

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-155 Juillet 2016

**Société anonyme
d'HLM LOGIOUEST**

Angers (49)



Rapport définitif de contrôle n°2015-155 Juillet 2016

Société anonyme d'HLM LOGIOUEST

Angers (49)

FICHE DE PRÉSENTATION DU RAPPORT N° 2015-155

SA D'HLM LOGIOUEST (Groupe Polylogis) – 49

Président : M. Daniel Biard
 Directeur général : M. Alain Gevolleau
 Adresse : 13 boulevard des Deux-Croix
 BP 83029
 49017 Angers cedex 2

Au 31 décembre 20xx	nombre de logements familiaux gérés :	5 010
	nombre de logements familiaux en propriété :	5 010
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	189

Indicateurs	Organisme	Référence métropole.	Référence région	Source références
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.9	1.17	0.74	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	50.4	46.7	52.5	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vacance technique (%)	3.0	nc	nc	(2)
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.75			(2)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6.5			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.23	3.93		(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	1.6	12.1		(3)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14.2	12.17		(3)

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2011 : ensemble des ESH France entière

Présentation générale de l'organisme

La SA d'HLM LogiOuest est une des filiales HLM du groupe Polylogis. Son parc est constitué de 5 033 logements familiaux répartis dans le Maine-et-Loire, la Loire-Atlantique, l'agglomération tourangelle et la Sarthe. Après avoir affichée une politique volontariste de développement, dans le domaine locatif et de l'accession sociale, la société révisé ses ambitions à la baisse, en rapport avec sa situation financière.

Points forts

- Soutien financier de l'actionnaire principal
- Recadrage pertinent de la stratégie patrimoniale de la société
- Bon niveau de maintenance du patrimoine
- Gestion performante des contrats d'entretien et d'exploitation du parc
- Gestion locative bien maîtrisée dans toutes ses composantes
- Bon niveau de service rendu aux locataires
- Développement de démarches de qualité performantes

- Points faibles**
- Niveaux de vacance et de rotation, dans le parc, élevés
 - Coûts de gestion élevés
 - Attractivité économique du parc à surveiller, du fait de loyers élevés
 - Situation financière fragile suite à une dégradation mal appréhendée des dirigeants
 - Environnement informatique non stabilisé

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Droit de réservation de logements au profit de collectivités locales non formalisé par convention
 - Existence de 15 attributions à caractère irrégulier
 - Existence d'une disposition critiquable dans les bases de calcul des charges locatives
 - Défaut de saisine systématique de l'avis des domaines pour les opérations d'acquisitions immobilières
 - Présence de quelques irrégularités dans la passation de contrats de maîtrise d'œuvre
 - Défaut de sélectivité dans l'engagement de quelques opérations
 - Défaut de réalisation des DAPP
 - Paiement d'une redevance de marque au groupe, incompatible avec l'exercice de la mission d'intérêt général

Conclusion

Après des années marquées par une forte activité de développement, alliée à un effort de maintenance soutenu sur son patrimoine existant sans réel adossement à un dispositif de suivi de ses fonds propres, la SA d'HLM LogiOuest a pris tardivement conscience de sa situation financière très critique, révélée courant 2014.

La gouvernance a pris la mesure de la situation, en engageant avec réactivité un plan de redressement s'appuyant notamment sur une nette réorientation de sa stratégie patrimoniale et une recapitalisation massive de la société, attestant la forte implication de l'actionnaire principal.

Le plan de redressement, construit à partir d'hypothèses raisonnables et prudentes, apparaît réaliste et approprié à la situation de LogiOuest, étant précisé que sa mise en œuvre devra faire l'objet d'un pilotage rigoureux, du fait de marges de manœuvres durablement réduites sur le plan financier.

Pour mener à bien sa démarche, la société pourra s'appuyer sur une organisation globalement solide et performante. Les processus liés à la gestion locative, au suivi du patrimoine et à la proximité sont bien maîtrisés, des corrections étant toutefois à prévoir au vu des diverses anomalies et non-conformités relevées en cours de contrôle. Des démarches qualité innovantes ont été mises en œuvre, venant consolider un service rendu au locataire qui présentait déjà un bon niveau.

Dans ce contexte financier très contraint, une vigilance particulière devra être apportée sur les problématiques de vacance, de rotation au sein du parc et enfin de maîtrise des coûts qui se situent à des niveaux élevés. Enfin, la société devra rester attentive au maintien de l'attractivité économique de son parc pour les ménages les plus défavorisés.

Précédent rapport de contrôle : 2009-137 de septembre 2010
Contrôle effectué du 3/06/2015 au 25/09/2015

Diffusion du rapport définitif : Juillet 2016

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-155

SA D'HLM LOGIOUEST – 49

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Relations intra-groupe.....	3
2.2.3 Organisation et management.....	4
2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME	5
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3.1 Analyse réglementaire des loyers.....	9
3.3.2 Analyse de la structure des loyers	9
3.3.3 Analyse des charges locatives	10
3.4 VACANCE ET ROTATION.....	11
3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.5.1 Organisation de la chaîne de détection et de traitement de l'impayé	12
3.5.2 Analyse des résultats et de l'évolution du risque d'impayés.....	12
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	15
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	15
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	16
4.4 MAINTENANCE DU PARC	18
4.4.1 Politique générale.....	18
4.4.2 Contrats d'entretien et diagnostics réglementaires.....	19
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	20
4.6 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE	20
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	21
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	21
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	22
5.1.1 Gestion de la dette.....	22
5.1.2 Gestion de la trésorerie.....	23
5.1.3 Estimation des fonds propres disponibles	24
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	24
5.2.1 Analyse de l'exploitation	24
5.2.2 Structure financière	27
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	29
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	30
6. CONCLUSION	31
7. LISTE DES ANNEXES.....	32

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent rapport de la Miilos n° 2009-137 de décembre 2010 relevait l'existence d'un patrimoine globalement bien entretenu, d'un service de proximité opérant et d'une maîtrise d'ouvrage de construction professionnelle. Le rapport notait toutefois l'insuffisance du contrôle interne, la nécessité de clarifier la stratégie patrimoniale et la fragilité de la rentabilité d'exploitation. Il concluait par la nécessité pour la société de clarifier ses perspectives, adossées à l'élaboration d'une analyse financière prévisionnelle réaliste, compte tenu de ses capacités financières.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SA d'HLM LogiOuest est propriétaire, au 1^{er} janvier 2015, d'un parc de 5 033 logements familiaux et de 4 structures collectives d'accueil de personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales pour un total de 166 logements. Le patrimoine de LogiOuest est implanté à 54 % en Maine-et-Loire, à 34 % en Loire-Atlantique, à 10 % en Indre-et-Loire et pour les 2 % restants dans le département de la Sarthe. Le parc de la société est, d'une part, concentré sur les pôles urbains d'Angers, de Nantes et de Cholet et, d'autre part, situé de manière très diffuse sur le territoire de près de 50 communes, sans logique d'implantation manifeste.

Avec 2 100 logements situés dans l'agglomération d'Angers et un peu plus de 1 000 logements dans celle de Nantes, la SA d'HLM LogiOuest est à la fois un opérateur local reconnu mais aussi un organisme qui ne dispose pas d'un volume de patrimoine significatif (respectivement 7 % et 2 % de l'ensemble des logements locatifs sociaux sur ces territoires) pour s'imposer comme un acteur déterminant du secteur HLM ligérien. La société développe également une activité de promotion immobilière dédiée principalement à l'accession sociale à la propriété (106 logements sur la période 2010-2014).

La demande locative sociale en Loire-Atlantique et en Maine-et-Loire est en progression constante au cours des années 2010-2014, même si elle s'est ralentie en fin de période. Au 1^{er} janvier 2015, elle s'établit à plus de 40 000 ménages pour la Loire-Atlantique et à un peu moins de 20 000 pour le Maine-et-Loire. Si la métropole nantaise, en lien avec sa vitalité économique et démographique, connaît encore des besoins en matière de logements, il semblerait que la demande HLM en Maine-et-Loire, constituée à près de 43 % par des ménages déjà logés dans le parc, soit largement surévaluée. Ainsi, les signes d'une vraie détente du marché de l'habitat de la région angevine sont réunis : une mise sur le marché d'une offre abondante ces dernières années, une rotation des locataires élevée, une vacance qui progresse et une vraie difficulté à louer, y compris les programmes neufs.

Après avoir multiplié le développement d'opérations tous azimuts, y compris dans des secteurs peu porteurs, la société acte, dans son plan moyen terme 2015-2023, un certain nombre de désengagements de programmes en cours (locatif et accession), entérine le principe de la non-atteinte des objectifs de la CUS en matière de logements locatifs livrés et fixe un niveau de production annuel à moyen terme de l'ordre de 60 logements locatifs, orienté principalement en Loire-Atlantique.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La société LogiOuest est l'une des cinq entreprises sociales pour l'habitat du groupe « Polylogis », qui compte au 1^{er} janvier 2015 plus de 74 000 logements locatifs sociaux gérés (logements familiaux et en établissements).

Le capital social de la société s'élevait au 31 décembre 2014 à 1 849 872 €.

L'actionnariat de référence est constitué par la SA d'HLM Logirep (50,25 %) et Solendi (36,67 %), liés par un pacte d'actionnaires souscrit en janvier 2012. Le troisième actionnaire est la Caisse d'Epargne qui détient près de 13 % du capital.

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 24 juin 2015 a décidé à l'unanimité d'augmenter le capital de la société de 4 158 128 €. Conformément aux dispositions de l'article R. 422-1 du CCH, cette décision a reçu un avis favorable du représentant de l'État, le 11 août 2015. L'achèvement de la souscription sera constaté à l'issue du conseil d'administration du 20 octobre 2015. Cette augmentation de capital s'inscrit dans le cadre d'un plan de redressement de la société, s'appuyant notamment sur une stratégie de restructuration du bilan, mise en œuvre par l'actionnaire principal en réponse à la situation financière critique de la société révélée courant 2014 (cf. infra § 5.1.3).

Le conseil d'administration est présidé par M. Daniel Biard, par ailleurs, président du comité exécutif du groupe « Polylogis » et président du directoire de Logirep. M. Alain Chevolleau est directeur général de la société depuis le 11 septembre 2014, son prédécesseur ayant fait l'objet d'une révocation de son mandat puis d'une rupture conventionnelle de son contrat de travail. Le contrat de travail de M. Chevolleau, salarié de la SA d'HLM Logirep, a été suspendu concomitamment à sa désignation comme mandataire social de la société.

Le conseil d'administration se réunit environ quatre fois par an et dispose de façon générale d'une information complète et de qualité. Celle-ci mériterait néanmoins d'être enrichie pour ce qui concerne les sujets financiers à enjeux (SWAP, suivi des fonds propres...), tout particulièrement dans le cadre du suivi du plan de redressement.

2.2.2 Relations intra-groupe

La SA d'HLM LogiOuest, tout comme les sociétés LOGIREP, Trois Moulins Habitat (TMH) et LogiStart, elles aussi appartenant au groupe Polylogis, sont les quatre membres du groupement d'intérêt économique (GIE) sans capital LogiStic.

Le GIE intervient presque exclusivement au bénéfice de ses adhérents et de façon marginale au bénéfice d'autres sociétés du groupe comme structure de mutualisation de ressources humaines et de moyens administratifs, dans les domaines informatiques, juridiques, financiers, communication et qualité. Le GIE intervient également en tant qu'intermédiaire pour le compte de ses membres, afin d'optimiser la négociation des contrats d'assurances, re-facturés ensuite à chaque membre pour ce qui le concerne.

