 2018, le niveau moyen des loyers mensuels dans le parc privé, est de 9,3 € par m² de surface habitable à Villefranche-sur-Saône et de 8,9 € dans la communauté d'agglomération (*hors ville-centre*) selon l'observatoire des loyers Clameur⁷. Il est nettement supérieur au loyer moyen des logements sociaux de la région Auvergne Rhône-Alpes de 5,6 €/m² habitable au 1^{er} janvier 2018.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

2.2.1.1 Actionnariat

Dotée d'un capital de 4,9 M€ fin 2017, HBVS est détenue à 64,2 % par la SA d'HLM Alliade Habitat⁸. Action Logement Immobilier détient 26,0 % des parts et la chambre de commerce et d'industrie de Villefranche et du Beaujolais (CC/IVB), 8,5 %. Le reste du capital est réparti entre 26 actionnaires dont notamment la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes qui détient 1,0 % des parts.

Le montant des dividendes versés aux actionnaires au titre de l'exercice 2017 s'est élevé à 111 k€, soit un montant net par action de 0,3375 €.

³ La pression de la demande est appréciée au travers du nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions annuelles pour les logements sociaux familiaux hors mutations internes.

⁴ SNE au 1^{er} janvier 2017.

⁵ Logements vacants parmi les logements proposés à la location (*donc hors logements vides volontairement*) ; source RPLS au 1/1/2018.

⁶ Mobilité : emménagements dans les logements proposés à la location depuis au moins un an /nombre de logements proposés à la location depuis au moins un an.

⁷ Clameur : base de données « connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux ».

⁸ Filiale d'Action Logement gérant environ 30 000 logements.

2.2.1.2 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA) comprend seize administrateurs, dont trois représentants des locataires. Il s'est réuni en moyenne six fois par an entre 2013 et 2017. Les comptes-rendus sont structurés et mettent bien en évidence les décisions du CA ainsi que les informations communiquées aux administrateurs. Le taux d'assiduité aux réunions du CA est de 64 %, ce qui est un peu faible. Le représentant de la communauté d'agglomération *Villefranche Beaujolais Saône* a été présent une seule fois au cours des 27 séances considérées. La société doit envisager son remplacement en l'absence d'amélioration significative de son assiduité. Depuis le 16 juin 2011, le président du CA est M. Gérard Paret, par ailleurs administrateur de la SA d'HLM Alliade Habitat et de la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de la Ville de Cours (SA/EMVC).

Les modalités de défraiement des administrateurs dérogent aux dispositions de l'article R*. 421-10 du CCH. En effet, l'article R.* 421-10 du CCH dispose que « *le conseil d'administration de l'organisme alloue aux administrateurs visés à l'article L. 423-13 une indemnité forfaitaire destinée à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance* ». Or, par délibération en date du 22 avril 2004, le CA de la société a décidé que « *les administrateurs percevront [...] le versement de l'indemnité forfaitaire dite « représentative de frais de déplacements » lorsqu'ils seront présents aux réunions du conseil* ». Cette décision conduit la société à verser systématiquement l'indemnité forfaitaire à chaque administrateur présent au CA, quelle que soit sa situation professionnelle, sans qu'il soit tenu compte d'une éventuelle diminution de sa rémunération. Qui plus est, jusqu'en 2017, lorsqu'un administrateur représentait une personne morale, la société versait l'indemnité forfaitaire à la personne morale représentée, ce qui ne répondait pas aux dispositions de la réglementation en vigueur. La société, qui a revu cette pratique, verse désormais l'indemnité aux représentants des personnes morales. Elle reste cependant invitée à revoir les modalités de versement de cette indemnité qui ne doit pas être systématique.

2.2.1.3 La direction générale

Mme Stéphanie Gauthier est directrice générale (DG) de la société HBVS depuis le 1^{er} novembre 2011⁹. Elle assurait auparavant la direction financière de la société. Le CA délibère tous les trois ans sur le renouvellement de son mandat social et la rémunération afférente. La dernière délibération date du 5 octobre 2017.

2.2.1.4 Politique d'achat

Les marchés de la société étaient soumis jusqu'au 31 mars 2016 à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 sont applicables aux consultations engagées depuis lors. Pour répondre aux dernières évolutions réglementaires en matière de commande publique, la mise à jour d'un règlement intérieur de la commission d'appel d'offres ainsi que de la procédure de mise en concurrence communs à l'ensemble des sociétés constituant le groupe Alliade Habitat, ont été adoptés en CA du 8 mars 2018. Ce règlement et la procédure qui précise les règles à adopter en fonction des seuils applicables et selon les types de marché, n'appellent pas de remarque. L'examen de six marchés¹⁰ passés en 2018 n'appelle pas de remarque.

⁹ Par délibération du CA du 13 octobre 2011.

¹⁰ Création d'une cage d'ascenseur et de passerelle extérieure formant coursives – résidence de la Chartonnière : à Gleizé. Gros entretien composants et amélioration 2018 du patrimoine HBVS (remplacement de chaudières individuelles, de menuiseries, ravalement et isolation de façades, peinture extérieure) ; Contrat multi-entretien (électricité, menuiserie, serrurerie, vitrerie, maçonnerie, installation de désenfumage, visites de contrôles et de sécurité ; construction de 23 logements individuels à Mâcon ; construction de 16 logements collectifs à Lucenay ; réhabilitation de 30 logements, résidence Avalon à Villefranche.

2.2.1.5 Relations intra-groupes

Le groupe Alliade Habitat, constitué de la SA d'HLM Alliade Habitat et de la société Habitat Beaujolais Val de Saône s'appuie sur trois groupements d'intérêt économiques (GIE) pour son fonctionnement. Les frais de ces groupements sont répartis entre leurs membres et clients selon les principes de la comptabilité analytique, suivant des clés de répartition approuvées par l'Assemblée Générale des membres de chacun d'entre eux. Lesdites clés de répartition qui, selon le type de prestations apportées, sont calculées au temps passé, au prorata des effectifs ou par facturation de frais directs, n'appellent pas d'observation de principe.

Le GIE Alliade Ressources et Organisation (ARO) :

Ce GIE a pour objet d'effectuer pour le compte de ses membres, les opérations suivantes : « la gestion comptable et financière, la gestion du personnel y compris les opérations de paie, la gestion des services généraux, la gestion des affaires juridiques et administratives, le contrôle de gestion et l'audit, la communication et le marketing, la stratégie du patrimoine immobilier et la stratégie du développement ». La société est membre de ce groupement depuis 2014. Sur la période 2013-2017, le recours à ce GIE a occasionné une charge totale de 58 k€, soit 11,6 k€ par an en moyenne. Depuis 2018, la totalité de la gestion financière et comptable de la société est désormais assurée par ce GIE. Le coût total annuel de la redevance versée par HBVS au GIE, suite à cette nouvelle organisation s'est élevé à 185 k€.

Le GIE Alliade Développement Immobilier (ADI) :

Ce GIE a pour objet d'effectuer pour le compte de ses membres, les opérations suivantes : « recherche foncière, études de faisabilité, assistance à la maîtrise d'ouvrage, assistance à la définition de projets d'aménagement ou de renouvellement urbain et la mise en œuvre de ces projets, assistance et montage des dossiers administratifs et financiers liés à des opérations immobilières, études et conseil en matière de qualité de l'habitat, assistance pour la commercialisation de logements ». La société est membre de ce GIE depuis mi-2017. En 2018, première année de plein recours aux services de ce GIE, la société s'est acquittée d'une redevance de 100 k€.

Le GIE Alliade Systèmes d'Information (ASI) :

Ce GIE a pour objet de mettre en œuvre tous les moyens destinés à faire fonctionner ou à développer les systèmes d'information pour le compte de ses membres, à savoir notamment : « assurer le bon fonctionnement et la pérennité de l'information, proposer et mettre en place des évolutions et des améliorations des systèmes d'information, gérer et faire évoluer les serveurs, le parc de micro-ordinateurs, les imprimantes et les licences, conseiller, négocier et commander tous matériels et logiciels informatiques ou bureautiques, paramétrer les logiciels, former régulièrement les salariés sur les applications informatiques, les logiciels ou progiciels, leurs améliorations ou modifications, concevoir ou participer à la conception de tous programmes informatiques répondant aux besoins des membres dans tous les domaines informatiques notamment en matière de nouvelles technologies d'information et de communication (NTIC), exploiter tous progiciels, logiciels ou tous autres programmes informatiques, proposer et suivre les budgets des systèmes d'information ». La société est membre de ce GIE depuis mi-2017. La mise en œuvre d'un nouveau système d'information au sein de la société en 2018 a occasionné sur cet exercice le versement d'une redevance de 279 k€.

2.2.1.6 Sécurité des procédures

La société participe au comité d'opportunité du pôle immobilier Région Rhône-Alpes Auvergne (cf. § 5.3.1) du groupe Alliade Habitat de façon à garantir la cohérence de la stratégie d'investissement du groupe. Aujourd'hui, elle est également représentée au sein du comité d'audit d'Action Logement Groupe. Ce comité d'audit a pour mission d'apprécier et de valider le dispositif de contrôle interne à l'échelle du groupe au travers de la mise en œuvre et du suivi de procédures visant à garantir la fiabilité des informations économiques et financières et à limiter les risques de fraude. Une synthèse annuelle des travaux de ce comité est présentée au CA de la société.

2.2.2 Le groupe Action Logement

La société HBVS, est l'une des 65 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) membres d'Action Logement Groupe, structure faîtière de pilotage ayant fait l'objet d'une réorganisation depuis le 1^{er} janvier 2017. Action Logement Groupe est aujourd'hui constitué de cinq filiales : Action Logement Services (ALS), Action Logement Immobilier (ALI), L'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL), l'Association Foncière Logement (AFL) et Action Logement Formation (cf. *organigramme en annexe 7.3*). Action Logement Immobilier, société par actions simplifiée unipersonnelle, met en œuvre la stratégie immobilière du groupe. Elle détient les titres des participations de l'ensemble des filiales immobilières, soit 500 filiales sous contrôle, dont 65 entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et près de 250 participations minoritaires. Plus de 15 000 collaborateurs travaillent au sein de ces filiales. ALI porte l'une des deux missions principales du groupe : construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'évolution de la société et de mixité sociale. En tant que holding et actionnaire, ALI a vocation à assurer pour le groupe la mission d'accompagnement et de sécurisation du pilotage de ses filiales et participations. Elle s'assure des équilibres financiers et de gestion permettant la mise en œuvre des objectifs attendus, métier par métier, entité par entité, territoire par territoire, notamment en matière de production de logements neufs, de réhabilitation du patrimoine, de rentabilité et de fonds propres.

2.2.3 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.3.1 Ressources humaines

2.2.3.1.1 Volume et structure des emplois

Effectifs en ETP moyen	2013	2014	2015	2016	2017
ETP moyen total	98,16	99,45	99,15	100,99	104,08
dont personnel administratif	51,64	49,76	52,64	61,07	62,62
dont personnel de proximité	46,52	46,69	46,51	39,92	41,46

Sources : *Rapports annuels d'activité de la société*

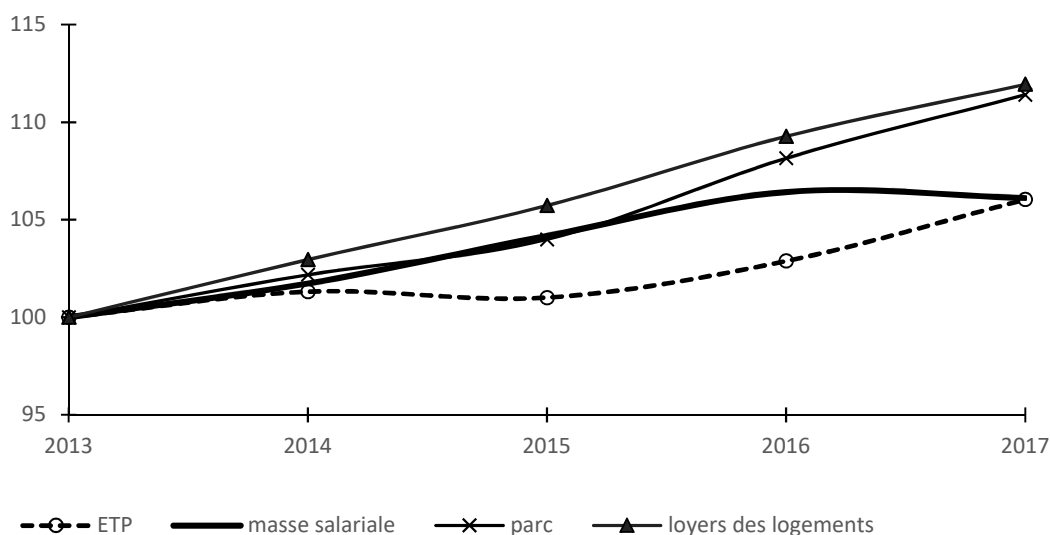
La société compte fin 2017, un effectif moyen de 104,08 équivalents temps plein (ETP). L'année 2016 traduit une augmentation des personnels administratifs et une baisse des agents de proximité. La hausse des personnels administratifs s'explique par des recours à des CDD, en lien avec la réforme d'Action Logement, et par la création de trois postes supplémentaires dans le cadre de la réorganisation de la société en octobre 2016. La diminution des effectifs de proximité est consécutive à la réorganisation des services « Clients » et « Proximité » qui a donné naissance à la direction de la Relation clients et proximité. Leur nombre réaugmente en 2017 avec notamment la mise en place de postes de gardiens sur les sites qui en étaient dépourvus. Le ratio pour 1 000 logements gérés s'établit à 20,1, ce qui est supérieur à la moyenne de celui des sociétés d'HLM¹¹ (16,1).

2.2.3.1.2 Coût salarial et modalités de rémunération

Malgré le niveau élevé du ratio d'ETP pour 1 000 logements gérés mentionné supra, il est à noter que le patrimoine a crû de 13,0 % sur la période, contre une croissance de 6,0 % pour l'effectif et de 6,1 % pour la masse salariale comme en témoigne le graphique ci-dessous :

¹¹ Source : annexes du rapport annuel de branche 2016 des ESH (16,1 ETP en 2015).

Évolutions comparées de la croissance du parc, des loyers, du personnel et de la masse salariale (indice base 100 en 2013)



Le dernier accord d'intéressement a été signé le 28 juin 2017 pour une période de trois ans. Il est assis sur trois critères : l'amélioration de l'indicateur de recommandation exprimée par les locataires (*enquête satisfaction*), la diminution de la vacance financière et l'amélioration de l'attribution de logements aux salariés. La société n'est pas soumise au régime des négociations annuelles obligatoires (NAO) en raison de l'absence de section syndicale d'organisation représentative au sens de l'article L. 132-27 du code du travail.

2.2.3.1.3 Absentéisme

Le taux d'absentéisme de la société de 4,6 % en 2018 est inférieur à celui des autres ESH, qui est de 5,5 % en moyenne¹².

2.3 CONCLUSION

Filiale de la SA d'HLM Alliade Habitat au sein du groupe national Action Logement, la SA d'HLM Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS) gère, fin 2017, un patrimoine de 5 167 logements familiaux, situés essentiellement dans le nord du département du Rhône, en particulier dans la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône. Elle est également propriétaire de trois foyers dont la gestion est confiée à des associations spécialisées. La société intervient sur un territoire dynamique au plan démographique et dont le marché de l'immobilier est relativement tendu. Dotée d'un capital de 4,9 M€ fin 2017, HBVS est détenue à 64,2 % par la SA d'HLM Alliade Habitat et à 26,0 % par Action logement Immobilier. Ses instances de gouvernance fonctionnent correctement en dépit de l'assiduité relativement faible de certains administrateurs au conseil d'administration. Néanmoins, les modalités de défraiement de ces derniers dérogent aux dispositions réglementaires en la matière. La société dispose d'un effectif important, supérieur à la moyenne des SA d'HLM. Pour autant, la masse salariale reste contenue. Depuis 2014, HBVS est membre du GIE Alliade Ressources Organisation (GIE ARO) auquel elle n'a recouru que très ponctuellement durant la période sous revue. Depuis mi-2017, elle adhère également aux deux autres GIE du groupe Alliade (GIE Alliade

¹² Rapport de branche 2017 des Entreprises sociales pour l'habitat.

Développement Immobilier et GIE Alliade Système d'Information). Le plein recours aux prestations de ces deux GIE n'a réellement débuté qu'en 2018.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le parc, majoritairement collectif (92 %) est localisé dans 57 communes, situées en majorité (46) dans le Rhône, 10 communes sont situées dans l'Ain (258 logements) et une en Saône-et-Loire (70 logements). En conséquence 93 % des logements sont implantés dans le Rhône et notamment dans la communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône (77 %). Plus du quart du parc (25,4 %) est situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)¹³. Le patrimoine présente un âge moyen de 34 ans sur la base de l'année de construction, contre 38 ans en moyenne pour l'ensemble du parc social des organismes HLM. 24 % des logements ont été construits avant 1970. Les diagnostics de performance énergétique ont été effectués sur la quasi-totalité du parc (99,7 %). La performance énergétique moyenne des logements est très satisfaisante. La part des logements à forte consommation d'énergie (classes E, F ou G) est de seulement 3,6 % en 2018, soit une performance moyenne nettement supérieure à l'ensemble des logements sociaux diagnostiqués de France métropolitaine (21 %) et d'Auvergne-Rhône-Alpes (25 %). Le détail est présenté dans le tableau ci-après :

Classement énergétique du parc								
Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G	Non classé
Consommation en kWh _{ep} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	
% des logements	3,3	13,7	45,7	33,4	2,5	0,8	0,3	0,3

Sources : Données patrimoniales HBVS

En vertu d'une convention de gestion signée le 18 juillet 2013, la société a confié la gestion de quinze logements lui appartenant à la SAIEM de la Ville de Cours (résidence « Marie Curie » à Cours la Ville). Or, à moins d'une autorisation administrative particulière, les sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance en vertu de l'article L. 442-9 du CCH. En réponse, la société indique avoir adressé une demande de régularisation de cette situation au préfet de région en juillet 2016.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Après un point haut en 2016 du taux de vacance commerciale de plus de trois mois qui s'établissait à 3,4 % pour la société, ce taux n'est plus que de 1,9 % en 2018, comparable au niveau du département du Rhône de 1,6 %. Cette baisse sensible est la conséquence de la réorganisation du service « Relation clients et proximité » mis en place en octobre 2016, privilégiant une organisation par secteur géographique (création de trois secteurs) plutôt que par métier. La vacance technique s'établit à 2,4 % fin 2018, en augmentation par rapport à l'année précédente, en raison notamment d'un projet de démolition dans le cadre de l'ANRU¹⁴. La mobilité est de 10,5 % en 2018, valeur comparable aux niveaux départemental (11,3 %) et régional (10,5 %).

¹³ 25 % au niveau régional au 1^{er} janvier 2017.

¹⁴ 18 logements dans une résidence du quartier de Belleruche.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

La convention d'utilité sociale (CUS) portant sur la période 2011-2016 ne prévoit pas de remise en ordre des loyers maximaux. Le parc est situé très majoritairement en zone 2¹⁵ pour les loyers (82 %). Les augmentations moyennes des loyers de ces dernières années ont respecté les plafonds légaux¹⁶ :

Augmentation annuelle des loyers	2013	2014	2015	2016	2017	2018
HBVS	1,90%	0,90%	0,47%	0,02%	0,00%	0,00%
Plafonds légaux	2,15%	0,90%	0,47%	0,02%	0,00%	0,00%

En 2017, le niveau des loyers pratiqués¹⁷ par mètre carré de surface habitable est comparable à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux du département du Rhône et de la région Rhône-Alpes :

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	Moyenne
HBVS dans le Rhône	4 312	5,0	5,6	6,2	5,7
Référence Rhône	147 847	5,0	5,8	6,6	5,9
Référence Rhône-Alpes	426 978	4,8	5,6	6,4	5,7
Références France métropole	4 232 803	4,8	5,6	6,4	5,8

Sources : *base de données RPLS 2017/ Outil Structure Loyers Ancols*

Le loyer mensuel médian du parc conventionné de la société est de 370 €, contre 361 € dans la région Rhône-Alpes et 350 € pour l'ensemble du parc social de province¹⁸. Par exemple, le loyer médian d'un logement de trois pièces à HBVS est de 374 € en 2017. Les plafonds conventionnels des loyers sont respectés. La marge moyenne disponible par rapport aux plafonds conventionnels est de 7 % en 2018. La couverture des loyers par les aides à la personne permet de caractériser l'accessibilité sociale du parc. La proportion de logements dont le loyer, en 2017, dépasse le loyer plafond¹⁹ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL), est de 51,4 %, taux supérieur à la moyenne départementale (46,3 %), et nationale (44,8 %), et très proche de la moyenne régionale (50,7 %) pour l'ensemble des organismes HLM. L'accès au parc de la société à des ménages dont les revenus sont faibles apparaît donc un peu difficile. Pour autant, la part de ménages très modestes accueillie par la société est importante (cf. § 4.1).

Pour les logements conventionnés, les avis d'échéance valant quittances délivrées par la société ne mentionnent pas le loyer maximum défini par la convention [article R. 442-2-1 du CCH]. Le bailleur est tenu de faire apparaître le montant du loyer maximum de la convention sur la quittance ou l'avis d'échéance valant quittance remis aux locataires. En effet, cette obligation résulte des dispositions de l'article précité aux termes duquel : « L'organisme d'habitations à loyer modéré mentionne sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement ». Pour la bonne information du locataire, le loyer maximum doit

¹⁵ Le zonage 1/2/3 établi en fonction de la tension du marché est utilisé pour déterminer le montant des aides personnelles au logement (AL et APL) ainsi que les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

¹⁶ Obligation légale à compter de 2011 basée sur l'évolution de l'IRL du 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (cf. article L 353-9-3 du CCH).

¹⁷ Pour les logements conventionnés dont le loyer est connu, hors cas particuliers.

¹⁸ Source RPLS au 1/1/2017 et France métropolitaine hors Ile de France.

¹⁹ Pour cette étude, le « loyer plafond APL » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

être exprimé en prix mensuel pour le logement qui le concerne et ce lors de l'établissement de l'avis d'échéance valant quittance qui doit, de surcroît, être conforme aux dispositions de l'article 21 de la loi n° 89 - 2 du 6 juillet 1989. Pour corriger cette omission, la société précise avoir programmé un développement spécifique de son outil de gestion afin de se mettre en conformité avec la loi.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Conformément à la réglementation, la société pratique le barème modulé du supplément de loyer de solidarité (SLS) fixé à l'article R. 441-21-1 du CCH. En 2017 46 ménages y sont assujettis, soit 1,3 % des 3 360 logements occupés entrant dans le champ d'application. Le montant du SLS s'est élevé à 102,4 k€ en 2016 et à 139,5 k€ en 2017.