La ventilation des coûts du GIE (fonctionnement et investissement) entre ses membres s'effectue en fonction de l'utilisation des services, suivant un système, en premier lieu, de répartition analytique des charges directes et, à défaut, selon des clés de répartition aux règles transparentes, justifiées par la tenue de fiches de temps par les salariés du GIE (cf. annexe n° 3) et une répartition des frais de structure, au prorata des surfaces de bureaux de chaque direction.

Le bilan du GIE est présenté annuellement lors de son assemblée générale. Les clés de répartition y sont rappelées et approuvées.

Le GIE procède par appels de fonds mensuels estimatifs (20 k€/mois), une facturation trimestrielle réajuste ces premiers versements. Une régularisation intervient enfin début N+1, principalement pour tenir compte des évolutions ponctuelles de la masse salariale. Au titre de l'année 2014, le GIE a facturé 842 k€ à LogiOuest.

Si l'ensemble du mécanisme de re-facturation fonctionne dans la plus grande transparence, il a toutefois été difficile aux responsables de la société de démontrer qu'est vérifiée la pertinence

économique du dispositif, d'autant plus que ce dernier ne fait pas l'objet de mise en concurrence, comme le permet l'exception relative aux contrats de quasi-régie prévue à l'article 23 de l'ordonnance du 6 juin 2005.

Quant aux éléments financiers relatifs aux re-facturations établies par le GIE, ils sont indiqués ci-après dans les divers développements relatifs à la situation financière de la société.

Outre ces re-facturations, l'appartenance pour LogiOuest au groupe Polylogis se traduit par des charges financières spécifiques par la SAS Polylogis. Sont ainsi facturés annuellement la participation à un séminaire des administrateurs du groupe Polylogis (une journée à Paris pour 16 à 18 participants : coût 15 k€) et le droit d'utilisation de la marque « Groupe Polylogis » (coût annuel 6 k€).

Polylogis a concédé depuis le 13 mai 2011 pour dix ans le droit non exclusif d'utiliser la marque « Groupe Polylogis » et le logo au sein de sa dénomination sociale, son nom commercial et/ou son enseigne, dans le cadre de son activité, moyennant le paiement d'une redevance (cf. annexe n° 4). Cette convention de licence de marque accordée par la SAS Polylogis à LogiOuest est incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue à la société.

La société justifie le caractère onéreux de la redevance, dont elle estime au demeurant le montant modique au regard des avantages retirés, sur la base de la réglementation issue du code de la propriété intellectuelle (art. L. 714.1) et du code civil (art. 1713). Pour autant, la spécificité de la mission d'intérêt général dévolue à la société s'avère incompatible avec une telle approche. En effet, la société intervenant dans un secteur réglementé non concurrentiel, le fondement de l'utilisation d'une marque commerciale sur des contreparties immatérielles renvoie à des logiques et pratiques purement commerciales, incompatibles avec la mission d'intérêt général qui lui incombe quel que soit le montant de la licence demandé.

En intégrant le groupe Polylogis, la SA d'HLM LogiOuest s'est trouvée confrontée à la question de l'évolution de son environnement informatique. Historiquement, LogiOuest utilisait un système de type AS400 sur lequel avaient été développées en interne de multiples applications répondant aux besoins des différents métiers. Cependant, à terme se posait la question de la pérennité, tant technique qu'économique, de cette solution.

Pour sa part, le groupe Polylogis conduisait une démarche de convergence des architectures et logiciels tendant à généraliser la solution utilisée par LOGIREP, à savoir le recours à des logiciels métiers répandus au sein de la profession, notamment ESTIA plutôt que du développement local. Cette solution permet également un traitement unique de l'information dans tout le groupe par les moyens informatiques logés au sein du GIE, et à terme la constitution d'un unique data center.

Ces démarches (unification des architectures de l'informatique et des logiciels) ont été lancées par étapes successives à partir de 2011 et sont encore en cours aujourd'hui. L'installation d'ESTIA, début 2011, a toutefois rencontré des difficultés (cf. infra § 3.5.1). Ainsi, si la mise en place des divers autres logiciels métier est en cours d'achèvement, ESTIA n'est pas encore aujourd'hui totalement opérationnel et des domaines tels que la comptabilité et la gestion locative sont toujours pour partie gérés sous AS400, dans des conditions techniques complexes, insécures et chronophages. La nouvelle direction, consciente de ce risque, a lancé début 2015 un plan de migration vers les outils informatiques du groupe Polylogis, visant une harmonisation des applications entre les sociétés du groupe. Concernant plus particulièrement LogiOuest, un audit sera réalisé pour déterminer les modalités de transfert puis d'arrêt des dernières fonctionnalités gérées sur le système AS400.

2.2.3 Organisation et management

Les services de LogiOuest (cf. organigramme en annexe n° 5) sont structurés autour :

- d'une direction de la gestion immobilière, qui regroupe deux agences et une antenne territoriale de gestion locative, ainsi que les services en charge de la maintenance du parc et du contentieux ;
- d'une direction de la construction immobilière qui exerce les fonctions de maîtrise d'ouvrage des opérations de construction ;

- d'un secrétariat général, en charge des opérations financières et comptables, de la gestion des systèmes d'information, des ressources humaines, de la communication et de l'animation de la politique de qualité ;
- d'une direction de l'accession à la propriété qui assure les missions juridiques et commerciales de la gestion des ventes HLM et de la promotion immobilière.

Au moment du contrôle, une restructuration était en cours avec le regroupement du service maintenance et de la direction de la construction immobilière dans une direction en charge de la gestion patrimoniale.

L'effectif de la société qui totalise, au 1^{er} janvier 2015, 104 salariés dont 42 personnels de proximité, se situe plutôt en haut de la fourchette des effectifs des ESH de taille comparable du grand Ouest.

La réactivité et la conscience professionnelle des personnels rencontrés dans le cadre du contrôle (sens du service rendu au locataire, réponses rapides aux observations formulées lors du contrôle, engagement d'actions correctrices immédiates à l'issue des visites de patrimoine) méritent d'être soulignées.

La société promeut les actions et les outils développés par l'association professionnelle Delphis, dont elle est membre, et qui regroupe une vingtaine d'ESH sur le territoire national.

La société rend ainsi compte depuis plusieurs années de son activité au travers du référentiel mesurant sa responsabilité sociétale et environnementale (démarche RSE).

La SA d'HLM LogiOuest s'est également engagée dans une démarche de certification de sa qualité de service à destination des ménages demandeurs de logement et locataires dans le cadre du référentiel Qualibail 2, qui contient treize engagements à caractère opérationnel. Le projet, abouti en juillet 2015, a été piloté de façon performante et, de l'avis unanime des salariés rencontrés, a constitué une démarche structurante, de nature à fédérer les équipes de la société autour d'objectifs partagés.

Par la labellisation « Habitat senior services », Logiouest développe, dans son parc existant ou à l'occasion d'opérations neuves, des logements techniquement accessibles et adaptés aux personnes âgées, qui peuvent être couplés avec une offre de services liés à leur maintien dans leur domicile. Plus de 170 logements, au moment du contrôle, sont conformes au cahier des charges techniques.

Toutes ces démarches, à valeurs ajoutées, constituent des projets intéressants qui méritent d'être soutenus et développés.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

L'examen d'un échantillon de pièces justificatives, sur les exercices 2013 et 2014, relatives aux éléments de train de vie des dirigeants ainsi qu'aux dépenses de relations publiques supportés par la société, n'appelle pas d'observation particulière.

Parallèlement, le dispositif de défraiement des administrateurs, défini par une délibération du conseil du 13 octobre 1999, prévoit le versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement fixée à 68,61 €, pour les réunions de conseil, bureaux et commissions diverses mises en place à l'office.

Le détail de l'indemnisation des administrateurs est, par ailleurs, considéré par la société comme relevant du régime des conventions réglementées et figure à ce titre dans le rapport annuel spécial établi par le commissaire aux comptes.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Soutenue par son actionnaire principal, la société dispose d'une gouvernance solide et d'une organisation globalement adaptée. Les relations intra-groupes apparaissent transparentes. Il devra être mis un terme au dispositif à titre onéreux de licence de marque.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les données de synthèse de l'enquête relative à l'occupation du parc social, au titre des années 2012 et 2014, montrent l'existence d'un profil socio-économique des ménages occupants pour le Maine-et-Loire et la Loire-Atlantique assez comparable à celui constaté pour l'ensemble du parc HLM dans ces départements et plus globalement en région Pays de la Loire :

	Revenus < 20 % des plafonds de ressources	Revenus < 40 % des plafonds de ressources	Revenus < 60 % des plafonds de ressources	Revenus > 100 % des plafonds de ressources	bénéficiaires d'APL	Nb familles mono- parentales	Personnes > 60 ans
LogiOuest - patrimoine 49 - 2012	17,4%	33,6%	56,1%	10,2%	46,6%	23,3%	19,1%
Moyenne départ. 49 - 2012	17,2%	34,4%	56,9%	12,5%	48,3%	17,9%	28,5%
LogiOuest - patrimoine 49 - 2014	19,5%	37,1%	59,7%	9,4%	49,3%	24,6%	20,0%
LogiOuest - patrimoine 44 - 2012	20,4%	39,4%	63,0%	7,4%	52,3%	30,2%	19,4%
Moyenne départ. 44 - 2012	20,0%	38,8%	62,7%	8,3%	59,9%	22,2%	27,6%
LogiOuest - patrimoine 44 - 2014	22,6%	39,8%	62,9%	6,0%	52,5%	32,1%	19,6%
LogiOuest - patrimoine 44 - 2012	20,4%	39,4%	63,0%	7,4%	52,3%	30,2%	19,4%
Moyenne régionale Pays de la Loire 2012	18,4%	36,9%	60,0%	9,6%	56,2%	19,7%	28,3%
LogiOuest - patrimoine 37 - 2012	16,2%	33,2%	55,2%	10,0%	39,8%	19,5%	26,1%
Moyenne départ. 37 - 2012	27,2%	45,7%	67,1%	6,8%	41,0%	20,0%	27,5%
LogiOuest - patrimoine 37 - 2014	20,3%	39,7%	61,2%	6,4%	48,0%	27,0%	19,8%

Pour ce qui concerne l'occupation du parc de l'Indre-et-Loire, la tendance à l'existence d'une occupation nettement moins sociale, constatée en 2012 par rapport à la moyenne départementale, s'inverse à la lecture des données de 2014.

L'occupation du parc des Pays de la Loire se caractérise également par une proportion plus importante de familles monoparentales et par un nombre plus faible de personnes âgées. La paupérisation des locataires entre 2012 et 2014 est plus accentuée dans le Maine-et-Loire qu'en Loire-Atlantique.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La délivrance du numéro unique d'enregistrement et la gestion de la demande s'effectuent au travers de chaque fichier départemental commun, via l'outil Imhoweb. La société satisfait à ses obligations réglementaires en la matière.

La pression de la demande¹ au regard de l'offre de parc social est beaucoup plus importante en Loire-Atlantique (52 %) qu'en Maine-et-Loire (31 %). L'ancienneté de la demande est également plus élevée dans ce premier département (21 mois contre 16 dans le Maine-et-Loire). La progression des demandeurs internes (ménages déjà logés dans le parc HLM), qui souhaitent disposer d'un logement plus adapté ou mieux localisé, est nettement plus sensible dans le Maine-et-Loire, traduisant la nécessité d'un traitement qualitatif de la demande, au-delà de sa stricte appréhension quantitative.

La structure actuelle du parc de logements familiaux de la SA d'HLM LogiOuest, en termes de typologie de logements, est en décalage par rapport à l'expression de la demande, orientée vers des petits logements et ce, de manière particulièrement manifeste en Loire-Atlantique (cf. annexe n° 6). Si l'écart constaté entre l'offre et la demande, pour les logements de type 2 en Maine-et-Loire, est en partie corrigé par la mobilité plus importante constatée pour ce type de logement, ce n'est pas le cas pour le patrimoine de Loire-Atlantique.

¹ Nombre de demandes divisé par nombre de logements en stock, constatés à un moment donné.

Cette situation est le produit de la constitution « historique » d'un patrimoine à dominante familiale dans les années 70 et 80. Sur la période plus contemporaine, LogiOuest avait vocation à faire infléchir le décalage existant. Or, les données sur les types de logement livrés par la société entre 2010 et 2014 indiquent qu'elle prend encore insuffisamment en compte l'analyse de la demande actuelle, en produisant toujours plus de logements de type 4 que de petits logements.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Afin de satisfaire à la définition des orientations de sa politique d'attribution, telles que prévues à l'article R. 441-9 du CCH, la société s'est dotée d'un règlement d'attribution des logements. Ce dernier a fait l'objet d'une déclinaison plus précise dans le cadre de l'établissement d'une charte d'attribution des logements correspondant aux engagements d'information du référentiel Qualibail (cf. supra). Les critères d'attribution se répartissent en deux grandes catégories liées, d'une part, à l'urgence sociale du relogement et, d'autre part, à l'adéquation de la situation familiale au logement proposé. L'ancienneté de la demande et le nombre de refus émanant du demandeur constituent également des éléments d'appréciation.

Au 1^{er} janvier 2015, un peu plus de 40 % des logements du patrimoine relève d'un droit de réservation : 17 % au bénéfice des collecteurs du 1^{er} logement, 6 % pour des collectivités territoriales. Il convient d'y ajouter un volant de 17 % au titre du contingent préfectoral, dans le cadre d'un droit de suite sur des logements identifiés par programme. En conséquence, on peut considérer qu'environ 60 % du parc de l'organisme est libre de droits.

La société accorde un droit de réservation aux collectivités territoriales d'implantation de ses logements, sans le formaliser par convention, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH. Le fichier des réservations au 1^{er} janvier 2015 fait ainsi état de l'existence de la réservation de 291 logements au profit de communes, soit environ 6 % du parc de la société. Pour les nouveaux programmes mis en service, la quotité de logements réservés pour les collectivités territoriales est de 20 %, en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts contractés pour la construction des opérations. Si LogiOuest dispose de cette faculté, permise par l'article R. 441-5 du CCH, la passation d'une convention, précisant les modalités de mise en œuvre de la réservation, présente un caractère obligatoire. Or, à l'exception des programmes récemment livrés sur l'Indre-et-Loire, la société ne peut justifier d'aucune formalisation en la matière. La société s'interroge sur l'obligation de formalisation des droits de réservation, et invoque ses relations partenariales fortes avec les collectivités, et un contexte de marché globalement détendu pour justifier son absence de formalisme. Ces arguments ne sont pas recevables au regard de la réglementation.

Par ailleurs, la société contribue activement à l'atteinte des objectifs locaux pour l'accueil des publics prioritaires.

En Loire-Atlantique, le dispositif de gestion du contingent préfectoral s'appuie sur la reconstitution progressive d'un stock de logements, par l'affectation d'un droit de suite sur les logements concernés par des attributions au bénéfice de ménages prioritaires. LogiOuest dispose au 1^{er} janvier 2015 d'un répertoire de 456 logements au titre du contingent préfectoral, représentant 29 % de son parc. Le nombre d'attributions annuelles, sur la période 2012-2014, dépasse très nettement les objectifs assignés au bénéfice des publics définis par convention (271 attributions ont ainsi été effectuées pour un objectif de 162). La société participe à la commission inter-bailleurs instituée pour l'examen des situations des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation en vue de leur relogement.

En Maine-et-Loire, la gestion du contingent préfectoral s'effectue « en flux » au profit des ménages définis dans la convention départementale par degrés de priorité. Le nombre de relogements effectifs assurés par la société (304) est supérieur à 25 % aux objectifs. Enfin, en Indre-et-Loire, la gestion du droit de réservation de l'Etat s'effectue sur la base de logements identifiés.

3.2.3 Gestion des attributions

L'organisme a mis en place trois commissions d'attribution de logement (CAL), compétentes sur les territoires respectivement de la Loire-Atlantique, de l'Indre-et-Loire et de la Sarthe, et du Maine-et-Loire. La composition de ces commissions et leurs règles de fonctionnement sont réglementaires. Les CAL sont organisées tous les quinze jours, sauf celle du Maine-et-Loire qui se réunit à fréquence hebdomadaire.

Pour les logements libres de droit de réservation, hors Angers et Nantes, le fonctionnement de la société consiste généralement à solliciter auprès de la commune d'implantation du logement la fourniture de candidats potentiels à l'attribution du logement. Dans la mesure où la SA d'HLM ne conserve pas systématiquement dans ses dossiers une trace de ses échanges avec les collectivités, il n'a pas été possible d'identifier précisément la proportion de ménages positionnés en CAL provenant de ce mode de désignation par rapport aux autres candidats, issus d'une analyse du fichier départemental de la demande et potentiellement identifiés par les services de l'organisme. Hors réservation, il est rappelé à la société la nécessité d'exercer pleinement ses prérogatives de sélection des candidats en vue de l'attribution de ses logements.

Sur le secteur du Maine-et-Loire, hors mises en service de logements neufs, les services ne présentent en CAL que les dossiers des candidats ayant manifesté un accord potentiel. Ce mode de fonctionnement explique en grande partie les raisons pour lesquelles trois candidats ne sont pas systématiquement positionnés pour chaque logement à attribuer. Dans ce cadre, il serait souhaitable que les procès-verbaux des commissions mentionnent systématiquement le nombre de ménages prospectés par les services pour chaque logement à attribuer.

En termes de fonctionnement, la commission examine la situation des candidats sélectionnés pour l'attribution d'un logement sur la base d'informations issues du fichier commun de la demande et les classe par ordre de priorité. Le logement est ensuite proposé aux ménages suivant l'ordre de classement et une visite des lieux est organisée. Pour les logements dont la relocation s'avère difficile, une pré-visite est organisée auprès de candidats pressentis, afin de s'assurer d'une acceptation potentielle après la décision de la CAL.

Le contrôle a permis de constater la bonne tenue des dossiers locataires.

L'organisme a procédé à des attributions qui contreviennent aux dispositions des articles R. 441-1 et suivants du CCH et qui constituent des irrégularités passibles de la sanction financière prévue à l'article L. 342-14-1 du CCH.

L'analyse du fichier de l'ensemble des attributions, prononcées sur la période 2012-2014, et d'une sélection ciblée de 134 dossiers, a conduit à identifier quinze situations d'attributions irrégulières : douze cas relèvent d'une attribution à un ménage dépassant les plafonds de ressources, pour deux situations le dossier locataire ne comportait pas l'avis d'imposition du ménage permettant de justifier de ses revenus et enfin un dossier n'a pu être fourni (cf. annexe n° 7). Le montant de la sanction financière ne pourrait excéder plus de 108 076,86 €. Cinq cas de dépassement sont liés à l'application d'une dérogation ancienne, non reprise dans la CUS et qui n'était donc plus en vigueur. Pour trois situations, la société invoque une erreur de jugement des membres de la CAL. Deux cas seraient imputables à des erreurs de saisie des revenus des ménages et deux autres au défaut de justification de l'application de la dérogation permise par la baisse de revenus récente des ménages.

Par ailleurs, la société est propriétaire de 24 logements non conventionnés, construits ou acquis sur fonds libres, qu'elle attribue en CAL sans retenir de critères particuliers en termes de revenus des ménages. Un cas, très exceptionnel, d'une attribution à un ménage dépassant de 276 % les plafonds PLUS a été identifié. Or, en vertu des dispositions de l'article L. 441-1 du CCH et d'une jurisprudence du conseil d'Etat (CE, 28 avril 2000, SA d'HLM Terre et Famille), des plafonds de ressources sont applicables à tout le parc appartenant aux organismes d'HLM ou gérés par eux. La société a indiqué avoir modifié sa procédure d'attribution de logement en ce sens (application d'un plafond correspondant au double du plafond PLS).

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Analyse réglementaire des loyers

La SA d'HLM LogiOuest applique une politique d'augmentation des loyers alignée sur les valeurs maximales de l'encadrement législatif décidé dans la loi de finances 2011, puis dans la loi Alur :

	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation décidée au 1 ^{er} janvier	1,07 %	1,88 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Plafond de l'encadrement législatif	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

Une analyse des fichiers des loyers sur les cinq dernières années a permis de constater que les plafonds d'augmentation annuelle des loyers, instaurés depuis le 1^{er} janvier 2011, basés sur l'évolution de l'IRL du troisième trimestre, ont été respectés pour chaque logement.

L'analyse complète des fichiers de gestion et de quittancement, au 1^{er} janvier 2015, a révélé l'existence de loyers pratiqués supérieurs aux loyers maxima autorisés pour deux logements, imputables à des erreurs de saisie (cf. annexe n° 8) - et correspondant à des dépassements de 1,41 % (7,38 € mensuel) et de 20,68 % (77,24 € mensuel). L'organisme a procédé spontanément aux rectifications en cours de contrôle, par le remboursement de l'écart aux locataires concernés depuis leur entrée dans les lieux.

En matière de politique de supplément de loyer de solidarité, la société a opté pour une modulation spécifique, en appliquant les seuils minimaux du barème pour les dépassements de plafonds jusqu'à 60 %, le barème national de 60 à 150 % et les valeurs maximales pour les dépassements supérieurs à 150 %.

L'organisme ne procède pas correctement au calcul du supplément de loyer de solidarité applicable aux ménages ne fournissant pas les renseignements nécessaires lors de l'enquête annuelle. Le coefficient de dépassement du plafond de ressources retenu par l'organisme pour la liquidation provisoire du SLS correspond au seuil maximal de son barème (17,30). Or, les dispositions des articles L. 441-9 et R. 441-26 du CCH conduisent à retenir la valeur de 14,90, indépendamment de toute modulation du barème appliqué. Cette pratique conduit à majorer de l'ordre de 17 % le montant du SLS appelé provisoirement auprès des locataires défaillants, en attente de régularisation. 78 ménages étaient concernés en janvier 2015, pour un SLS moyen de 500 €. La société a régularisé en cours de contrôle la situation des quatre ménages non encore à jour au moins de juin, en créditant sur leur compte locataire l'écart valorisé sur 6 mois, qui représente en moyenne 807 € par locataire.

Les autres bases de calcul ont été vérifiées de manière exhaustive, sans révéler d'anomalies.

3.3.2 Analyse de la structure des loyers

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2014, la distribution des taux de loyers de l'organisme sur ses trois principaux territoires d'intervention signale l'existence de valeurs supérieures aux moyennes départementales, notamment en Maine-et-Loire et en Indre-et-Loire :

Loyer (€/m ² de SH)	Minimum	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Maximum	Moyenne
SA LogiOuest - 49	2,9	5,0	5,8	6,5	11,1	5,8
Moyenne 49	----	4,5	5,1	5,7	----	5,2
SA LogiOuest - 44	3,4	4,9	5,8	6,3	8,5	5,7
Moyenne 44	----	4,7	5,4	6,2	----	5,6
SA LogiOuest - 37	4,0	5,1	5,9	6,4	8,7	5,8
Moyenne 37	----	4,1	4,9	5,7	----	5,1

L'analyse complémentaire qui figure en annexe n° 9 révèle que la proportion de loyers au-dessus du niveau du plafond de référence utilisé pour le calcul de l'APL est très élevée (70 % de l'ensemble du parc), limitant la capacité de solvabilisation des locataires par l'APL.