3.2.3 Charges locatives

En 2017, le coût moyen des charges annuelles ressort à 14,4 € par m² de surface habitable pour l'ensemble du parc. Le coût du chauffage collectif y est en moyenne de 7,3 €/m² et le coût moyen des charges d'ascenseurs est de 0,7 €/m² (*près de 50 % des logements en sont équipés*). Ces coûts sont globalement modérés. La régularisation des charges locatives est réalisée par deux salariées du service de gestion locative tout au long de l'année, pour l'ensemble du patrimoine qu'il soit en copropriété²⁰ ou non. Cette régularisation est effectuée à trois reprises pour chaque locataire, une pour les charges dites générales, une pour le chauffage, une pour l'eau chaude. Une réorganisation est envisagée afin de regrouper les trois rubriques et procéder à une seule régularisation de charges pour chaque ménage. Les ménages débiteurs sont invités à se rapprocher du service précontentieux pour bénéficier de facilités de paiement qui peuvent être étalées sur douze mois. L'examen des provisionnements de charges a porté sur les années 2016 et 2017. L'ajustement du provisionnement correspondant est très satisfaisant, l'excédent de provision s'étant élevé en moyenne à moins de 1 % pour les deux années considérées.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de la société HBVS, majoritairement collectif (92 %) est localisé dans 57 communes, situées en majorité (46) dans le Rhône. Ainsi, 93 % des logements sont implantés dans le Rhône et notamment dans la communauté d'agglomération *Villefranche Beaujolais Saône* (77 %). Plus du quart du parc (26,4 %) est situé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le patrimoine présente un âge moyen de 34 ans, contre 39 ans en moyenne pour l'ensemble du parc social des organismes HLM. La performance énergétique des logements est très satisfaisante avec une proportion de logements dits énergivores sensiblement inférieure aux moyennes régionale ou nationale. La vacance commerciale est en baisse continue depuis 2016. Avec un taux de 1,9 % en 2017, elle s'établit à un niveau comparable à celui observé au niveau du département du Rhône. Le niveau des loyers pratiqués par la société est comparable à celui de l'ensemble des bailleurs sociaux du département du Rhône et de la région Rhône-Alpes. L'ajustement du provisionnement des charges locatives est performant.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « *Occupation du Parc social 2016* » montrent que les locataires de la société

²⁰ 40 résidences en copropriété pour environ 480 lots.

présentent un profil social davantage marqué que celui des autres bailleurs sociaux du Rhône ou de la région Rhône-Alpes.

Analyse sociale de l'occupation

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20 %*	Revenu < 60 %*	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
HBVS	37,4 %	12,7 %	8,7 %	21,4 %	73,1 %	3,4 %	50,0 %
Département du Rhône	37,7 %	12,2 %	18,7 %	18,5 %	57,2 %	11,9 %	46,1 %
Région Rhône-Alpes 2016	37,8 %	10,8 %	19,4 %	19,4 %	58,7 %	10,9 %	48,6 %

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

Sources : **enquêtes OPS 2016 - données de la société et portail BO Ancols**

Bien que les familles monoparentales soient moins représentées dans le parc de la société que sur l'ensemble du parc départemental ou régional, la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds est largement prépondérante. Elle représente en effet près des trois quarts des occupants contre 59 % à l'échelle régionale. Cette tendance très sociale est également confirmée par la faible part des ménages dont les ressources sont supérieures à 100 % des plafonds (3,4 %) et par le nombre important de bénéficiaires des aides au logement (50,0 % pour HBVS contre 48,6 % à l'échelle régionale).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le module informatique de connaissance de la demande dispose d'une interface avec le fichier partagé qui existe dans le département du Rhône depuis 2012, ainsi qu'avec le système national d'enregistrement de la demande (SNE) dans les autres départements. Dans le Rhône, l'association du fichier commun contrôle les données du SNE pour le compte de l'État. A fin 2016, on comptabilise près de 65 000 demandes actives. Les personnes seules représentent environ 40 % des demandes, les familles monoparentales 26 %, ce qui explique la forte demande de logements de type II et III (57 %). Les principaux motifs de demandes concernent en premier lieu l'absence de logement ou la situation d'hébergement ceci au même niveau qu'un logement trop petit (22 % des demandes). Viennent ensuite les situations de divorce ou de séparation, la cherté du loyer ou les questions d'environnement, de voisinage. 42 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS. 51 % des demandeurs ont un emploi, 14 % sont au chômage, 10 % sont retraités et 23 % bénéficient du revenu de solidarité active (RSA).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

HBVS participe aux dispositifs PDALHPD²¹, DALO²² et contingent préfectoral. Dans ce cadre, la société est signataire de l'accord collectif départemental d'attribution (ACDA) 2017-2020 qui définit onze catégories de ménages prioritaires, dont font partie notamment les ménages reconnus au titre de la commission de médiation (DALO), les ménages sortant d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou de logements conventionnés à l'aide au logement temporaire (ALT). L'accord collectif prend également en compte les demandes de logements de ménages dépourvus de logement ou hébergés. En conséquence l'objectif assigné

²¹ Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

²² Droit au logement opposable.

à HBVS pour l'année 2018 s'élevait à 55 relogements²³, soit 25 % des attributions de son parc non réservé. 151 familles ont été accueillies en 2018 dans son parc soit 2,7 fois l'objectif²⁴. La société répond de façon satisfaisante à l'accueil de l'ensemble de ces publics prioritaires. Près de 62 % des logements sont réservés, dont 24 % par l'État, 12 % par les collectivités et 26 % par les collecteurs ou les employeurs :

Gestion des contingents

Réservataire	État	Action Logement	Collectivités territoriales	Non réservés	Total
Nombre de logements	1 230	1356	597	1 984	5 167
%	24	26	12	38	100

Sources : *synthèse ANCOLS à partir des données gestion locative HBVS*

4.2.3 Gestion des attributions

Conformément aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH par décision du CA en date du 11 janvier 2018, la société a mis en place deux commissions d'attribution de logements (CAL), l'une sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Villefranche Beaujolais Saône, l'autre pour les autres communes. Les deux CAL sont composées des mêmes membres²⁵. Chaque CAL se réunit une fois par semaine au siège de la société. La politique d'attribution et le règlement intérieur de la CAL n'avaient pas été rendus publics, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Dans sa réponse, la société indique avoir procédé à la mise en ligne des documents correspondants à compter du 1^{er} juillet 2019.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Chaque année, un rapport détaillé portant sur le bilan de la CAL est présenté au CA conformément à l'article R. 441-9 du CCH. Une dérogation aux plafonds de ressources HLM est inscrite dans la CUS. Elle concerne les ensembles immobiliers situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville à Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas²⁶. Les chargés de commercialisation (*deux sur chacun des trois secteurs*²⁷) sélectionnent les candidatures, réalisent les visites des logements avant la CAL et organisent ces dernières. Les membres de la CAL disposent d'une fiche de synthèse de chaque logement et de la situation détaillée de chaque candidat. La commission prononce nominativement l'attribution et classe trois familles attributaires par logement, sauf insuffisance de candidats, situation d'urgence ou ménage relevant du dispositif DALO. Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées durant cinq ans :

²³ Antérieurement la société n'avait pas d'objectif chiffré, ce qui ne l'empêchait pas de participer ponctuellement à l'accueil de public prioritaire sur demande de partenaires locaux tels la Maison de la veille sociale du Rhône ou l'association ACCELAIR (Association pour l'insertion socio-professionnelle des réfugiés soutenue par le fonds Asile Migration Intégration).

²⁴ Dont deux cas de violence, deux de handicap, neuf expulsions, un ménage DALO, deux sortant de CHRS ou foyer.

²⁵ Un administrateur personne qualifiée, un représentant des locataires, la directrice des relations clients et de la proximité et les trois responsables de secteurs.

²⁶ 1 003 logements à Villefranche-sur-Saône : Résidences Beligny, Belleroche, Jules Ferry, La Pommeraie, Le Chardonneret, Nicolas Risler, Charles Péguy, Porte de Saône, Riottier, Verlaine. Programmes Belleroche, Carrière Chapelle et Les Orchidées pour un total de 195 logements à Gleizé, Résidence en Forest de 122 logements à Limas.

²⁷ Secteur Est : 1 810 logements ; secteur Ouest : 1 698 logements ; secteur Sud : 1 659 logements.

Les attributions de logements

au 31/12/N	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de CAL	50	52	49	51	55
Nombre de dossiers examinés	1 212	1 097	997	959	804
Nombre d'attributions	796	691	660	707	585
Taux de mutations internes (en %)	20	20	19	15	15

Sources : *Base de données gestion locative HBVS*

L'exploitation exhaustive des données 2016 à 2018, soit plus de 1 900 enregistrements indique que 78 % des attributaires au moins disposaient de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. Aucun dépassement de plafond de ressources non autorisé n'a été constaté.

4.2.3.2 Examen d'un échantillon de dossiers de locataires

L'examen d'un échantillon d'une trentaine de dossiers de locataires entrés en 2018 dans le parc de la société n'appelle pas de commentaire quant au niveau des ressources des ménages attributaires. Néanmoins la fiche récapitulative de chaque dossier qui précise l'ensemble des documents remis au locataire à son entrée ne mentionne pas les différents diagnostics techniques remis au locataire. Il apparaît ainsi que selon l'âge du logement attribué, l'information sur le plomb, l'électricité ou la performance énergétique n'est pas portée à la connaissance du nouvel entrant, ce qui est contraire à la réglementation. Celle-ci est rappelée ci-après :

- concernant le plomb : en application des dispositions du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 modifié relatif à la lutte contre le saturnisme et des articles R. 1334-3 et suivants du code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit, depuis août 2008, être annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.
- concernant l'électricité et le gaz : en application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016²⁸, la société réalise désormais un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation d'un logement ; ce diagnostic s'applique à tous les baux signés à partir du 1^{er} juillet 2017 pour les logements situés dans les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1975 et, depuis le 1^{er} janvier 2018, pour les autres habitations. Ce diagnostic doit être désormais annexé au contrat de location ;
- concernant les diagnostics de performance énergétique (DPE) : ils doivent être annexés au bail en vertu de l'article L. 134-3-1 du CCH.

En réponse au rapport provisoire la société indique que la fiche récapitulative qui précise l'ensemble des documents a été mise à jour à compter du 9 juillet 2019 en prenant bien en compte les différents types de diagnostics selon l'année de construction des logements.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La politique Qualité d'HBVS se décline au travers d'un projet d'entreprise triennal régulièrement actualisé. Le dernier porte sur la période 2016-2018 dont le bilan a été présenté en CA du 5 décembre 2018. Jusqu'en 2017, HBVS bénéficiait de la certification QUALIBAIL qui se traduisait par 13 engagements de service de l'entrée à la

²⁸ Décrets d'application de la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

sortie du locataire²⁹. La mesure de la satisfaction des locataires réalisée fin 2016 a mis en évidence trois axes de progrès à traiter en priorité : la propreté des parties communes, le traitement des réclamations et l'accueil des locataires. Ce constat a incité la société à se lancer dans une nouvelle démarche de certification selon le référentiel ISO 9001, qui devrait aboutir en 2019. La dernière enquête de satisfaction disponible a été menée en décembre 2017 auprès d'un échantillon représentatif du patrimoine et de la population logée (*secteur/QPV/Type de logement/Copropriété/Ancienneté des locataires*). Elle montre un niveau de satisfaction globale de 79 % en retrait par rapport à l'enquête précédente. L'état et le fonctionnement des équipements du logement accusent un recul sensible (- 8 points) – La qualité de l'accueil est stable avec 83 % de taux de satisfaction. En revanche, des progrès ont été appréciés sur la qualité des travaux réalisés dans les logements (+ 5 points), sur la propreté des parties communes (+ 6 points), sur le traitement des demandes y compris techniques (+ 3 points) et sur les informations auprès des locataires (+ 2 points). La société doit poursuivre ses efforts pour l'amélioration du service rendu.

HBVS confie l'étude et la réalisation de travaux d'adaptation des logements au handicap à l'association SOLIHA³⁰ qui œuvre pour le maintien et l'accès au logement des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables. Les modalités d'adaptation touchent majoritairement les salles de bains et sanitaires (*les baignoires sont remplacées par des receveurs de douche extra plats, équipés souvent d'un siège relevable, de barres d'appui et des dalles de sol granitiques sont posées ; les toilettes peuvent également être surélevées*). Depuis 2011, la société a adapté 93 logements pour les personnes âgées et/ou handicapées. Un budget annuel de 60 milliers d'euros, permettant à la société de bénéficier de dégrèvements de TFPB³¹, est programmé dans ce cadre.

Le plan de concertation locative a été actualisé en 2014. Le conseil de concertation locative se réunit trois à quatre fois par an.