De manière générale, la constitution du patrimoine de l'organisme, sur une époque relativement récente au regard de l'ensemble du secteur HLM (à partir des années 70 et avec un rythme de développement soutenu sur la période contemporaine), explique pour beaucoup ce constat. L'analyse

des taux de loyers par nature de financement le confirme, en révélant l'existence des niveaux élevés des loyers de logements de type PLA, qui représentent 36 % de l'ensemble du parc :

Nature de financement ²	Nombre logements	Surface habitable (SH) médiane en m ²	Taux mensuel médian en €/m ² de SH	Loyer mensuel médian en €
AF	1715	67,00	4,81	318 €
PLA	1803	67,55	6,22	419 €
PLA-I	226	67,15	5,25	360 €
PLUS	771	67,15	6,09	402 €
PLS/PLI	396	64,91	6,29	401 €
NC	48	82,00	6,42	522 €

Le maintien et le développement d'une gamme de logements à bas loyers, pour permettre une accessibilité économique du parc à tous les publics, représentent donc un véritable enjeu pour l'organisme.

La structure complète des loyers de l'organisme par département et par typologie figure à l'annexe n° 10. Elle montre notamment que si l'optimisation des surfaces des T3 permet à la société de proposer des niveaux de loyer satisfaisants, les loyers médians pour les T1 et pour les T4 se situent à des seuils élevés :

	Nombre logements	Surface habitable médiane (m ²)	Loyer mensuel médian en €
T1	391	33	239 €
T2	1035	50	309 €
T3	1758	66	342 €
T4	1486	81	439 €
T5 et plus	289	95	485 €

3.3.3 Analyse des charges locatives

Le processus de gestion des charges, apprécié pour la période 2011-2013, est globalement satisfaisant. La société ajuste très correctement les provisions appelées, puisque l'écart global avec les dépenses constatées, au moment de la régularisation, est en moyenne de l'ordre de 9 %. L'ensemble des postes de charges fait l'objet d'une régularisation en avril ; un changement de logiciel a décalé l'opération de trois mois (juillet 2015), au titre des charges de l'année 2014.

Le service de la société, en charge du domaine, effectue un travail de comptabilisation et de contrôle méthodique. Il dispose d'une répartition précise entre les charges récupérables et celles qui ne le sont pas, au titre de l'exécution des contrats d'entretien et d'exploitation du parc.

Le déploiement envisagé du logiciel du groupe Polylogis, dans la gestion des charges, laisse augurer de la possibilité d'un suivi encore plus détaillé, par ensemble immobilier, et du développement de la capacité d'analyse des disparités dans les consommations et dans les évolutions temporelles des différents postes de dépenses.

Les écarts de plus de 150 € au logement (ou de 50 % en taux) relevés entre provisions et dépenses, concernant 39 ensembles immobiliers, ont été justifiés de manière exhaustive par la société, très majoritairement, suivant quatre grandes natures d'explication : les difficultés d'estimation à la mise en service de nouveaux immeubles, la vacance de logements qui induit une plus mauvaise répartition des coûts fixes, la renégociation de contrats à la baisse, notamment pour la production d'eau chaude et, enfin, des fluctuations de consommation d'eau et de chauffage difficilement maîtrisables par nature pour le bailleur.

L'office établit une régularisation de charges complète pour les locataires partis, ce qui est astreignant au niveau gestion mais qui correspond au décompte le plus juste pour les locataires.

Les charges de personnel récupérables sont réparties suivant la nature des tâches effectuées conformément à la réglementation et sur la base d'une clé de répartition suivant le nombre de logements par grands secteurs territoriaux. Des ajustements sont opérés sur cette règle générale

² AF : anciens financements – PLA-I : PLA d'intégration, d'insertion et à loyer minoré – NC : non conventionné.

en fonction de spécificités ponctuelles (interventions de prestataires extérieurs sur certains sites, surfaces de nettoyage plus ou moins importantes selon les sites).

Pour le secteur de l'agence d'Angers, hors territoire de Cholet, la quotité de 10 % des coûts du personnel d'encadrement des agents de proximité s'applique à la fois au chef d'agence et aux trois adjoints - responsables de secteurs. Compte tenu de l'organisation de l'agence qui confère l'encadrement direct des personnels de terrain aux adjoints, la récupérabilité des dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales du chef d'agence n'apparaît pas fondée au regard des dispositions du décret 2008-1411 du 19 décembre 2008. La société a indiqué abandonner cette disposition au titre de la régularisation des charges de l'exercice 2015.

3.4 VACANCE ET ROTATION

La société est confrontée à une véritable problématique de niveau assez élevé de vacance de ses logements. Au 1^{er} janvier 2015, le taux de vacance global, toutes natures confondues, s'établit à 6,3 %, soit à quasiment 2 points de plus que les valeurs constatées pour l'ensemble du parc HLM sur les secteurs d'implantation de la société. Le taux de vacance commerciale (logements proposés à la location mais vacants, hors motifs de travaux, vente ou démolition) est à 5,6 %. La vacance structurelle, de plus de trois mois, atteint 3 %, soit quasiment un niveau deux fois supérieur aux moyennes départementales. Au cours des dernières années, la part de la vacance longue a progressé, pour représenter aujourd'hui près de 60 % de la vacance totale. Au 31 mai 2015, 66 logements sont vacants depuis plus d'un an.

Si la vacance est hyper localisée en Loire-Atlantique (elle ne concerne principalement que deux ensembles immobiliers à Trignac et à Avesac), elle s'inscrit dans une logique beaucoup plus diffuse en Maine-et-Loire où elle touche des secteurs territoriaux moins porteurs et/ou des immeubles déqualifiés.

La comptabilisation des logements vacants fait l'objet d'un suivi précis au titre de l'élaboration d'un tableau de bord mensuel, qui gagnerait à intégrer une dimension qualitative avec l'analyse des motifs.

La diminution de la vacance des logements est un enjeu crucial pour la société. Un plan d'actions commerciales judicieux (augmentation des moyens consacrés et mobilisation des personnels en faveur d'une meilleure dynamique commerciale) a été bâti assez rapidement après l'entrée en fonction du nouveau directeur général. Il s'est concrétisé par le dégagement de moyens supplémentaires pour l'agence d'Angers, déployés notamment vers le renforcement de la fonction commerciale dans l'ensemble du processus d'attribution des logements. Les premiers résultats obtenus au cours du premier semestre 2015 sont encourageants mais demandent encore à être confirmés sur un plus long terme.

Le taux de rotation global sur l'ensemble du parc de la société se situe à un niveau très élevé, supérieur à 15 %, soit entre 2 et 3 points au-dessus des valeurs départementales pour chacun des territoires d'intervention de la société. Plus spécifiquement, le degré de mobilité des locataires sur le parc du Maine-et-Loire et de l'Indre-et-Loire, qui oscille entre 16 et 17 %, est inhabituel. Le taux de retour des enquêtes de satisfaction menées auprès des locataires sortants mentionnant les motifs de départ n'est pas suffisamment significatif pour en tirer des enseignements probants. Une analyse précise sur le sujet fait actuellement défaut à l'organisme, dans une logique de compréhension et, le cas échéant, de traitement des phénomènes à l'œuvre. Un taux de rotation ramené à un niveau plus standard (- 2 points correspondant à 100 départs annuels en moins) serait de nature à faire diminuer de manière directe la vacance mais aussi de manière indirecte. En effet, une rotation moindre allège le volume des tâches de gestion liées à la préparation et à la gestion des attributions est susceptible de faire dégager du temps aux équipes pour optimiser la recherche de candidats et développer la fonction commerciale. Les mutations internes au parc représentent globalement environ 10 % de la mobilité globale et concernent donc chaque année 1,5 % du parc de logements, ce qui est en revanche beaucoup plus classique.

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

3.5.1 Organisation de la chaîne de détection et de traitement de l'impayé

La prévention et le traitement des impayés relèvent de la direction de la gestion immobilière.

L'organisation, au moment du contrôle, repose sur une distribution des tâches entre trois agents situés au siège (pilotage du dispositif et contentieux des ménages en place et sortis), quatre agents en agences, et les cinq gardiens sur le terrain (phase pré contentieuse). Le dispositif repose sur une automatisation de l'édition des courriers et un chaînage des différentes phases de la procédure ; mis en œuvre sous ESTIA ; il a cependant rencontré des difficultés (cf. infra). Toutefois, des données statistiques de suivi sont produites mensuellement au niveau du groupe et recouvrent l'ensemble des données à diverses échelles de consolidation (cf. annexe n° 11).

Il n'existe pas de procédure formalisée, actualisée, détaillant la démarche de traitement de l'impayé, au-delà d'un rappel du cadre juridique de sa mise en œuvre. De même, les conditions de mise en place de plan d'apurement des dettes locatives ne sont pas encadrées.

Le précontentieux locatif est géré dans chaque agence (Angers et Nantes) par un binôme constitué d'une conseillère et d'une assistante administrative. Ce système, mis en place courant 2014, afin de pouvoir engager plus de moyens sur le pré-contentieux, n'est pas encore totalement opérationnel (congé maternité en cours). Pour ce qui concerne les sites de Cholet et Tours, le premier est formellement rattaché à l'agence d'Angers pour ce qui concerne le pré-contentieux (tenue de permanences) et le second est géré de façon transitoire dans l'attente du transfert du patrimoine à la SA HLM Scalix. Depuis 2013, la société a souhaité associer les gardiens au processus de recouvrement, faisant d'eux le premier niveau de la relance des locataires en impayé.

Une des spécificités de l'organisation est la volonté de recourir à des personnes (les deux conseillères et la responsable) issues de formation en économie sociale et familiale³, afin de se positionner aux plus près des difficultés et problématiques des ménages. Un important travail partenarial est par ailleurs mis en place avec les acteurs institutionnels et s'accompagne de multiples tentatives de reprise de contact avec le ménage ; visant prioritairement la mise en place de plans d'apurement, voire de relogements économiques.

Pour autant, la procédure de résiliation de bail est conduite parallèlement et c'est lors de son arrivée au stade de l'assignation que s'opèrent en interne le basculement du dossier en contentieux et la reprise des dossiers par les deux agents du siège, suivant le contentieux des ménages encore en place ou sortis du parc. En principe, des réunions mensuelles sont organisées au siège par la responsable du service, afin de pointer les dossiers suivis en pré-contentieux et décider des suites à donner ; de même, un point était fait avec les agences sur les suites contentieuses de leurs dossiers. Selon différents intervenants, il semblerait que par manque de temps, ces réunions soient moins systématiques.

La décision de passage en perte des créances douteuses est proposée à l'occasion d'une réunion spécifique avec le directeur de la gestion immobilière et le directeur général. Par ailleurs, la société, qui assure elle-même sa représentation devant les tribunaux, conteste systématiquement les jugements de procédures de rétablissement personnel (PRP), avec quelques succès, notamment lorsque des mesures de relogement économique permettent d'envisager une reprise de l'apurement des dettes par le ménage.

3.5.2 Analyse des résultats et de l'évolution du risque d'impayés

Préalablement à l'examen des résultats obtenus dans le recouvrement de l'impayé, il convient de rappeler les difficultés, intervenues ces dernières années, dans la mise en œuvre des évolutions informatiques (cf. supra). Cela s'est traduit, pour ce qui concerne les impayés suite à un problème de transfert sous ESTIA en avril 2011, conduisant à des dysfonctionnements dans le processus de recouvrement, par la suspension des relances pendant deux mois et le retour partiel sous l'ancien système informatique (AS400).

³ Ces compétences sont aussi utilisées dans le processus d'attribution des logements en réalisant des enquêtes sociales « entretien-découverte » préalablement aux CAL.