La visite de patrimoine, effectuée sur un échantillon représentant plus de la moitié du parc et portant notamment sur les résidences en quartier politique de la ville (*Belleruche, Beligny, Carrière Chapelle*), a mis en évidence la bonne qualité des opérations livrées, tant sur le plan architectural qu'au niveau des finitions intérieures et extérieures. La société porte une attention particulière à la résidentialisation de ses programmes (*aménagement systématique d'espaces verts, clôtures, plantations, etc...*). Les réhabilitations effectuées sont de qualité et le niveau d'entretien des parties communes est apparu très satisfaisant.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social

Au cours de l'année 2018, la société s'est engagée dans la réorganisation de son pôle recouvrement désormais rattaché à la « *Direction Relation Client et Proximité* ». Cette nouvelle organisation doit permettre à la société de renforcer son efficience en matière de gestion précontentieuse des impayés, par rattachement de la

²⁹ 1- Nous vous accompagnons dans votre demande de logement ; 2- Nous agissons pour votre confort et votre sécurité lors de votre emménagement ; 3- Nous favorisons la maîtrise des charges de votre logement dans le respect de l'environnement ; 4- Nous prenons en charge vos demandes d'intervention technique ; 5- Nous sommes joignables 7j/7 et 24h/24 pour votre sécurité ; 6- Nous maîtrisons la qualité et les délais des interventions techniques dans votre résidence ; 7- Nous respectons votre emploi du temps ; 8- Nous vous informons des travaux planifiés dans votre résidence ; 9- Nous assurons un nettoyage de qualité dans les espaces communs ; 10- Nous traitons vos réclamations écrites et vous tenons informé des suites données ; 11- Nous recherchons une solution de logement adaptée à l'évolution de vos besoins ; 12- Nous organisons votre départ sans surprise ; 13- Nous agissons pour améliorer la qualité de nos services et votre satisfaction

³⁰ SOLIdaires pour l'Habitat.

³¹ HBVS a bénéficié, en moyenne annuelle sur la période sous revue, de dégrèvements d'impôts à hauteur de 159 k€ (y compris dégrèvements de TFPB).

conseillère en économie sociale et familiale (CESF), des deux salariés chargés du précontentieux et de la médiation au sein de ce nouveau pôle dénommé « *Recouvrement, Action sociale et Médiation* ». Au moment du contrôle, en mars 2019, un poste dédié au recouvrement amiable est encore à pouvoir. Préalablement à cette restructuration, la société avait instauré en juin 2017, une « *commissions d'impayés* » ayant vocation à décider collégialement de l'orientation à donner aux dossiers des locataires en situation d'impayé. Ses membres comprennent un représentant du précontentieux, un représentant du contentieux, la CESF et un responsable de secteur. Cette commission, qui se réunit une fois par mois et dont l'objectif affiché vise à optimiser le recouvrement amiable en amont de toute procédure contentieuse, a vocation à décider du maintien du dossier en précontentieux ou de son passage au contentieux. La part des locataires réglant leur loyer par prélèvement automatique est très faible. Elle ne représente que 37 % des locataires en place en 2016 et 2017.

4.4.2 Montant des créances locatives impayées

Créances locatives impayées					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Quittancement annuel	27 069	27 757	28 722	29 426	29 960
Créances brutes sur locataires présents	2 353	2 405	2 518	2 742	2 984
+ Créances sur locataires partis	1 429	1 307	1 411	1 408	1 471
= Créances locatives totales	3 782	3 712	3 929	4 151	4 454
+ Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	229	434	280	555	463
= Créances locatives majorées des pertes sur créances irrécouvrables	4 010	4 147	4 209	4 706	4 917
Rythme d'apurement des créances douteuses par les pertes sur créances irrécouvrables en nombre d'années	10,4	5,5	9,5	7,5	9,6
Impact annuel des impayés locatifs sur le résultat net	-356	-351	-501	-710	-646
Créances locatives totales en % du quittancement annuel	14,8%	14,9%	14,7%	16,0%	16,4%
Taux de recouvrement	s.o.	98,7%	98,3%	97,4%	97,4%

Sources : **Harmonia**

Les créances locatives impayées majorées des pertes sur créances irrécouvrables ont fortement augmenté sur la période sous revue (+ 23 %). Elles atteignent 16,4 % du quittancement annuel en 2017, contre 14,8 % en 2013, ce qui situe la société 2,9 points au-delà de la médiane de référence (13,5 % pour les SAHLM de province en 2016). Au 31 décembre 2017, le stock d'impayés locatifs exigibles s'élève à 2,9 M€ au bilan et représente 10 % du quittancement annuel, contre 8,7 % en 2013.

Cette évolution tendancielle défavorable concerne notamment les points suivants :

- sur la base des états réglementaires, la part des créances exigibles à moins d'un an sur locataires présents a triplé en cinq ans (947 k€ à 2 978 k€), ce qui représente 1 107 locataires présents en situation d'impayé en 2017 ;
- le niveau des dépréciations des comptes locataires augmente significativement en valeur absolue (+39,9 %) ;

- le poids des pertes sur créances irrécouvrables est relativement important, il représente 1,5 % du quittance en 2017. Dans ces conditions, le rythme d'apurement des créances douteuses atteindrait près de 10 ans.

Les créances sur locataires partis, qui passent de 1 429 k€ à 1 471 k€ (+0,3 %), restent en revanche relativement stables ; le nombre de locataires partis en situation d'impayé représente 446 dossiers, après avoir connu un pic à 526 dossiers en 2016. L'impact annuel moyen des impayés sur le résultat net de la société au cours de la période s'élève à 513 k€, soit 14,5 % du résultat net moyen. L'évolution défavorable des créances locatives impayées conduit à l'érosion du taux de recouvrement qui diminue de 1,3 points en quatre ans pour s'établir à 97,4 % en 2017.

En réponse, la société confirme les constats de l'Agence et ajoute qu'un certain nombre de dysfonctionnements internes en matière de recouvrement sont venus amplifier le phénomène. Elle indique avoir procédé à un audit interne début 2019 et s'engage à mettre en œuvre un plan de mesures correctrices de nature à améliorer l'efficacité du recouvrement (*recrutement d'un salarié supplémentaire, automatisation et stabilisation des procédures de relance, notamment*).

4.5 CONCLUSION

Avec près des trois quarts de ses occupants disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds pour l'accès au logement social, l'occupation du parc de la société présente un profil social davantage marqué que celui des autres bailleurs sociaux du Rhône ou de la région Rhône-Alpes. La société répond de façon satisfaisante à l'accueil des demandes relevant des publics prioritaires mais la politique d'attribution des logements ainsi que le règlement intérieur de la CAL doivent être rendus publics. Le service rendu aux locataires est satisfaisant. La visite de patrimoine a mis en évidence le bon niveau d'entretien et de réhabilitation du parc et la qualité des opérations récemment livrées. Les espaces extérieurs sont particulièrement soignés et les locaux communs bien entretenus. En matière de recouvrement des créances locatives impayées, la réorganisation récente des services n'a pas encore produit tous les effets escomptés. L'évolution défavorable constatée a conduit à l'érosion du taux de recouvrement qui a diminué de 1,3 points en quatre ans pour s'établir à 97,4 % en 2017.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale d'HBVS est orientée par la stratégie du groupe qui définit la politique de ses filiales en matière de construction et de réhabilitation. Elle se décline au travers du projet d'entreprise triennal de la société et s'appuie sur son plan pluriannuel d'entretien. Les axes de développement du patrimoine portent essentiellement sur l'agglomération caladoise, le Val de Saône et la Côte de l'Ain. La dernière actualisation du plan stratégique patrimonial relative à la période 2018-2023, intègre les orientations stratégiques du groupe Action Logement Immobilier d'avril 2018. Le PSP repose sur une synthèse des enjeux du patrimoine réalisée autour de quatre axes : l'image du quartier, la localisation des résidences et les services disponibles, l'attractivité du bâti et la segmentation du patrimoine elle-même établie en fonction de l'image du quartier et de la qualité du bâti. Les orientations stratégiques du PSP portent notamment sur :

- le traitement des logements énergivores classés en étiquettes E, F, G soit un total de 176 logements ;
- la production neuve de 200 logements par an en moyenne ;

- des interventions sur le parc existant à hauteur de 12 millions d'euros en investissement et de 4,5 millions d'euros pour le gros entretien ;
- la vente d'une cinquantaine de logements par an en moyenne et la démolition de 140 logements sur la période.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Jusqu'à fin 2018, le service développement qui comptait six salariés dont le responsable était situé au siège de la société à Villefranche-sur-Saône. Cette mission est dévolue depuis lors au GIE Alliade Développement Immobilier (cf. § 2.2.1.5) implanté à Lyon. Sur l'ensemble de la période, 735 nouveaux logements familiaux, acquisitions incluses, ont été livrés, de sorte que, globalement, le parc de logements familiaux de l'organisme est en croissance annuelle moyenne de 2,5 %, ce qui est supérieur à la croissance annuelle moyenne du parc social de France métropolitaine (1,5 %). La part des réalisations en VEFA³² est conséquente, avec une moyenne de 40 % sur la période (*hors acquisition*). La société vise une certification Bâtiment Énergie Environnement (BEE) et Habitat Qualité (RT 2012 – 20 %, 30 %, voire 40%) et une labélisation Énergie Carbone E+C- pour ses opérations en maîtrise d'ouvrage directe. Sur la période l'offre nouvelle a été financée à hauteur de 67 % en PLUS, 21 % en PLAI et 11 % en PLS (1 % *non conventionné*), ce qui est conforme aux objectifs de la CUS. Le parc de la société a évolué de la façon suivante :

Évolution du patrimoine								
	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	4 574	84	39		-19	-40	4 638	1,4 %
2014	4 638	77	46		-22		4 739	2,2 %
2015	4 739	36	46	25	-24		4 822	1,8 %
2016	4 822	44	102	68	-20		5 016	4,0 %
2017	5 016	115		53	-17		5 167	3,0 %
Total		356	233	146	-102	-40		13,0 %

Sources : HARMONIA et base patrimoniale de l'organisme

5.2.2 Réhabilitations

Les opérations de réhabilitation sont réalisées au sein du service « Patrimoine et maintenance » constitué de sept salariés dont la responsable. Elles portent notamment sur les additions et remplacements de composants et les mises aux normes techniques (cf. § 5.4.1). Au cours de la période sous revue, près de 700 appareils de chauffage ont été remplacés, plus de 1 300 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration électrique ou de mise aux normes et 300 ont eu des travaux de rénovation énergétique. Les objectifs de réalisation sont conformes au PSP. Sur la période 2019-2023, plus de 650 logements sont encore programmés au titre de la rénovation thermique.

5.2.3 Rénovation urbaine

Le quartier de Belleroche situé sur les communes de Villefranche-sur-Saône, Gleizé et Limas figure parmi les 200 quartiers reconnus d'intérêt national dans le cadre du *Nouveau programme national de renouvellement*

³² Vente en l'état futur d'achèvement.

urbain³³ (NPNRU). Il a fait l'objet d'un protocole de préfiguration au printemps 2017. Le projet définitif pourrait être validé lors du comité d'engagement de l'ANRU en juin 2019. Pour HBVS qui détient 752 logements dans le quartier, le projet prévoit la démolition de 166 logements des résidences Carrière Chapelle et En Forest, dont 140 sont programmés en 2020 (cf. § 5.1).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Depuis fin 2018, le GIE Alliade développement Immobilier prend en charge l'ensemble des opérations d'offre nouvelle (cf. § 5.2.1). Dès 2011, la société s'est dotée d'un comité d'opportunité pour arbitrer entre les opérations de développement qui se présentent (*acquisition foncière en vue de construire en maîtrise d'ouvrage directe, offre d'acquisition en VEFA auprès d'un promoteur, opération d'acquisition-amélioration de bâti en vue de sa réhabilitation et de son conventionnement*). Le comité se réunit en tant que de besoin et la stratégie d'investissement retenue est cohérente avec celle du comité d'opportunité du groupe Alliade Habitat (cf. § 2.2.1.6). Les opérations sont présentées par le responsable d'opération, et le service commercial apporte un éclairage sur l'attractivité du bien proposé, en regard de sa connaissance du territoire et des indicateurs de vacance connus dans le secteur.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les dix-neuf opérations neuves financées entre 2011 et 2016 totalisent 289 logements familiaux, dont l'ensemble a été réalisé en maîtrise d'ouvrage directe. Le prix de revient définitif est de 1,4 % supérieur au prix de revient prévisionnel. La quotité moyenne de fonds propres est de 12 % du coût total. Les hypothèses de simulation d'équilibre retenues respectent strictement celles recommandées dans la note technique de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du 15 avril 2014 et mise à jour par une note du 13 novembre 2017. Le coût de gestion pris en compte pour l'équilibre financier prévisionnel des opérations en 2017, de 1 310 € par logement (*entretien courant inclus*) est supérieur avec celui réellement observé qui s'élève à 1 276 € hors entretien courant (cf. § 6.2.3.1).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La politique d'entretien du patrimoine d'HBVS est effectuée au moyen d'un outil informatique permettant la programmation de travaux sur le parc en fonction de l'âge et de la durée de vie de chacun des éléments des bâtiments (*façade, toiture, etc.*) et de chaque composant (*chaudière, ascenseur, menuiserie, etc.*). Le plan pluri annuel d'entretien est établi par ensemble immobilier, et actualisé chaque année en fonction des travaux réalisés. Il a été amendé suite à l'analyse du diagnostic et des orientations du PSP actualisé (cf. § 5.1). Le service « Patrimoine et maintenance » travaille étroitement avec les équipes de terrain des trois secteurs (*personnels de proximité et service clientèle*) pour l'établissement et le suivi de ce plan. Outre la remise en état des logements, les principaux travaux portent sur les mises aux normes des ascenseurs, les travaux dans les parties communes (*électricité, peinture, menuiserie, serrurerie*). L'effort de maintenance (*hors changement de composants*) de la société est proche de la médiane des SA d'HLM de province sur l'ensemble de la période comme indiqué dans le tableau infra.

³³ Décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Charges de maintenance

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant NR	581	601	611	646	635
+ Gros entretien NR	2 366	2 293	2 137	2 012	2 319
= Charges de maintenance NR (exploitation)	2 948	2 894	2 748	2 658	2 955
Charges de maintenance / loyers (en %)	13,7	13,0	12,0	11,3	12,2
Médiane des SAHLM de province	11,8	12	12	12,5	nc
En euros par logement en propriété	636	611	570	530	572
Médiane des SAHLM de province	563	587	585	616	nc
+ Additions et remplacements de composants (investissement)	2 228	2 606	2 322	2 515	856
= Charges totales de maintenance	5 175	5 500	5 070	5 172	3 811
En % des loyers	24,0	24,8	22,2	21,9	15,8
En euros par logement en propriété	1 099	1 149	1 041	1 013	731

Sources : **Harmonia**

Les charges de maintenance immobilière affichent une relative stabilité sur la période sous revue. En moyenne sur cinq ans, elles se situent au niveau des ratios référents des SA d'HLM de province, tant en pourcentage des loyers que rapportées au nombre de logements en propriété. En incluant les additions et remplacements de composants, l'effort financier sur le bâti existant atteint 4,9 M€ en moyenne annuelle sur la période, soit 21,7 % de la masse des loyers. La baisse constatée sur l'année 2017 provient d'un moindre effort d'investissement sur cet exercice, pour des raisons techniques ayant entraîné des retards de chantiers. Cet effort global de maintenance apparaît suffisant pour permettre le maintien en bon état d'entretien du patrimoine, compte tenu de sa structure actuelle.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

En janvier 2019 la société est à jour sur l'ensemble de ses diagnostics techniques (*gaz et électricité, plomb, ascenseurs, performance énergétique, etc.*) excepté pour l'amiante. La société est en retard pour la constitution des dossiers amiante des parties privatives (DA-PP), obligatoires aux termes du décret n° 2011-629. Les obligations relatives au repérage amiante dans les parties privatives concernent 68 % du parc de l'organisme. La société a mis à jour l'ensemble des dossiers techniques amiante (DTA) et elle réalise systématiquement des repérages avant travaux pour chaque opération de démolition, réhabilitation et travaux programmés de gros entretien et de remplacements de composants ou pour les logements remis en location. En revanche, elle n'a réalisé que 23 % des dossiers amiante sur les parties privatives (DA-PP), alors que ce diagnostic, obligatoire aux termes du décret précité, doit être mis en œuvre, par les propriétaires d'immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. La société précise que les DA-PP sont réalisés systématiquement à la relocation.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La société conduit une politique dynamique en matière de cession de patrimoine à l'unité. Conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du CCH, elle délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements et établit le bilan des ventes réalisées dans l'année.

Ventes de patrimoine

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de logements vendus	19	23	23	20	17	19
Prix de vente moyen	117	111	114	107	108	107
Produits de cession	2 214	2 543	2 622	2 144	1 829	2 042
Plus-values de cessions	1 740	1 861	2 010	1 624	1 280	1 519

Sources : **HBVS**

En cumul sur la période 2013-2018, la société a procédé à la vente de 121 logements familiaux, soit une vingtaine d'unités par an en moyenne sur la période, pour un objectif fixé à 25 unités dans la CUS.

Sur 2013-2017³⁴, les plus-values ainsi dégagées représentent 448 % du résultat net comptable. Sur la même période, les produits de cession atteignent 13,4 M€, soit 2,6 M€ en moyenne annuelle. Ils contribuent au financement des investissements de la société à hauteur de 10 % environ (cf. § 6.3.4).

La majeure partie des ventes a été réalisée au profit de locataires de la société ou de leurs ayant-droit (53 %), 4 % au bénéfice d'autres locataires du parc HLM, et 43 % au profit d'autres acquéreurs personnes physiques.

5.6 CONCLUSION

La stratégie patrimoniale d'HBVS est orientée par celle du groupe qui définit la politique de ses filiales en matière de construction et de réhabilitation. Les objectifs du plan stratégique patrimonial initial pour la période 2011-2016 ont été globalement respectés en termes de développement d'offre nouvelle et de réhabilitation du parc. Jusqu'à fin 2018, le service développement était situé au siège de la société à Villefranche-sur-Saône. Cette mission est désormais dévolue au GIE Alliade Développement Immobilier implanté à Lyon. La croissance annuelle moyenne du parc est de 2,5 % sur la période sous revue, soit un taux d'un point supérieur à celui enregistré au niveau national. La part dévolue aux financements en PLAI (21 %) est conforme à l'objectif fixé à la société (20 %). La politique d'entretien du patrimoine d'HBVS est effectuée sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien établi par ensemble immobilier, et actualisé chaque année en fonction des travaux réalisés. L'effort de maintenance (*hors changement de composants*) de la société est proche de la médiane des SA d'HLM de province sur l'ensemble de la période. En matière d'exploitation et de sécurité, l'ensemble des contrats d'entretien fait l'objet d'un suivi rigoureux et des renouvellements nécessaires. La société est cependant en retard pour l'établissement des dossiers amiante des parties privatives des logements, seulement 23 % ayant été réalisés fin 2018.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

Jusqu'à fin novembre 2018, la fonction comptable et financière était assurée, au sein de la société, par quatre salariés (*une responsable du service, une comptable et deux aides-comptables*). Depuis cette date, la société a confié cette mission au GIE Alliade Ressources et Organisation (*GIE ARO*) qui assure désormais la totalité de la comptabilité et de la direction financière de la société.

³⁴ Période faisant l'objet de l'analyse financière de la société figurant en partie 6 du présent rapport.

Le commissariat aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation particulière. L'examen des documents financiers et comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes, nonobstant quelques imperfections qu'il conviendra de corriger à l'avenir :

- la fiche « informations générales » est insuffisamment renseignée et comporte des erreurs (*nombre de logements gérés pour le compte de tiers, nombre de bénéficiaires de l'APL, nombre de logements réhabilités, etc...*) ;
- le tableau de ventilation des comptes clients est incomplet (*rubrique 411 : locataires et organismes payeurs d'AL et d'APL*) ;
- la fiche « production immobilisée » ne précise pas la méthode de calcul des coûts internes.

Par ailleurs, la société n'a pas été en mesure de communiquer à l'Agence le montant des créances locatives non exigibles sur les deux derniers exercices de la période sous revue.

6.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

6.2.1 Produit total

L'activité d'HBVS étant très majoritairement locative, les éléments de l'analyse ci-après font référence aux ratios utilisés pour les sociétés anonymes d'HLM de province issus de la base de données Bolero³⁵, lesquels ramènent généralement les différents agrégats au nombre de logements locatifs gérés.

Formation du produit total de l'organisme

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	21 569	22 207	22 804	23 569	24 144
+ Ventes d'immeubles	2 599	1 348	1 216	145	840
+ Ventes de terrains lotis	0	0	0	0	1 029
+ Produits annexes des activités accession	2	2	2	2	2
+ Autres prestations de services	3	3	1	1	2
+ Produit des activités annexes	137	119	118	105	127
= Chiffre d'affaires	24 310	23 679	24 140	23 821	26 145
+ Subventions d'exploitation hors travaux	0	0	83	25	13
+ Production immobilisée	477	260	343	379	248
+ Variations de stocks	-2 478	-1 644	-1 338	381	-927
= Produit total	22 309	22 294	23 228	24 607	25 479

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 26,1 M€ en 2017. Il affiche une progression de 7,5 % sur la période sous revue. En moyenne sur cinq ans, il est composé à 94 % du produit des loyers, à 5 % du produit des ventes dans le cadre de l'activité d'accession sociale à la propriété, le solde (1 %) provenant du produit des activités annexes (*location de toitures pour antennes téléphoniques et vente d'électricité photovoltaïque*). Sur la période, les produits locatifs évoluent à la hausse (+11,9 %), tandis que les produits issus de l'activité accession

³⁵ Base d'Observation du Logement, Etude et Référencement des Organismes : base de données du ministère du logement intégrant les données comptables et patrimoniales des organismes d'HLM transmises chaque année via l'application internet Harmonia.

décroissent fortement (- 69,7 %). Le produit des autres activités (*prestations de services et activités annexes*), quoique marginal, reste stable sur cinq ans.

Nonobstant la faiblesse du nombre de logements très sociaux appartenant à la société (5,6 %), le niveau général des loyers quittancés qui s'élève à 4 349 € par logement géré en 2017, reste proche de la médiane des SA d'HLM de province qui s'établit à 4 294 € en 2016 (+ 1,2 %).

En 2017, le total des loyers non facturés en raison de la vacance (*y compris vacance technique*) s'élève à 1,6 M€ et représente 6,5 % des loyers théoriques³⁶. Le défaut de récupération des charges lié à la vacance représente 243 k€, soit 4,0 % des charges récupérables. Sur la période étudiée, le taux de récupération des charges s'établit en moyenne à 95,3 %, ratio légèrement en deçà de la médiane des SA d'HLM qui s'élève à 96,2 %.

6.2.2 Excédent brut d'exploitation

Formation de l'excédent brut d'exploitation (PCG)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Produit total	22 309	22 294	23 228	24 607	25 479
- Coût de prod. de la promotion immob.	0	0	120	496	1 091
- Frais de maintenance NR	2 943	2 894	2 748	2 658	2 955
- Charges de personnel et assimilées NR	3 338	3 210	3 338	3 383	3 469
- Frais généraux NR	1 973	2 277	2 067	2 549	2 808
- Taxes foncières sur les propriétés bâties	1 333	1 403	1 398	1 466	1 503
- Autres taxes diverses	37	42	42	53	57
- Pertes pour défaut de recup. de charges	300	331	145	268	382
+ Autres produits d'exploitation	491	351	369	189	487
- Pertes sur créances irrécouvrables	229	434	280	555	463
= Excédent Brut d'Exploitation PCG (1)	12 589	11 949	13 237	13 362	13 234
% du produit total	56,4 %	53,6 %	57,0 %	54,3 %	51,9 %

(1) L'excédent brut d'exploitation PCG est un indicateur de la performance d'exploitation (ou profitabilité brute) calculé exclusivement à partir des flux d'exploitation réels. A la différence de l'excédent brut d'exploitation HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général (PCG) ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises sur subventions), ni les charges financières.

Sources : **Harmonia**

En 2017, l'EBE s'élève à 13,2 M€, soit 51,9 % du produit total. Il a progressé de 0,6 M€ sur la période et affiche une grande stabilité sur les trois derniers exercices. Son évolution est donc moins dynamique que celle du produit total qui s'est accru de plus de 3 M€ en cinq ans, principalement en raison de l'augmentation du quittancement consécutif au volume des mises en service ainsi que grâce aux ventes d'immeubles dont le produit annuel moyen représente 1,4 M€ sur la période.