Un audit, réalisé courant 2013 par un cabinet externe spécialisé en recouvrement, a mis en évidence les conséquences de ces événements et proposé des actions correctives. Par la suite, l'externalisation ponctuelle de la relance d'un portefeuille de 500 ménages, entre septembre 2013 et mai 2014, a permis de pallier les difficultés internes de la société. Pour autant, au jour du contrôle, le dispositif informatique de gestion de l'impayé reste partagé entre les systèmes ESTIA et AS400, moyennant la mise en œuvre de liaisons alourdissant le traitement et non exemptes de risques. Cette situation devrait disparaître en 2016, sachant qu'elle aura d'ici-là largement perturbé le bon fonctionnement des services.

Au 31 décembre 2014, 1 590 ménages relevaient d'une procédure contentieuse ou pré-contentieuse (dette moyenne 1 509 €). Pour 847 d'entre eux, ils étaient encore présents dans le parc (dette moyenne 1 116 €) et 743 étaient déjà sortis (dette moyenne 1 958 €). Par comparaison, fin 2010 avec un parc de logements plus réduit (- 8 %), ces chiffres n'étaient que de 840 ménages au total avec une dette moyenne de 1 201 €. Ces évolutions ressortent également clairement des « tableaux de bord des impayés sur 12 mois glissants » de la société.

A la clôture des comptes 2014, le total des retards, corrigé du terme de décembre, des admissions en non-valeur et des sommes recouvrées, s'élevait à 2 478 k€, représentant l'équivalent de 33,7 jours de quittance ; ce qui est élevé par rapport aux valeurs habituellement observées, de l'ordre de 25 jours (cf. annexe n° 12). De plus, la comparaison avec les 16 jours et 1 036 k€ de 2010 illustre le contexte de détérioration continu sur la période contrôlée, non maîtrisé à ce jour. A compter de 2016, la situation devrait toutefois évoluer, selon la société, avec le passage définitif de la gestion du précontentieux et du contentieux sous ESTIA, un renforcement des moyens humains dédiés à ces tâches, ainsi que la définition de leur cadre d'intervention.

Le risque est en partie couvert par une provision de 1 541 k€, dotée forfaitairement en fonction de l'ancienneté de l'impayé⁴. Une simulation réalisée à partir des nouvelles règles issues du décret n° 2014-1738 du 29 décembre 2014 précise qu'il conviendrait en première analyse d'augmenter le niveau de la provision de l'ordre de 80 k€. L'application de ces nouvelles dispositions pourrait également conduire à la recherche de nouvelles modalités de calcul de la provision approchant au plus près le risque d'impayé ; ce dernier n'ayant cessé de croître au fil des années.

Il est à noter que si les créances ordinaires sur locataires progressent modérément, voire tendent à diminuer en fin de période, il n'en va pas de même pour les créances douteuses présentes qui affichent une progression significative. Elles passent de 832 k€ en 2010 à 1 950 k€ en 2014, soit en équivalent-jours de quittance, un passage de 11 à 23 jours. Cette progression est inquiétante.

La décision de passage en pertes des créances irrécouvrables revient au seul directeur de la gestion immobilière, elles ne sont pas soumises à l'approbation du conseil d'administration qui n'en a qu'une connaissance indirecte à travers les documents financiers. De plus, leur montant annuel, hors charges liées aux procédures de rétablissement personnel, est plafonné budgétairement par l'organisme à 0,4 % des loyers et charges quittancés. Cette pratique n'apparaît pas orthodoxe sur le plan comptable, mais s'avère à ce stade sans incidence, dans la mesure où les admissions en non-valeur de l'année sont inférieures à ce taux-plafond.

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les visites de patrimoine réalisées sur le territoire de chacune des agences et de l'antenne de Joué-les-Tours ont permis de constater le bon état d'entretien des immeubles, la propreté des abords, des parties communes et des logements proposés à la relocation, ainsi que la qualité de l'information dispensée aux locataires.

La seule réserve a porté sur la sécurisation des caves des deux tours principales de la Haute Gagnerie à Trignac (accès libre aux caves pour la deuxième tour, nombreuses caves non fermées avec encombrants inflammables) et le désencombrement d'un palier. La société a été réactive et a pris les mesures appropriées.

⁴ 5 à 7 mois : 25 % de la créance, 8 à 13 mois : 50 % et plus de 13 mois : 100 %.

La société dispose d'un centre de contact clients téléphonique commun aux bailleurs du groupe Polylogis, qui prend en charge toutes les réclamations locatives et assure la traçabilité de leur traitement.

La SA d'HLM LogiOuest s'est dotée d'une véritable fonction d'animation de sa politique de qualité, qui donne des résultats probants au bénéfice des locataires et des demandeurs de logement (certification qualibail - cf. supra) et qui vise à améliorer le service rendu de manière opérationnelle, par différents types de veille, de collecte et de traitement d'informations (gestion des réclamations, contrôle de propreté des parties communes, mesure de la performance des prestataires...).

Outre l'enquête de satisfaction triennale menée dans le cadre de l'USH, la société procède annuellement à une enquête sur la base d'un échantillon de 10 % de ses locataires. Elle exploite de manière opérationnelle ces enquêtes de satisfaction pour définir des actions correctrices. Les indices de satisfaction sont d'un bon niveau (dans une fourchette de 60 à 98 % suivant les items). Les points de vigilance concernent la propreté des espaces extérieurs, les délais de traitement des réclamations techniques dans les logements et les parties communes, et l'efficacité globale des interventions dans les logements. Le changement de prestataire en matière de multi-entretien a nécessité une période de calage réciproque et a engendré, notamment sur le secteur de la Loire-Atlantique, des insatisfactions. Des ajustements ont été opérés sur la période récente et, d'après les différents acteurs, la situation s'améliore.

L'analyse menée sur la gestion des réclamations techniques enregistrées en 2014 indique un délai moyen de traitement de 21 jours. Même si ce délai cache des disparités importantes suivant les corps d'état, le niveau de réactivité est très satisfaisant, notamment pour les interventions concernant la serrurerie (11 jours) et l'électricité (15 jours). Cette performance, au-dessus des niveaux moyens habituellement constatés, ne se traduit donc pas dans les taux de satisfaction, vraisemblablement compte tenu du niveau d'exigence en hausse des locataires.

Le conseil de concertation locative se réunit une fois par an. La lecture des comptes-rendus des réunions sur la période 2013-2015 témoigne de l'attention portée à la qualité du dialogue et de l'échange d'informations avec les représentants des locataires.

Enfin, il convient de relever la grande qualité des supports utilisés et du contenu des informations à destination des locataires.

3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La gestion locative de la société est caractérisée par une organisation efficace et un bon niveau de service rendu aux locataires. L'ensemble des composantes réglementaires, juridiques et sociales des métiers de la gestion locative sont bien maîtrisées. Des ajustements de pratiques et la correction de quelques anomalies s'avèrent néanmoins nécessaires.

Les mesures prises en matière de lutte contre la vacance et la mobilisation des personnels sur ce sujet devraient à terme améliorer la performance de la société dans ce domaine.

La question du maintien de l'attractivité économique de son parc, notamment pour les ménages les plus défavorisés, constitue un enjeu d'importance pour la SA d'HLM LogiOuest.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la société, d'une moyenne d'âge de 27 ans, a été constitué principalement dans les années 70 (40 %). Il s'est ensuite développé à un rythme constant et soutenu d'environ 1 000 logements (soit 20 % du parc actuel) lors des deux décennies suivantes, ainsi que pour la période 2000-2014.

Au 1^{er} janvier 2015, le patrimoine de la société, composé de logements collectifs à 86 %, est réparti en 181 ensembles immobiliers, principalement de taille intermédiaire (près de 60 % des opérations concentrent entre 10 et 100 logements ; seuls 9 programmes dépassent les 100 logements).

Plus de la moitié des logements sont situés dans le département du Maine-et-Loire et, très majoritairement, sur le territoire d'Angers Loire Métropole (77 %). 34 % du parc sont localisés en Loire-Atlantique, principalement dans l'agglomération de Nantes (60 %). Enfin, un peu plus de 570 logements sont répartis entre les départements de l'Indre-et-Loire et de la Sarthe.

La SA d'HLM LogiOuest est propriétaire de 634 logements classés en zones urbaines sensibles (ZUS) : 461 sont situés à Angers, 137 à Joué-les-Tours et 36 à Cholet.

Sans que cela constitue une spécificité, le patrimoine de la société comporte une part importante de logements adaptés à l'accueil de familles (36 % de type 4 et plus) et un volant significatif de logements de type 3 (35 %).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le PSP adossé à la CUS a été actualisé pour être validé par le conseil d'administration dans sa réunion du 20 décembre 2013. Le patrimoine est coté au regard de son attractivité, de sa valeur technique et de sa rentabilité économique, pour aboutir à une classification en six gammes d'ensembles immobiliers. Le diagnostic réalisé est tout à fait probant.

Pour autant, le PSP expose des enjeux stratégiques de portée très générale et ne présente aucun caractère opérationnel en matière de politique de développement, d'identification des programmes proposés à la vente, de programmation précise des travaux de maintenance. Il ne répond que très partiellement aux objectifs assignés à un PSP, tels qu'ils ressortent de l'article L. 411-9 du CCH.

En revanche, depuis 2014, l'élaboration de plans à moyen terme (couvrant une période prospective de 9 ans) couplée à la mise au point du budget annuel, fournit de fait l'explicitation de la stratégie patrimoniale de la société et de ses inflexions, analysées dans les paragraphes suivants.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production

Sur la période 2010-2014, la société a livré plus de 750 logements familiaux, dont presque un tiers ont été acquis en VEFA :

	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Nombre de logements familiaux :	26	266	211	214	34	751
dont acquis en VEFA	7	12	136	87	0	242
dont acquis en bloc		34				34
dont conversion de logements accession				5	1	6
dont financés en :						
- PLUS	12	162	119	82	22	397
- PLUS-CD	6	24	45	83		158
- PLA-I	6	42	37	44	11	140
- PLS	1	4	10	3	1	19
- Autres		34		2		36

Ces livraisons représentent un niveau très élevé d'activités entre 2011 et 2013. Le taux de croissance du parc induit par ce volume de logements neufs est néanmoins atténué par la démolition de 192 logements et la vente de 49 logements, constatées au cours de la période de contrôle.

La ventilation par territoire de la production de logements s'établit à 47 % pour le Maine-et-Loire, à 35 % pour l'Indre-et-Loire et à 18 % pour la Loire-Atlantique. Elle se caractérise par une grande dispersion géographique des opérations livrées. L'appel à la structuration de la stratégie de développement de la société, effectué dans le cadre du précédent contrôle, n'a pas obtenu

beaucoup d'écho, les logiques d'engagement des opérations au gré des opportunités semblant prévaloir. On peut néanmoins noter une forme de recentrage sur les grands pôles urbains :

Répartition des logements familiaux livrés 2010-2014	Nombre de logements	%
Maine-et-Loire	356	
- territoire d'Angers Loire Métropole	322	90%
- autres communes	34	10%
Indre-et-Loire	260	
- territoire de Tours Plus	238	92%
- autres communes	22	8%
Loire-Atlantique	134	
- territoire de Nantes Métropole	110	82%
- autres communes	24	18%

Dans le cadre de son plan à moyen terme 2015-2023, la société affiche sa volonté d'orienter prioritairement son développement en Loire-Atlantique.

Les projets en cours d'étude ou de montage en juillet 2015 laissent augurer des volumes de production de 192 logements familiaux pour 2015, 90 pour 2016 et 105 pour 2017, soit 130 logements en moyenne annuelle ; ce qui correspond à un rythme inférieur à celui constaté sur la période de contrôle (150 logements).

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

4.3.2.1 Examen des conditions d'exercice de la fonction de maîtrise d'ouvrage

La direction de la construction immobilière de la société a connu, à partir de l'année 2011, une rotation très importante de son personnel, avec le départ de deux directeurs (licenciement pour l'un et rupture à la fin de la période d'essai pour l'autre) et de quatre chargés d'opération.