Sur l'ensemble de la période sous revue, l'évolution de la structure des coûts est notamment marquée par une hausse annuelle moyenne de 9,2 % des frais généraux bruts qui s'explique principalement par la hausse des cotisations CGLLS et des charges de mutualisation (*cf. § 6.2.3.5*), de 6,3 % de pertes pour défaut de récupération

³⁶ Loyers quittancés + loyers des logements vacants, y-compris vacance technique.

de charges locatives en raison de la vacance ainsi que de 19,3 % de pertes sur créances irrécouvrables en raison de l'accroissement des créances locatives impayées (cf. § 4.4.2).

6.2.3 Efficience de la gestion

6.2.3.1 Coûts de gestion

Coût de gestion hors entretien					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Coût de gestion hors entretien	5 414	5 812	5 612	6 147	6 591
Coût de gestion hors entretien / logt géré en euros	1 167	1 226	1 164	1 225	1 276
Médiane SAHLM de province	1 180	1 210	1 250	1 299	nc
Coût de gestion hors entretien / loyers en %	25,1	26,2	24,6	26,1	27,3
Médiane SAHLM de province	24,0	24,7	25,5	26,5	nc

Sources : *Harmonia / Bolero*

En 2017, le coût de gestion de la société³⁷ s'est élevé à 6,6 M€ et a absorbé 27,3 % des loyers, soit un niveau légèrement supérieur à la médiane 2016 des SA d'HLM de province qui se situe à 26,5 % (+ 0,8 point). Sur l'ensemble de la période, le coût de gestion a globalement augmenté de 1,2 M€ (+22 %), en raison notamment de la progression des frais généraux (cf. § 6.2.3.2) ainsi que des cotisations CGLLS et des charges brutes de mutualisation (cf. § 6.2.3.5).

6.2.3.2 Frais généraux nets

Les frais généraux, nets des taxes, cotisations et charges de mutualisation CGLLS, s'élèvent à 2,3 M€ en 2017 et représentent près de 40 % des coûts de gestion. Ils augmentent régulièrement sur la période sous revue (+18,6 %) sous l'effet de facteurs multiples dont principalement la hausse des primes d'assurance (+ 38 %), la hausse des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (+ 42 %) et, dans une moindre mesure, de l'augmentation des autres services extérieurs (+ 27 %) qui comportent notamment, en 2017, un volume conséquent de factures relatives à des travaux sur copropriétés (229 k€).

6.2.3.3 Coûts salariaux

Les charges de personnel non récupérables, n'ont que faiblement augmenté en valeur absolue (+ 4 %). Elles représentent 13,6 % du produit total en 2017 et s'élèvent à 3,5 M€, soit 671 € par logement géré et 14,4 % des loyers. Elles sont inférieures aux médianes de référence qui s'établissent respectivement à 729 € et 14,8 % en 2016.

6.2.3.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2017, la TFPB s'est élevée à 1,5 M€, ce qui représente un coût de 291 € par logement géré et absorbe 6,2 % des loyers, alors que les médianes s'élèvent respectivement à 465 € et 9,4 %. La structure du parc qui comporte près de 1 300 logements situés en QPV (soit 25 % du patrimoine) est de nature à expliquer la faiblesse de ce ratio.

³⁷ Pertes pour récupération de charges locatives incluses.

6.2.3.5 Charges nettes de mutualisation et cotisations CGLLS

Les cotisations à la CGLLS et les charges de mutualisation s'élèvent à 467 k€ en 2017. Elles représentent 1,9 % des loyers et 16,8 % de l'autofinancement courant. Cette charge exogène incompressible s'est considérablement accrue sur la période où elle est passée de 12 € par logement en propriété en 2013 à 90 € en 2017. Les charges de mutualisation HLM représentent à elles seules 108 k€ en 2017.

6.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

6.3.1 Capacité d'autofinancement brute

Évolution de la capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Excédent brut d'exploitation	12 589	11 949	13 237	13 362	13 234
+ Rémunération de la trésorerie disponible	267	144	179	111	131
- Frais financiers locatifs	3 753	3 002	2 831	2 761	2 783
- Frais financiers sur emprunts accession	84	21	13	6	9
- Autres charges financières nettes	-1	58	114	6	7
+ Résultat exceptionnel réel	-639	-560	-183	-179	116
- Impôts sur les bénéfices	4	3	3	3	0
- Amort. des intérêts compensateurs	163	142	117	56	8
CAF brute PCG retraitée	8 213	8 308	10 154	10 463	10 673
% du produit total	36,8 %	37,3 %	43,7 %	42,5 %	41,9 %

Sources : **Harmonia**

La capacité d'autofinancement (CAF) brute retraitée des intérêts compensateurs ressort à 10,7 M€ à fin 2017, soit 42 % du produit total. Elle progresse régulièrement sur la période, grâce d'une part à l'augmentation de l'EBE (+ 0,6 M€) et d'autre part, à la diminution simultanée des frais financiers locatifs (- 0,8 M€).

Les frais financiers locatifs sont contenus. Ils absorbent 11,5 % des loyers en 2017 et représentent une charge de 539 € par logement géré, alors que les médianes de référence 2016 s'établissent respectivement à 12,9 % et 625 €. Les autres charges financières nettes sont réduites et proviennent pour l'essentiel d'intérêts sur emprunts hors activité de logement (*travaux d'amélioration des commerces notamment*).

A l'exception de l'exercice 2017, le résultat exceptionnel réel est négatif sur l'ensemble de la période, notamment en 2013 et 2014 où sont comptabilisés des frais de démolition (215 k€ en 2013) et des factures engagées sur opération abandonnée, suite à une annulation du permis de construire (381 k€ en 2014). En 2017 en revanche, la société bénéficie de dégrèvements d'impôts (*dégrèvements de TFPB pour travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie*) à hauteur de 462 k€ générant un résultat exceptionnel positif.

6.3.2 Autofinancement net HLM

Évolution de l'autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
CAF brute PCG retraitée	8 213	8 308	10 154	10 463	10 673
- Remboursement en capital des emprunts	5 937	6 668	6 830	7 129	7 779
Autofinancement net HLM	2 276	1 640	3 324	3 334	2 893
% du produit total	10,2%	7,4%	14,3%	13,5%	11,4%
% du chiffre d'affaires	9,3%	6,9%	13,7%	13,9%	11,0%
<i>Médiane SAHLM de province</i>	<i>11,4 %</i>	<i>9,9 %</i>	<i>10,8 %</i>	<i>10,8 %</i>	<i>nc</i>

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

Sources : **Harmonia**

L'autofinancement net de la société s'élève à 2,9 M€ au 31 décembre 2017, soit 11,0 % du chiffre d'affaires pour un ratio médian des SAHLM de province qui s'élève à 10,8 %. L'inflexion constatée en fin de période provient de l'accroissement du remboursement en capital des emprunts qui atteint 7,8 M€ en 2017 et connaît une augmentation importante sur l'ensemble de la période (+ 31 %) même si, simultanément, la CAF brute progresse de 30 %.

6.3.3 Annuité de la dette locative

Annuité de la dette locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Annuité de la dette locative	9 854	9 812	9 778	9 946	10 570
Annuité de la dette locative nette des remboursements sur opérations démolies ou cédées et sorties de composants	9 663	9 597	9 685	9 891	10 481
En % des loyers	44,8%	43,2%	42,5%	42,0%	43,4%
<i>Médiane SAHLM de province</i>	<i>46,7%</i>	<i>44,8%</i>	<i>45,5%</i>	<i>45,3%</i>	<i>nc</i>
En euros par logement géré	2 083	2 025	2 008	1 972	2 028
<i>Médiane SAHLM de province</i>	<i>2 293</i>	<i>2 143</i>	<i>2 255</i>	<i>2 205</i>	<i>nc</i>
Intérêts locatifs	3 917	3 144	2 948	2 817	2 791
Coût apparent de la dette locative	2,8%	2,1%	1,8%	1,6%	1,5%

Sources : **Harmonia**

L'annuité d'emprunts locatifs³⁸ s'établit à 10,5 M€ en 2017, ce qui représente 2 028 € par logement géré, soit un niveau inférieur à la médiane de référence. Elle absorbe 43,4 % des loyers, pour une médiane qui se situe à 45,3 %.

³⁸ Remboursement en capital majoré des emprunts de la dette locative nette des remboursements sur opérations locatives démolies ou cédées.

Le coût apparent de la dette locative³⁹ diminue sur la période pour s'établir à 1,5 % en 2017. Les intérêts locatifs passent en effet de 3,9 M€ en 2013 à 2,8 M€ en 2017, soit une diminution de près de 29 %. Les conditions favorables d'emprunt ont contribué à diminuer la part des intérêts qui a été en partie compensée par la hausse des remboursements en capital en vertu du mécanisme de double révisabilité applicable à la plupart des emprunts conclus avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

6.3.4 Tableau des flux

Tableau des flux					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	Cumul
Autofinancement net HLM	1 640	3 324	3 334	2 893	11 191
- Rembts anticipés d'emprunts locatifs	487	15 830	96	69	16 483
- Autres remboursements d'emprunts	2	7	24	25	58
+ Produits de cessions d'actifs immobilisés	2 560	2 622	2 190	1 861	9 234
= Financement propre après remboursement de tous les emprunts (A)	3 711	-9 891	5 404	4 660	3 884
Subventions d'investissement	397	388	355	362	1 501
+ Nouveaux emprunts locatifs	11 925	32 766	27 848	10 901	83 441
- Dépenses d'investissements locatifs	25 978	23 694	25 592	18 615	93 879
= Flux relatifs aux investissements locatifs (B)	-13 656	9 460	2 611	-7 352	-8 937
Var. nette capitaux propres après dividendes	417	-100	865	-111	1 072
- Autres dépenses d'investissement	529	151	302	10	992
+ Autres flux de haut de bilan	40	64	81	91	276
- Dot. nettes / dépréciation d'actif circulant	-101	221	335	184	638
= Autres flux (C)	29	-408	309	-214	-284
Var. du FRNG (A+B+C)	-9 915	-839	8 323	-2 905	-5 336
- Var. du Besoin en Fonds de Roulement	-2 936	-101	4 643	-5 764	-4 158
= Variation de la trésorerie nette	-6 980	-738	3 679	2 859	-1 178

Sources : **Harmonia**

En quatre ans, HBVS a réalisé un effort d'investissement soutenu de près de 95 M€, dont 93,9 M€ au titre de l'activité locative. Pour faire face à ces investissements, la société a mobilisé 83,5 M€ d'emprunts nouveaux, et a bénéficié de 1,5 M€ de subventions d'investissement, auxquels s'ajoutent 9,2 M€ de produits de cession.

Les flux externes (*emprunts et subventions*) ont couvert 89,5 % des investissements cumulés (87,9 % pour les *emprunts*, 1,6 % pour les *subventions*). Les financements propres ont contribué à couvrir 9,7 % des investissements, le solde (0,8 %) ayant été couvert par mobilisation du FRNG.

Sur l'ensemble de la période, la ressource nette du cycle d'exploitation vient atténuer la baisse du FRNG de la société à hauteur de 4,2 M€.

³⁹ Ce taux rapporte le flux annuel d'intérêts au stock de la dette au 31/12.

6.4 SITUATION BILANCIELLE

6.4.1 Analyse de la dette

6.4.1.1 Structure et encours de la dette

Encours de dette net de la trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Encours des dettes à moyen ou long terme	137 734	142 646	147 412	167 554	169 094
+ Emprunts-relais locatifs	1 851	4 979	6 976	7 433	8 997
+ Encours de dette promotion immobilière	7 021	2 303	2 187	1 171	1 050
- Trésorerie active	14 659	14 093	12 019	16 176	20 580
+ Trésorerie passive	1 851	5 000	7 000	7 520	9 000
- Titres immobilisés	3	3	0	0	0
= Encours total des dettes net de la trésorerie et des titres immobilisés	133 794	140 831	151 555	167 501	167 560

Sources : **Harmonia**

L'encours total de dettes net de la trésorerie s'élève à 167,6 M€ au 31 décembre 2017, en hausse de 33,8 M€ par rapport à 2013 (+ 25 %).

L'encours de dettes à moyen ou long terme est indexé à 72 % sur le taux du livret A, à 19 % sur des emprunts à taux fixes et à 9 % sur des emprunts à taux variables. La société n'a contracté aucun emprunt structuré et sa dette ne fait l'objet d'aucun instrument de couverture.

En 2015, la société a procédé au refinancement de 58 emprunts CDC représentant une enveloppe de 15,5 M€ auprès d'un autre établissement bancaire. Ce refinancement a donné lieu à la souscription, le 30 juillet 2015, de 4 nouveaux emprunts à des taux compris entre 1,57 % et 1,89 %, sur des durées comprises entre 8 et 15 ans. Cette opération a permis à la société de bénéficier de taux d'intérêts fixes, inférieurs à ceux des emprunts CDC initiaux dont le taux s'établissait à 2,05 % indexé sur le livret A. Le gain d'intérêts ainsi réalisé sur la durée résiduelle des emprunts a été évalué à 676 k€.

6.4.1.2 Ratios de solvabilité et de liquidité

Ratios de solvabilité et de liquidité

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement net / CAF brute retraitée (en années)	16,3	17,0	14,9	16,0	15,7
Endettement net / Capitaux propres (en %)	190%	190%	195%	203%	197%
Part de la dette exigible à moins d'un an	5,8%	7,7%	8,7%	8,3%	9,0%
Dette exigible à moins d'un an / trésorerie active	59,2%	84,1%	118,0%	94,5%	82,3%
Part de la dette financière remboursable in fine	0	0	0	0	0

Sources : **Harmonia**

La capacité de désendettement permet d'apprécier la possibilité pour l'organisme de rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF à cet unique objectif. Au cas d'espèce, elle s'élève à 15,7 ans, ce qui la situe à un niveau très correct. L'endettement net rapporté aux capitaux propres est élevé. Il s'est accru jusqu'en 2016, mais reste néanmoins contenu puisqu'il a été ramené à 197 % au 31 décembre 2017, contre 203 % l'année précédente.

Cette situation résulte de la croissance plus rapide des capitaux propres de la société (+ 3,3 % en un an) que de son endettement (+ 0,9 % en un an).

6.4.2 Bilan fonctionnel

6.4.2.1 Fonds de roulement net global

Fonds de Roulement Net Global (FRNG)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds propres	49 219	53 251	57 267	62 616	65 575
+ Subventions nettes d'investissement	21 097	20 698	20 327	19 903	19 451
= Capitaux propres retraités	70 316	73 949	77 594	82 519	85 026
+ Dettes financières	141 106	149 186	156 013	176 692	179 888
- Immobilisations nettes	201 816	219 143	233 904	228 015	258 936
+ Provisions pour risques et charges	4 334	3 297	3 410	2 472	2 577
= Fonds de Roulement Net Global	13 939	7 289	3 114	11 393	8 554
En nombre de jours de charges courantes	362	193	86	303	216

Sources : **Harmonia**

Le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 8,6 M€ en 2017, soit 216 jours de charges courantes et 2,2 mois de dépenses, contre 3,9 mois pour la médiane des SAHLM de province. Après avoir atteint un point haut en 2016, suite à une augmentation de capital de 955 k€, le FRNG s'est détérioré en 2017, sous l'effet de l'accroissement rapide de l'actif immobilisé net (+ 30,9 M€ en un an).

6.4.2.2 Besoin en fonds de roulement

Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
BFR promotion immobilière	2 634	90	-954	444	-380
dont stocks terrains et constructions	9 495	2 401	1 239	1 621	673
+ BFR hors promotion immobilière	-1 503	-1 895	-951	2 294	-2 646
= BFR global ⁽¹⁾	1 132	-1 804	-1 906	2 738	-3 026

(1) Le besoin en fonds de roulement correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie du cycle d'exploitation. Un BFR négatif constitue une ressource, tandis qu'un BFR positif constitue un besoin de financement.

Sources : **Harmonia**

Le cycle d'exploitation de la société évolue de façon erratique. En début de période, il a été largement obéré par l'importance des subventions à recevoir (3,3 M€) qui diminuent progressivement sur la période pour s'établir à 1,1 M€ en 2017. Le cycle d'exploitation génère une ressource de plus de 3 M€ en 2017, en raison de l'importance des dettes fournisseurs (4,3 M€) constatées sur cet exercice.

6.4.2.3 Trésorerie

Trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de Roulement Net Global (FRNG)	13 939	7 289	3 114	11 393	8 554
- Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	1 132	-1 804	-1 906	2 738	-3 026
= Trésorerie nette	12 808	9 093	5 019	8 655	11 580
dont trésorerie active	14 659	14 093	12 019	16 176	20 580
dont trésorerie passive	1 851	5 000	7 000	7 520	9 000
En nombre de jours de charges courantes	333	241	139	230	293

Sources : **Harmonia**

La trésorerie nette qui a connu un creux à 5 M€ en 2015, s'est considérablement rétablie pour atteindre 11,6 M€ en fin de période ; elle retrouve ainsi quasiment son niveau de 2013 où elle culminait à 12,8 M€. Elle représente ainsi 293 jours de charges courantes et 2,9 mois de dépenses, la médiane de référence se situant à 3,4 mois. Cette situation s'explique par un FRNG encore correct en 2017 (cf. § 6.4.2.1), mais aussi par l'importance des ressources générées par le cycle d'exploitation (cf. § 6.4.2.2).

6.4.3 Situation à terminaison

Situation à terminaison

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2017
Fonds propres retraités (1)	65 512
+ Autres ressources	-4 151
- Fonds propres cumulés investis dans le parc locatif	56 049
- Autres emplois	4 367
= Fonds disponibles à terminaison (2)	945
En nombre de jours de charges courantes	24
En euros par logement familial en propriété	183

(1) Après distribution de dividendes.

(2) Les fonds disponibles à terminaison mesurent l'excédent en fin d'exercice des ressources pérennes de l'organisme sur ses emplois stables, en se plaçant comme si toutes les opérations engagées étaient soldées. A la différence du fonds de roulement net global constaté au 31 décembre, cet indicateur exclut en outre d'éventuels financements relais, le protage des opérations préliminaires et des réserves foncières, les provisions pour risques et charges (à l'exception de la PGE et de celles présentant un caractère de réserves), les titres financiers immobilisés, les amortissements courus non échus ainsi que les dividendes éventuellement distribués.

Sources : **Harmonia**

A terminaison des opérations engagées fin 2017, la société dispose de moins d'un million d'euros de fonds disponibles représentant l'équivalent de 24 jours de charges courantes, soit 183 € par logement en propriété. Ces fonds disponibles ne représentent ainsi que 11 % du FRNG constaté au bilan fin 2017. La clôture financière des opérations locatives va donc consommer 7,6 M€, soit 89 % du FRNG tel qu'il est chiffré à l'arrêté des comptes 2017, sous l'effet des restes à comptabiliser sur opérations engagées au regard des plans de financement prévisionnels.

6.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière projection financière de la société porte sur la période 2018-2026 et repose sur les comptes arrêtés fin 2017. La société a retenu les hypothèses et orientations stratégiques suivantes qui, en matière d'offre nouvelle et de sorties de patrimoine, apparaissent cohérentes avec les prévisions affichées par le PSP (cf. § 5.1), mais néanmoins ambitieuses :

Sur le plan patrimonial :

- livraison de 200 logements en moyenne annuelle sur la période ;
- sorties de patrimoine à hauteur de 70 logements en moyenne annuelle (*dont 140 démolitions en 2020*) ;
- réhabilitation : 2,6 M€ de fonds propres investis en moyenne annuelle sur la période, avec un point haut à 6,2 M€ en 2021 ;
- gros entretien : 2,1 M€ en moyenne annuelle ;
- maintenance : 1,0 M€ par an en moyenne ;
- les pertes de loyers et charges dues à la vacance sont évaluées à 1,4 M€ en moyenne annuelle, ce qui apparaît optimiste eu égard à la perte constatée en 2017 qui s'est élevée à 1,6 M€ ;
- coût des impayés : fixé à 1,82 % du quittancement sur l'ensemble de la période, soit une perte annuelle moyenne de 0,5 M€, hypothèse cohérente avec les données de l'exercice 2017 ;

Sur le plan financier :

- l'augmentation de capital de 1 M€, validée lors de l'AGM⁴⁰ du 1^{er} juin 2018, a été intégrée ;
- l'impact de la RLS⁴¹ a été intégré à la simulation : il prévoit une perte de loyers annuelle moyenne de 800 k€ sur la période⁴² ; aucun processus d'allongement de la dette lié à la RLS n'a en revanche été pris en compte ;
- le prêt haut de bilan bonifié de 2,3 M€ dont a bénéficié HBVS⁴³ a été intégré à hauteur de 0,65 M€ en 2018 et 1,65 M€ en 2019.

Les paramètres macro-économiques retenus ont été fixés à 1,0 % pour l'inflation, 1,4 % pour le taux d'évolution de l'ICC, 0,75 % pour le taux d'évolution du livret A jusqu'en 2018, puis 1,25 % au-delà. L'hypothèse de croissance de l'IRL a été fixée à 0,0 % pour 2017 et 2018, puis à 1,0 % au-delà.

Analyse prévisionnelle									
Montants en milliers d'euros									
Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total loyers quittancés	24 216	25 129	25 629	27 186	28 194	29 271	30 185	31 123	32 016
- Annuités d'emprunts locatifs	10 500	11 023	11 398	11 886	12 576	13 255	13 737	14 006	14 899
- TFPB	1 530	1 554	1 571	1 542	1 557	1 572	1 586	1 599	1 611
- Maintenance	2 941	2 975	3 013	2 974	3 086	3 176	3 289	3 424	3 565
- Autres charges nettes	6 589	5 736	5 605	5 701	5 852	6 094	6 258	6 378	6 559
= Autofinancement courant	2 656	3 841	4 042	5 083	5 123	5 173	5 314	5 716	5 382
En % des loyers	11,0	15,3	15,8	18,7	18,2	17,7	17,6	18,4	16,8
+ Eléments excep. d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Autofinancement net HLM	2 656	3 841	4 042	5 083	5 123	5 173	5 314	5 716	5 382
En % des loyers	11,0%	15,3%	15,8%	18,7%	18,2%	17,7%	17,6%	18,4%	16,8%

Sources : Visiail HBVS

En dépit de la diminution des charges de maintenance, l'autofinancement net de la société affiche un léger recul en 2018 par rapport à l'exercice précédent. Cette situation s'explique par l'augmentation conjuguée de l'annuité locative et des autres charges nettes, lesquelles progressent sous l'effet de l'augmentation des cotisations CGLLS, des frais de gestion⁴⁴ et des frais de fonctionnement liés au développement. En 2019,

⁴⁰ Assemblée générale mixte.

⁴¹ Réduction de loyer de solidarité.

⁴² Cette moyenne passe à 1,1 M€ sur la période 2020-2026.

⁴³ Convention Groupe Caisse des Dépôts / HBVS en date du 27 février 2019.

⁴⁴ Les frais de gestion de l'année 2018 connaissent un pic à 2,7 M€ en raison de l'intégration des systèmes d'information du groupe Alliage au sein de la société pour un montant de près de 300 k€.

nonobstant l'augmentation sensible des annuités d'emprunts (+ 523 k€), l'autofinancement net retrouve une tendance haussière qui se confirme jusqu'en fin 2025, année où il atteint 5,7 M€, soit 18,4 % des loyers. Cette situation provient de l'impact positif en année pleine des loyers des opérations nouvelles permettant d'absorber l'augmentation de l'annuité et de l'ensemble des charges. En 2026, l'autofinancement net amorce une inflexion résultant essentiellement de la hausse de l'annuité d'emprunt. Sur l'ensemble de la période, la société dégage un autofinancement net largement positif de 4,5 M€ en moyenne annuelle, qui représente 16,6 % des loyers.