Ces profonds bouleversements qui sont intervenus en période de pic de livraisons de logements ont été préjudiciables à l'organisation des activités de la direction.

Sans établir de lien de causalité automatique, il convient néanmoins de relever, sur la période 2010-2014, l'existence de deux contrôles du respect des règles de la construction se concluant par des non-conformités et des expertises judiciaires, d'un nombre significatif de contentieux techniques avec le maître d'œuvre et/ou les entreprises de travaux et, enfin, de situations de sinistres dommages ouvrage, de gravité variable, mais en nombre élevé.

La société s'est parfois montrée défaillante dans sa maîtrise d'ouvrage par une insuffisante maîtrise des composantes juridiques et financières des opérations, au stade de la définition du besoin et de l'établissement du programme de construction.

Ainsi, sur la période 2009-2014, la SA d'HLM LogiOuest a abandonné 30 opérations (en locatif, en accession à la propriété ou en programmes mixtes) pour un montant total de dépenses engagées de près de 2 M€ HT (en études principalement) ; ce qui représente un volume très supérieur à ce qui est constaté habituellement. Néanmoins, pour quelques opérations, une partie des dépenses engagées est potentiellement réescomptable. Pour certains programmes, l'abandon est intervenu à un stade très avancé (postérieurement au dépôt du permis de construire, voire à l'appel d'offres pour les marchés de travaux). Ce constat interroge la capacité de la société à analyser et circonscrire les risques inhérents au montage des opérations. La nouvelle procédure d'engagement des opérations (cf. infra) devrait sécuriser davantage le processus.

A l'occasion de la passation de deux transactions immobilières, la société LogiOuest n'a pas préservé ses intérêts en prenant des risques inconsidérés.

A la suite de l'abandon par la société de l'opération de construction de logements de la ZAC Nationale au Mans, un acte de transfert du permis de construire a été conclu, en juillet 2014, auprès d'une SCI, qui reprend le projet dans la perspective d'une vente en VEFA à l'OPH Le Mans Habitat. Le paiement de l'indemnité compensatrice prévue (316 500 €) est soumis à la condition suspensive de l'acquisition du terrain par la SCI et de la vente effective à l'OPH. Le périmètre de

la condition suspensive ne porte donc que sur le versement de l'indemnité et non sur le transfert du permis de construire, qui demeure acquis au cessionnaire quels que soient les futurs développements de l'opération. La SA d'HLM LogiOuest a donc pris le risque de céder le permis de construire sans garantie d'obtention d'une contrepartie. Au final, il n'y a pas eu de préjudice pour la société, l'opération prévue se réalisant.

Par ailleurs, dans le cadre de la perspective de la réalisation d'une opération de logements locatifs et en accession sociale située ZAC Bottière Chénaie à Nantes, la société a acheté par anticipation 99 emplacements de stationnement (pour ses futurs clients locataires et acheteurs) au sein d'un immeuble à proximité appartenant à Adoma. Cette acquisition de plus d'1 M€ s'est réalisée sans insertion d'une clause suspensive relative à l'effectivité du montage du programme, qui, à l'été 2015, est abandonné. La société fait néanmoins valoir la valeur marchande des parkings auprès d'un repreneur potentiel du projet.

Depuis quelques mois, les conditions d'engagement des opérations obéissent à des règles édictées par le groupe Polylogis. Elles reposent à la fois sur des conditions de forme liées à l'examen des projets par le comité d'engagement du groupe, suivant différentes procédures en fonction de l'importance de leurs coûts, mais aussi sur des critères de jugement normalisés permettant d'apprécier l'équilibre économique des programmes immobiliers. Les options retenues conduisent à ne retenir que des opérations dont la rentabilité est assurée.

La société parvient à maîtriser ses coûts de production, puisque sur la base des 30 opérations de logements locatifs livrés de 2010 à 2014 sous maîtrise d'ouvrage directe (hors VEFA), on constate un écart de moins d'1 % entre les prix de revient prévisionnels et définitifs, sur une assiette de chiffre d'affaires d'un peu plus de 57 M€.

Sur la période de contrôle, le coût de construction moyen s'établit à 120 700 € par logement et à 1 809 € TTC/m² de surface habitable ; ce qui constitue une performance satisfaisante au regard des prix constatés par ailleurs dans le secteur HLM sur les territoires d'intervention de la société.

Deux opérations situées à Saint-Barthélémy d'Anjou (la Gemmétrerie et la Lignerie) connaissent des prix de revient élevés (respectivement 3 090 €/m² et 2 550 €/m²) imputables aux surcoûts liés à une expérimentation (au demeurant peu concluante au regard des désordres engendrés) de pose de panneaux photovoltaïques en terrasses.

Les sept opérations acquises en VEFA (242 logements) ressortent à un niveau de prix plus élevé (2 025 €/m² de surface habitable) qu'en maîtrise d'ouvrage directe, tout en restant à des coûts satisfaisants compte-tenu de leur localisation dans des secteurs à charge foncière plus élevée (Nantes, Orvault, Angers, Chambray-les-Tours, notamment). Hors VEFA, les coûts de construction se répartissent en moyenne de manière plutôt habituelle : 77 % pour le bâtiment, 14 % de charge foncière et 9 % d'honoraires.

Le financement des opérations est structuré en moyenne autour d'une mobilisation d'emprunt à hauteur de 75 % de leur coût, d'un apport de subventions de 15 % et d'un abondement en fonds propres de 10 %.

Les conditions d'acquisition en VEFA examinées pour trois opérations (Saint-Sylvain d'Anjou - Les sapins, Orvault - L'ouche cormier et Tours - quartier des Deux Lions) n'appellent pas d'observations particulières au regard des règles de la commande publique et de la jurisprudence administrative. Le coût d'acquisition de la dernière opération mentionnée (7 797 212,50 € HT pour 66 logements) est supérieur de près de 10 % à l'estimation des domaines, sollicitée bien trop tardivement et dont le résultat n'a été connu qu'après la signature du contrat de réservation.

La société n'a pas été en capacité de produire de manière exhaustive l'avis du directeur des services fiscaux, à requérir préalablement à l'acquisition foncière des terrains d'assiette des programmes locatifs ou à l'achat en VEFA d'ensembles immobiliers, en vertu des dispositions de l'article L. 451-5 du CCH. La société s'est engagée à inscrire la demande d'avis dans ses procédures.

4.3.2.2 Conditions de dévolution des marchés publics

Les méthodes de montage technico-juridique et de conduite de projet utilisées par la société pour ses opérations d'investissement, appréciées sur l'examen des dossiers de la réhabilitation de l'immeuble des Capucines (89 logements à Ancenis) et de l'opération de construction « Les Ponts de la Loire aux Ponts-de-Cé » (14 logements) sont satisfaisantes.

Les règles de la commande publique sont respectées pour les marchés de travaux.

Sur six dossiers examinés, les conditions de conclusion des contrats maîtrise d'œuvre sont licites pour quatre opérations (programmes Maître-école à Angers, 180 - Cassiopée à La Chapelle-sur-Erdre, 192 - Les lys du Roy à Avrillé et 201 - L'orée du bois à Angers).

Des modalités de passation de contrats de maîtrise d'œuvre présentent des irrégularités. Ainsi, alors que le contrat unique pour la mission de maîtrise d'œuvre de base reste la règle, la SA d'HLM LogiOuest a conclu deux contrats distincts (pour les phases conception et exécution) avec le même cabinet dans le cadre de l'opération « Les fleurs de Loire » sur la commune Les Ponts-de-Cé. La consultation des prestataires s'est opérée pour la première phase sur simple devis, alors qu'au final la totalité de la prestation qui s'élève à 315 351 € HT relevait de l'application d'une procédure formalisée.

Pour l'opération « Les Ponts de la Loire » aux Ponts-de-Cé, la société n'a fourni que des éléments parcellaires pour attester d'une procédure de mise en concurrence. Par ailleurs, le contrat de maîtrise d'œuvre est signé en janvier 2012, huit mois après le dépôt du permis de construire en avril 2011, et donc très tardivement après le début d'exécution des prestations. De plus, les deux premières factures d'honoraires ont été payées, alors que le contrat n'était pas encore signé. Ce type de situations anormales, qui place la société en complète insécurité juridique, était déjà relevé dans le précédent rapport et n'a donc pas été corrigé. Dans ce domaine, la mise au point et l'application d'une procédure rigoureuse s'imposent, ce à quoi s'est engagée la société.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Politique générale

Le recensement des besoins de travaux théoriques du patrimoine est géré dans une base de données logicielle de gestion technique du patrimoine. Celle-ci décompose l'ensemble des interventions supposées nécessaires par composants ou par éléments structurants de chacun des immeubles du parc, sous forme de cycles d'interventions. La correspondance avec une bibliothèque de coût par nature de travaux permet un chiffrage indicatif des interventions à programmer.

L'équipe du service maintenance dispose d'une vision précise de l'état de patrimoine, qui confrontée aux points de vue des personnels de terrain, permet le recalage temporel des travaux envisagés, qui sont programmés, avancés ou repoussés suivant les cas.

L'exercice qui consisterait à apprécier l'étendue des besoins nécessaires et de leur satisfaction en dehors de toutes contraintes n'a pas pu être réalisé, compte tenu de l'intégration a priori des arbitrages financiers dans l'élaboration des budgets annuels.

Pour autant, les visites de patrimoine, l'évolution de l'effort de maintenance globale du patrimoine sur les dernières années et les taux d'exécution budgétaire annuelle très satisfaisants permettent d'estimer que la société s'inscrit dans une prise en charge très satisfaisante des problématiques d'entretien de son parc. La reprise en main du service a indéniablement permis la structuration de son ingénierie.

La répartition et l'évolution des dépenses de maintenance de la société sur la période de contrôle sont indiquées à l'annexe n° 13.

Les dépenses de maintenance immobilière hors investissements (gros entretien et entretien courant) s'élèvent, avec une grande stabilité, à 2,9 M€ par an sur la période 2010-2014, soit environ 560 € par logement et par an. Ce niveau de dépenses se situe un peu au-dessus des médianes annuelles des valeurs de référence « Boléro » pour les SA d'HLM gérant entre 3 000 et 6 000 logements.

La SA d'HLM LogiOuest a consacré un effort très important, sur la période 2010-2013, en matière de réinvestissement sur son patrimoine (travaux d'amélioration et renouvellement de composants), de l'ordre de 5,8 M€ par an. En 2014, un « coup de frein » significatif a été donné, l'effort étant ramené exceptionnellement à 2,04 M€ compte tenu de la situation financière très préoccupante de la société révélée en cours d'exercice. Dans le cadre du plan de redressement économique de la société, il a été décidé de diminuer à partir de 2015 ces dépenses d'investissement à environ 3,5 M€ par an ; ce qui serait notamment de nature à retarder l'atteinte des objectifs en matière de traitement du patrimoine énergivore.

1 057 logements classés dans les catégories de performance énergétique E, F et G en 2010 sont concernés par les engagements pris par le mouvement HLM dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. La CUS ne prévoit une intervention induisant une mise à niveau que sur un peu moins de 40 % du potentiel total (409 logements) à horizon 2016. LogiOuest a opté dans un premier temps pour le traitement des immeubles collectifs, considérant que les marges de manœuvre sont limitées pour ce qui concerne la mise à niveau des pavillons chauffés à l'électricité (qui représentent 300 logements sur les 889 restants à traiter au 1^{er} janvier 2015). La société souhaite tirer des enseignements des retours d'expériences menées par d'autres bailleurs avant de définir sa stratégie opérationnelle en la matière.

La société organise une visite annuelle de sécurité de chacun de ses immeubles.