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net HLM	2 656	3 841	4 042	5 083	5 123	5 173	5 314	5 716	5 382
+ Produit net de cession	3 182	5 147	5 302	5 559	5 720	5 986	6 257	6 429	6 710
- Fonds propres investis ⁽¹⁾	7 690	7 218	7 922	13 379	9 546	9 342	8 134	8 248	6 790
+ Autres variations du potentiel financier	674	1 372	- 360	- 353	- 533	- 391	- 379	- 571	- 679
= Potentiel financier à terminaison	5 916	9 057	10 120	7 031	7 794	9 220	12 278	15 605	20 227
+ Provisions et dépôts de garantie	3 187	3 273	3 429	3 514	3 621	3 716	3 809	3 908	4 009
= FDR long terme à terminaison	9 103	12 331	13 549	10 544	11 416	12 936	16 087	19 513	24 237

Sources : *Visial HBVS*

⁽¹⁾ Sur travaux et opérations nouvelles

Globalement sur la durée d'ensemble de la prévision, la structure financière de la société évolue favorablement, avec un potentiel financier à terminaison qui atteint 20,2 M€ en 2026. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette amélioration : la société a bénéficié, en 2018, d'un prêt haut de bilan bonifié de 2,3 M€ (0,65 M€ mis en place en 2018 et 1,65 M€ en 2019) ainsi que du soutien d'Action Logement Immobilier via l'augmentation de capital précitée de 1 M€.

Cette situation favorable résulte également d'une politique de cession active, dont le produit net représente 5,6 M€ en moyenne annuelle sur 2018-2026, et de résultats d'exploitation toujours largement positifs, à même de conforter la situation financière à terme.

L'ensemble de ces facteurs permet à la société de couvrir largement ses investissements par l'injection régulière de fonds propres (8,7 M€ en moyenne annuelle sur 2018-2026) et d'absorber des pics d'investissement tels que celui observé en 2021.

6.6 CONCLUSION

Fin 2017, la société affiche des performances d'exploitation plutôt correctes. Ses coûts de gestion, bien que tendant à augmenter en fin de période, restent contenus et proches des médianes de référence, grâce à une masse salariale stable. Pour couvrir l'importance de son effort d'investissement (95 M€ sur la période 2014-2017), HBVS pratique une politique active de cession de patrimoine qui lui a permis de couvrir près de 10 % de ses investissements sur quatre ans. Après avoir connu un creux à 5 M€ en 2015, la trésorerie nette de la société s'est rétablie en fin de période à 11,6 M€, soit 2,9 mois de dépenses moyennes. Les éléments financiers et patrimoniaux intégrés par la société dans sa simulation prévisionnelle lui permettent d'afficher pour l'avenir, une évolution favorable de ses performances d'exploitation, grâce notamment au maintien de sa politique active de cession de patrimoine lui permettant d'absorber l'augmentation prévue de la dette et des charges de fonctionnement. En outre, grâce au soutien de son groupe d'appartenance, sa structure financière qui n'appelle pas d'inquiétude actuellement, devrait évoluer favorablement.

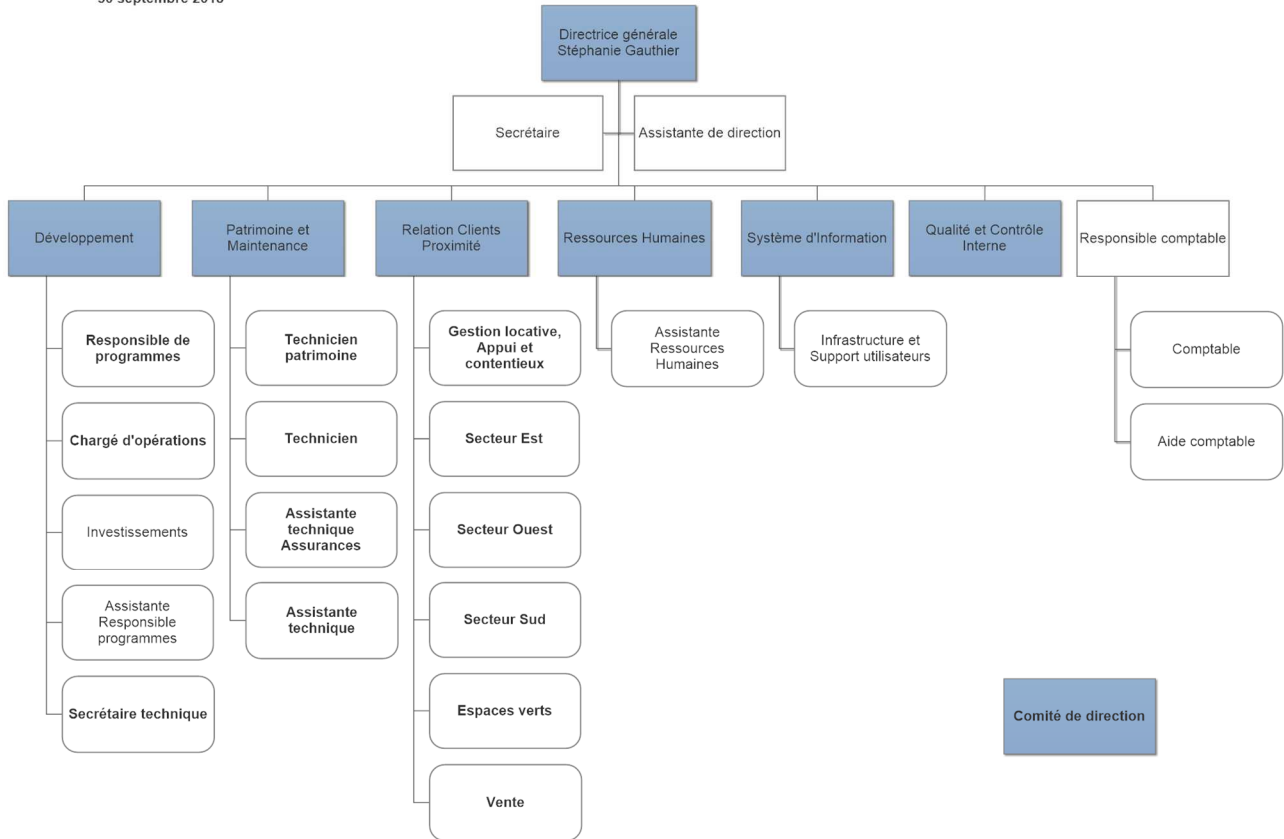
7. ANNEXES

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

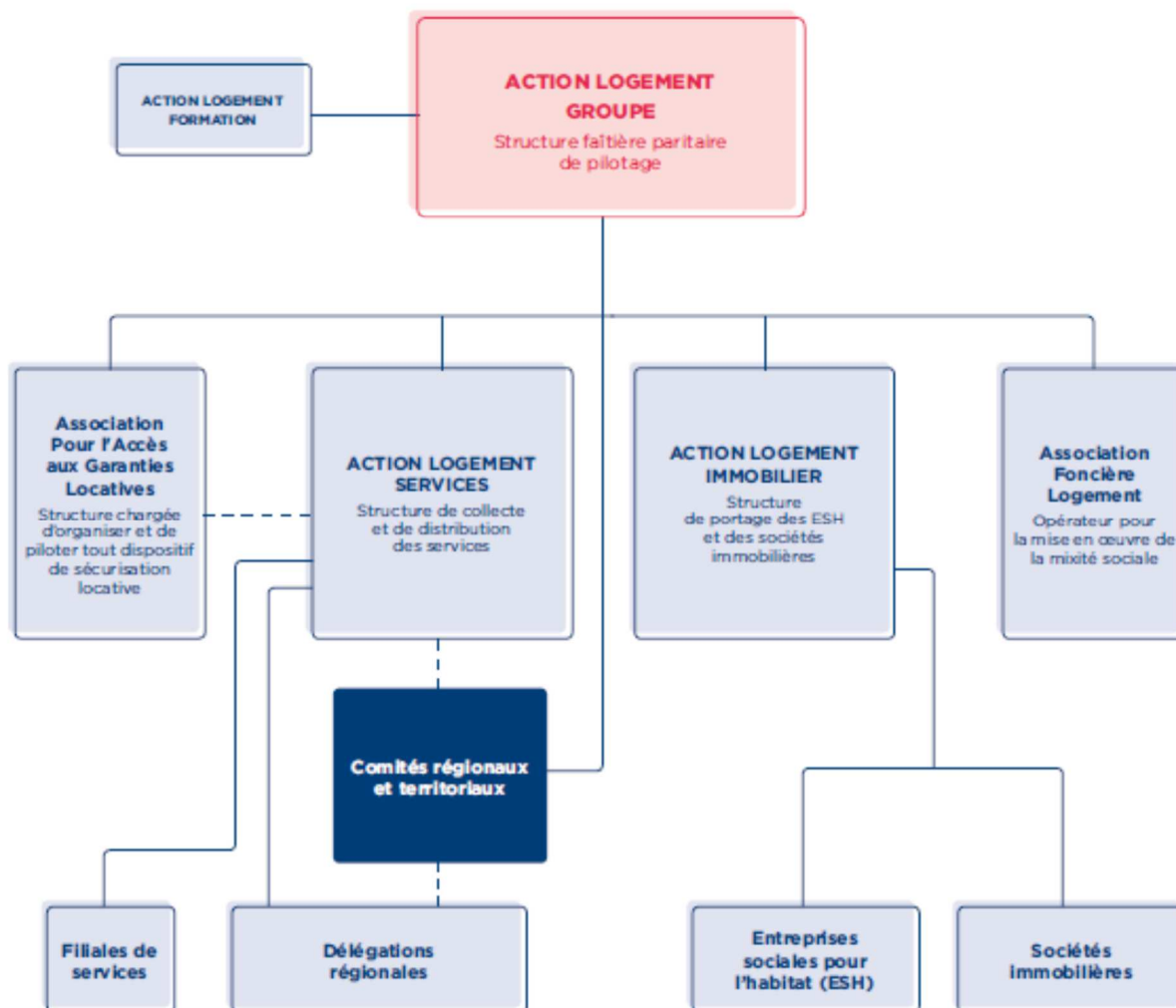
RAISON SOCIALE : Habitat Beaujolais Val de Saône (HBVS)					
SIÈGE SOCIAL :					
Adresse du siège		13 rue Claude Bernard	Téléphone : 04-74-68-31-32		
Code postal, Ville :		69400 Villefranche-sur-Saône			
PRÉSIDENT : Gérard PARET					
DIRECTRICE GÉNÉRALE : Stéphanie GAUTHIER					
ACTIONNAIRE MAJORITAIRE : SA D'HLM ALLIADE HABITAT					
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 11/01/2018					
	Membres (<i>personnes morales ou physiques</i>)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance		
	Gérard Paret				
	Action Logement Immobilier	Xavier Gros	1		
	Alliade Habitat	Patrice Tillet	1		
	Caisse d'Épargne Rhône-Alpes	Jonathan Monnet	1		
	CCI de Villefranche	Arnaud Martin	1		
	Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône	Olivier Charrin	2		
	Villefranche-sur-Saône	Michel Geernaert	2		
	CFTC	Patrick Benamou	4		
	CGT	Régis Chaduiron	4		
	FO	Alain Vialle	4		
	MEDEF	Henri Rampon	4		
	MEDEF	Murielle Chantelot	4		
	MEDEF	Wilfrid Sauvage	4		
	Entreprise SOFONFLY	Noël Pétrone	4		
Représentants des locataires	Jeanine Ciny		3		
	Jean-Guy Salomez		3		
	Marcelle Dumas		3		
ACTIONNARIAT AU 31/12/2017		Actionnaires les plus importants (% des actions)			
		Capital social	4 941 285 €	SA d'HLM ALLIADE HABITAT	64,2 %
		Nombre d'actions	329 416	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	26,0 %
		Nombre d'actionnaires	36	CCI Villefranche	8,5 %
EFFECTIFS DU PERSONNEL au 31/12/2017 (en ETP)	Administratif	62,6	Effectif total : 104,1		
	Proximité	41,5			

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

30 septembre 2018



7.3 ORGANIGRAMME DU GROUPE ACTION LOGEMENT



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