4.4.2 Contrats d'entretien et diagnostics réglementaires

Les contrats d'entretien et d'exploitation du patrimoine sont complets, récents et ont fait l'objet de procédures de mise en concurrence rigoureuses. En revanche, des contrats d'entretien ménager des parties communes de sept immeubles, souscrits au début des années 2000 et reconduits tacitement d'année en année, font exception à cette règle. La société est invitée à faire cesser cette situation en procédant à une mise en concurrence des prestataires potentiels.

La société a réalisé sur la période de contrôle un travail ambitieux de regroupement et d'homogénéisation de ses contrats d'exploitation à l'échelle de l'ensemble de son parc ou par secteur.

A l'époque du contrôle, l'organisme gère un parc de 71 ascenseurs et se fait accompagner par un prestataire dans le cadre d'un marché d'assistance technique, notamment pour le contrôle des interventions assurées par les ascensoristes. Le dispositif de gestion mis en place par la société en la matière apporte des garanties suffisantes en termes de sécurité. Par ailleurs, le suivi de l'entretien des appareils à gaz est rigoureux.

La SA d'HLM LogiOuest propose à ses locataires la possibilité d'adhérer à un contrat d'entretien multiservices.

La SA d'HLM LogiOuest n'a pas fait procéder à la réalisation des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) et à l'exhaustivité des constats de risque d'exposition au plomb.

Si la société a passé un marché de prestations en matière de repérage de l'amiante (mise à jour des DTA, repérage avant travaux...), elle a opté pour une posture attentiste, dans le cadre de la réalisation des DAPP, obligatoire depuis 2012, les décrets d'application de la loi ALUR pouvant élargir le périmètre de repérage des produits et matériaux.

Par ailleurs, LogiOuest a fait réaliser les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) pour quatre de ses immeubles, mais d'après les données patrimoniales fournies, trois ensembles immobiliers (19 logements) supplémentaires, construits avant le 1^{er} janvier 1949, et ayant fait l'objet d'une acquisition-amélioration sont également concernés. La société a engagé une démarche à l'issue du contrôle pour réaliser les CREP manquants.

Hormis ces deux situations, la société satisfait à l'ensemble de ses obligations en matière de diagnostics réglementaires.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La société affiche depuis quelques années un objectif de vente de 20 logements par an. Le tableau ci-après détaille, pour les cinq dernières années, le rythme de mise en commercialisation et de vente effective :

	2010	2011	2012	2013	2014
Nombre de logements proposés à la vente au 31/12	17	47	40	67	74
Dont nombre de nouveaux logements mis en vente en cours d'année	0	34	6	37	17
Nombre de logements vendus à l'unité	10	4	13	10	10

On constate que le niveau de réalimentation du stock par la mise en vente de nouveaux programmes chaque année n'est pas suffisant pour permettre l'atteinte des objectifs. Il serait nécessaire de plus que doubler le volume du plan de vente pour rendre réaliste l'ambition qu'affiche la société dans ce domaine.

Les critères de sélection des ensembles immobiliers retenus dans le périmètre de vente ne sont pas explicités ni dans les documents stratégiques de la société (PSP, CUS) ni lors de la présentation de la décision de vente en conseil d'administration. Dans le cadre de l'élaboration du budget 2015 et du plan moyen terme 2015-2022, un véritable travail de ciblage a été opéré, laissant augurer la mise en place d'un plan de vente élargi et des perspectives de vente à la hausse.

La vente de logements collectifs induit la génération de copropriétés dont la société confie la gestion syndicale à des cabinets extérieurs. LogiOuest a opté pour le principe de la mise en vente complète de bâtiments ou de cages d'escalier bien identifiés au sein des ensembles immobiliers, sans volonté de conservation à terme de la majorité des tantièmes.

Au cours des cinq dernières années, la société a vendu 47 logements, assez peu au bénéfice de locataires occupants (17 %) ou d'autres locataires de son parc (19 %), et majoritairement pour le compte de tiers extérieurs (64 %).

Les logements vendus sont très majoritairement des T2 et des T3. Les ventes ont concerné neuf ensembles immobiliers dont les deux tiers sont situés à Angers. Les conditions de prix sont très hétérogènes, et directement liées à la nature du logement (individuel/collectif), à son ancienneté et à l'état du marché local de l'habitat :

Type de logement	Nombre	%	Prix mini	Prix maxi	Prix moyen
T1	3	6 %	25 210 €	31 510 €	28 573 €
T2	13	28 %	66 000 €	94 800 €	82 848 €
T3	17	36 %	95 900 €	150 480 €	117 861 €
T4	11	23 %	95 000 €	163 680 €	127 480 €
T5	3	6 %	98 000 €	158 000 €	118 667 €

Les modalités de mise en œuvre de la vente des logements, appréciées sur fichier et sur un échantillon de 13 dossiers, sont menées conformément à la réglementation. Le suivi de l'activité est précis et la qualité du montage des opérations aux plans administratif, juridique et commercial est à souligner.

4.6 ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

La société conduit une activité d'accession sociale à la propriété, notamment afin de répondre aux besoins de mixité sociale dans les zones d'habitat voulue par les collectivités territoriales. La plupart des programmes développés le sont dans le cadre d'opérations groupées avec des logements locatifs.

La société a vendu, entre 2010 et 2014, 106 logements, 19 parcelles à bâtir et 3 commerces, avec une activité qui se ralentit considérablement en fin de période :

Nombre de lots vendus	2010	2011	2012	2013	2014	total
VEFA - logement	22	38	28	2		90
Levée d'option location-accession	2	4	5	1	4	16
Terrains libres	1	14	2	1	1	19
Commerces	1	1	1			3

L'activité de promotion immobilière s'est concentrée autour de trois opérations : Villa Nova Natura à Nantes, Cassiopée à La Chapelle-sur-Erdre et les Pépinières à Avrillé, qui ont représenté à elles seules les deux tiers des ventes.

L'analyse du fichier des ventes, contrôlé sur échantillon de 19 dossiers, a montré le respect des plafonds de ressources pour les acquéreurs et a permis de vérifier que l'activité de la société s'exerce au profit de ménages aux revenus modestes (en moyenne à 60 % des plafonds applicables - VEFA et location-accession). La part des investisseurs dans la totalité de la clientèle s'élève à 16 % ; ce qui représente un taux significatif sans être anormal.

Les opérations sont situées très majoritairement en zone B1 et B2 (80 %) et affichent des prix de vente moyens respectant les plafonds réglementaires applicables :

	Zone B1		Zone B2		Zone C	
	Prix de vente moyen (euros/m ² de surface utile) TTC	Moyenne du % du prix de vente / plafond	Prix de vente moyen (euros/m ² de surface utile) TTC	Moyenne du % du prix de vente / plafond	Prix de vente moyen (euros/m ² de surface utile) ttc	Moyenne du % du prix de vente / plafond
VEFA	2 725 €	92 %	2 434 €	89 %	1 702 €	74 %
Location-accession			1 922 €	78 %	1 502 €	71 %

Les prix de vente détaillés par type de logement et par territoires principaux figurent à l'annexe n° 14. Ils font ressortir des niveaux de prix moyens qui, s'ils restent en deçà des prix de marché, s'inscrivent plutôt dans la fourchette haute de l'accession sociale : plus de 215 000 € pour un T4 en zones B1 et B2 et de l'ordre de 165 000 € en zone C. Les prix sont plus contenus pour la location-accession, grâce à la TVA minorée et se situent autour de 150 000 € pour un T4 en zones B2 et C.

Les conditions de commercialisation sont globalement satisfaisantes dans une conjoncture difficile. La société propose un dispositif complet de sécurisation pour les accédants sociaux, avec les garanties de rachat du logement, de revente et de relogement en cas de difficultés économiques et sociales.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le recadrage de la stratégie patrimoniale de la société apparaît pertinent, sous réserve du maintien du niveau de maintenance que nécessite son parc de logements.

Après quelques errements préjudiciables, les conditions d'engagement des opérations sont désormais mieux appréhendées. L'office exerce sa maîtrise d'ouvrage de construction de façon satisfaisante, même si un effort de structuration dans les méthodes demeure nécessaire.

La gestion des programmes d'entretien, de réhabilitation, et des contrats d'exploitation du patrimoine est performante.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

L'ensemble des tâches et missions relatives à la tenue des comptes et à la gestion financière est réalisé par l'équipe du responsable comptable et financier, rattachée au secrétariat général de la société.

Cette équipe est constituée de cinq personnes (responsable compris). Elle a intégré depuis peu l'agent en charge des financements d'opérations, précédemment rattaché dans la direction « construction immobilière ». Dans ces conditions, si chaque agent intervient sur des domaines propres, la taille réduite implique une polyvalence à laquelle participe aussi le responsable. A noter également, l'intervention ponctuelle de la secrétaire générale dans le champ comptable et financier, comme ce fut par exemple le cas à l'occasion du travail de fiabilisation des fiches de situation comptable et financière (FSFC) réalisé en 2014.

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le personnel en place est motivé et compétent, la maîtrise de la technique comptable est avérée. Les comptes sont validés annuellement sans réserve par le commissaire aux comptes.

Le contrôle a cependant été l'occasion de constater qu'en application de l'obligation de transmission de ses comptes annuels par voie électronique, via l'outil Harmonia (décret n°2009-1680 du 30 décembre 2009), la société, faute d'outil informatique adapté, procède à la ressaisie manuelle intégrale de ces documents ; ce qui outre la perte de temps qui en résulte, a donné lieu, comme cela a été relevé, à des erreurs de retranscription.

De plus, l'organisme doit veiller à la fiabilité et à la cohérence des informations inscrites dans les annexes comptables, ainsi qu'à la qualité de l'information comptable et financière donnée au conseil d'administration. A titre d'illustration, des sujets, tels la disponibilité des fonds propres, le coût de la politique d'échange de taux, la valorisation de la vacance locative ou l'analyse des coûts de gestion, auraient mérité des développements spécifiques.

L'examen par sondage d'un échantillon de pièces comptables n'a pas mis en évidence d'anomalies de nature à remettre en cause les comptes annuels ; toutefois un certain nombre de points méritent d'être rectifiés (cf. annexe n° 15). De même, la société devra veiller à ce que les documents justificatifs produits par ses fournisseurs (cotisations, demandes de subvention...) respectent les obligations légales relatives à la forme dans laquelle doit être établie une facture.

Comme le prévoit l'instruction comptable, la société immobilise des coûts internes par l'intermédiaire des comptes c/2131 et c/722. Les coûts de conduite d'opérations, imputés aux immobilisations produites et dont le mode de calcul n'est pas spécifié dans l'annexe réglementaire dédiée, sont déterminés de façon forfaitaire au taux de 1,3 %, sachant cependant qu'un contrôle garantit qu'ils n'excèdent pas les coûts réels supportés par la société. Ces coûts sont appliqués à l'ensemble des constructions, y compris en VEFA. En 2013, la société a procédé à un rattrapage rétroactif sur les années 2011 et 2012 du calcul de ces produits pour ce qui concerne les VEFA. Si l'instruction comptable autorise bien la comptabilisation des « coûts internes inhérents aux autres tâches effectuées par la société en sa qualité de maître d'ouvrage », il convient néanmoins de relever que son application avec rattrapage sur deux années a substantiellement impacté le résultat de l'année et réduit les coûts de gestion (cf. infra).

Pointée dans le précédent rapport comme défailante et identifiée par la suite par les audits réalisés sur l'initiative de l'entreprise et du groupe, la comptabilité de programme a fait l'objet d'une importante remise en ordre en 2014 et 2015, avec notamment un travail de reconstitution des situations des opérations. Au moment du contrôle, ce travail était quasiment achevé, ne laissant subsister que quelques écarts minimes dans les documents de rapprochement entre les FSFC et la comptabilité générale. Une diligence spécifique, réalisée avec le responsable comptable sur deux opérations, n'a pas fait ressortir d'anomalies.

5.1.1 Gestion de la dette

La structure de la dette de la SA d'HLM LogiOuest, fin 2014, présente les caractéristiques suivantes :

- un encours global de 195,5 M€, souscrit à 71 % auprès de la CDC et adossé au livret A ;
- un poids de l'annuité qui s'élevait à 10,1 M€, représentant 43,6 % des loyers encaissés au cours de ce même exercice. Ce taux est proche du taux médian de 49,1 % (valeur 2012 pour les ESH de province) ;
- une ligne de crédit de 20 M€, souscrite auprès du Crédit Agricole, à échéance novembre 2015 à taux variable (Euribor 3M + 0,5 %) destinée au préfinancement des nouvelles opérations, intégralement mobilisée ;
- une ligne de crédit de 5 M€, souscrite auprès du Crédit Agricole, initialement souscrite pour un an, puis renouvelée à durée indéterminée à taux variable (Euribor 3 M + 0,8 %), mobilisée à hauteur de 4 M€ ;
- cinq contrats de SWAP, contractés entre 2006 et 2011, pour un notionnel initial total de 53,3 M.

Depuis plusieurs années, la société a mis en œuvre une politique agressive de gestion de sa dette dans un contexte de développement important, sollicitant fortement ses ressources internes. Cette démarche mise en œuvre avec l'appui d'un cabinet spécialisé a ainsi suivi diverses pistes, déjà évoquées dans le précédent rapport d'inspection.

Après la souscription des quatre premiers contrats de SWAP en 2006, destinés à couvrir 14,2 M€ d'emprunts sur l'encours Livret A et 28,8 M€ d'emprunts sur l'encours Euribor 3M, la société a obtenu de la CDC un réaménagement d'une partie de son encours. Ainsi, 23 prêts ont bénéficié d'une réduction de marge bancaire de la CDC, et une enveloppe de 17,8 M€ a été re-compactée, re-profilée et refinancée en Euribor 3M. Dans le même temps, cette enveloppe de 17,8 M€ a fait l'objet d'un nouveau contrat de SWAP contre un taux fixe à 2,25 %.

Cette première série de mesures avait avant tout pour objectif l'optimisation et la sécurisation de la dette de la société. Mais bien qu'aucun des contrats ne présente d'aspect spéculatif, cette stratégie s'est avérée perdante pour la société qui a dû supporter un coût net cumulé de 3,8 M€ de 2010 à 2014. Les estimations, pour 2015, donnent une situation à nouveau déficitaire de l'ordre de 950 k€ qui viendra s'ajouter à ces 3,8 M€ de pertes.

En parallèle et dans un contexte de taux financiers particulièrement avantageux, la société a mis en place, à partir de 2008, une première ligne de trésorerie de 5 M€⁵ initialement destinée au préfinancement de ses opérations d'accession alors importantes, puis en 2012, en accompagnement de l'accélération de l'accroissement de son patrimoine (cf. supra), une ligne de trésorerie complémentaire de 20 M€, à échéance fin 2015.

Pour autant, l'ensemble de ces décisions (SWAP et lignes de trésorerie) a fait l'objet de validations par le conseil d'administration ; seule la reconduction (avec passage à durée indéterminée) de la ligne de 5 M€, fin 2012, ne semble pas avoir fait l'objet d'une validation du conseil d'administration. Toutefois, l'information donnée annuellement aux administrateurs mériterait d'intégrer le rappel des pertes découlant de la mise en place des contrats de SWAP et non le simple rappel des décisions passées.

Enfin, la mise en perspective sur la période 2015-2030 du rythme d'extinction de la dette courante (cf. annexe n° 16) indique une baisse sensible dès 2019, ce qui devrait venir alléger le poids de l'annuité supporté par LogiOuest sachant que celui-ci est déjà plutôt modéré.

5.1.2 Gestion de la trésorerie

La mise en place de réels éléments de gestion de trésorerie participant au pilotage stratégique de la société n'est intervenue que fin 2014 (cf. annexe n° 17), lorsque celle-ci a dû faire face aux difficultés financières affectant son haut de bilan (cf. infra).

Jusqu'alors, faute de disposer d'une gestion de trésorerie structurée en proportion des besoins et enjeux de son important développement patrimonial, mais aussi par manque d'une comptabilité de programme fiable, la société n'était pas en mesure d'optimiser l'utilisation des ressources externes auxquelles elle faisait appel ni de percevoir pleinement les graves déséquilibres bilantiels qui s'accroissaient.

De plus, la mobilisation systématique des financements des opérations constituant alors la règle, dans une répartition des tâches où ces derniers étaient pilotés par le service constructeur concourait à cette situation.

Dans ces conditions, la trésorerie affichée au bilan se présentait sous un jour avantageux, abondée par les 24 M€ de lignes de trésorerie. Fin 2014, son niveau était de 24,9 M€ et en moyenne de 21,8 M€, sur la période 2010-2014. Concernant la rémunération de cette trésorerie, la société recourt à une combinaison de placements entre Livrets A et comptes à terme de durées différentes, afin d'en optimiser le rendement et respecte en cela les obligations qui lui sont faites en matière de dépôts de fonds (article R. 423-74 et suivant du CCH).

⁵ Mise en place en 2008 pour 36 mois, elle est reconduite pour 12 mois en 2011, puis à durée indéterminée fin 2012.

5.1.3 Estimation des fonds propres disponibles

Le contrôle a été l'occasion d'un travail d'estimation des fonds propres disponibles au 31 décembre 2014 et à terminaison des opérations engagées à cette même date (cf. annexe n° 18).

Cet exercice a été mené en association avec le service financier de l'office, à partir des données issues de la comptabilité de programme, dans un contexte financier particulièrement critique. En effet, courant 2014, sur la base du dernier dossier individuel de situation (DIS) élaboré par la fédération des ESH et d'un audit, commandité par le groupe auprès d'un cabinet spécialisé, il est apparu que la situation de la société, appréhendée sous l'angle de ses fonds propres encore libres de toute affectation, s'avérait alarmante.

Les diligences réalisées sur ce point confirment ces analyses.

Si en première lecture, le potentiel financier disponible au bilan 2014 affiche un niveau satisfaisant de 23,9 M€ et qui le reste à terminaison des opérations, malgré une légère baisse à 22,1 M€, un examen plus approfondi de ses composantes et de ses conditions d'utilisation permet d'appréhender la réelle fragilité de la situation. Ainsi, après neutralisation des 24 M€ d'encours de lignes de trésorerie, la situation du potentiel financier, fin 2014, devient négative de 106 k€.

A terminaison des opérations engagées à la clôture de ce dernier exercice, la situation se dégrade et le potentiel devient fortement négatif avec un montant de - 4,6 M€.

Outre l'incidence de l'exécution des plans de financement des opérations terminées non soldées ou en cours, le calcul de la situation à terminaison a intégré :

- le portage des opérations préliminaires pour 3,2 M€ (dont 2,9 M€ dédiés à l'opération Maître Ecole) ;
- ainsi que le remboursement des amortissements courus non échus identifiés fin 2014 pour 2,7 M€.

D'autre part, le suivi extracomptable de la provision destinée à la réalisation de travaux réalisés dans les foyers fait apparaître un solde de 669 k€, pouvant venir en diminution du potentiel financier disponible 2014.

Les conséquences de cette situation sur la structure du bilan sont développées ci-après (infra 5.2.2).

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Frais généraux	1 350	939	1 523	1 014	1 809
<i>p.m</i> Hors cotisations Cglls	-130	-160	-33	-103	-156
<i>p.m</i> Productions immobilisées c/722	-339	-638	-474	-824	-173
+ Impôts et taxes (hors TFPB)	18	16	20	21	30
+ Charges de personnel	3 670	3 781	3 769	4 217	4 386
<i>p.m</i> Hors personnels accession	-292	-281	-238	-221	-186
<i>p.m</i> Personnels GIE	263	403	306	364	531
Coût de gestion	5 038	4 737	5 312	5 253	6 225

Ce tableau détaille les principales composantes du coût de gestion annuel de la SA d'HLM LogiOuest. Afin d'approcher au plus près les coûts de gestion locatifs de la société, le calcul exclut les coûts salariaux (salaires et charges, sans proratisation des coûts de structure) des personnels intervenant dans le domaine de l'accession. De même, afin d'aider à l'analyse, les coûts internes immobilisés et les charges salariales en provenance du GIE⁶ ont été rappelés pour mémoire.

⁶ Les montants sont issus des documents comptables de la société répartissant les charges annuelles du GIE.

Les coûts de gestion de l'organisme progressent constamment sur la période de contrôle et plus particulièrement en 2014.

Les variations des charges de personnel constituent la principale explication aux fluctuations entre les exercices, leur montant augmente sensiblement sur les deux dernières années. Deux phénomènes se combinent ; d'une part, l'augmentation de la masse salariale des personnels directement employés par LogiOuest et, d'autre part, les charges de personnel issues de la re-facturation du GIE. Leur poids dans le total des charges de personnel re-facturé passe de 7 % en 2010 à 12 % en 2014. Ce dernier constat s'explique, pour partie, par le fait qu'à compter de 2014, les charges de personnel re-facturées par le GIE intègrent la rémunération de la responsable qualité.

Considérées dans leur globalité, les charges de personnels restent d'un niveau élevé au regard des valeurs habituelles. Retraitées des coûts des personnels intervenant dans le domaine de l'accession, elles s'élèvent à 876 €/logt en 2014, comparés à une valeur médiane de 673 €/logt (valeur 2012 pour les ESH de province). Après examen de l'organisation de la société et de l'effectif qui en résulte et, sans intégrer les éventuels équivalent-temps plein correspondant aux prestations fournies par le GIE, il semble qu'une analyse plus affinée mériterait d'être conduite sur ce sujet.

Il convient également de noter que les coûts de gestion 2013 ont été ponctuellement améliorés par la comptabilisation de produits correspondant à l'immobilisation des coûts de conduite d'opération, dans des proportions anormalement élevées (cf. supra § 5.1).

A la clôture de l'exercice 2014, les coûts de gestion⁷ de l'office s'élèvent à 6,2 M€, ce qui, rapporté au nombre de logements gérés, donne une valeur de 1 242 €/logt, soit nettement au-dessus de la valeur médiane des ESH de province qui était de 1 165 €/logt en 2012. A titre de comparaison, ces valeurs étaient respectivement de 1 072 €/logt en 2011 et de 1 023 €/logt en 2013. Dans un contexte de redressement volontariste des comptes de la société, la maîtrise des coûts de gestion 2015 constituera un indicateur important.

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	340	388	157	349	92
Loyers	19 630	20 267	21 324	22 560	23 222
Coûts de gestion (hors entretien)	-5 518	-5 393	-5 771	-5 824	-6 824
Entretien courant	-1 295	-1 313	-1 214	-1 253	-1 205
Gros entretien	-1 715	-1 743	-1 844	-1 883	-1 737
TFPB	-1 889	-2 208	-2 232	-2 315	-2 276
Flux financiers	-478	-754	-369	-616	-618
Flux exceptionnels	124	268	621	-143	-1 173
Autres produits d'exploitation	726	689	666	739	825
Pertes sur créances irrécouvrables	-83	-90	-101	-101	-110
Intérêts opérations locatives	-2 666	-2 832	-3 607	-3 164	-2 888
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 316	-5 735	-5 786	-6 082	-6 919
Autofinancement net	1 860	1 545	1 845	2 266	388
% du chiffre d'affaires	8,65%	5,84%	7,11%	8,40%	1,59%

Si en 2014, l'organisme tire l'essentiel de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative, ils étaient, par le passé, complétés des marges dégagées par l'activité de promotion dont la société se désengage progressivement (cf. supra § 4.6).

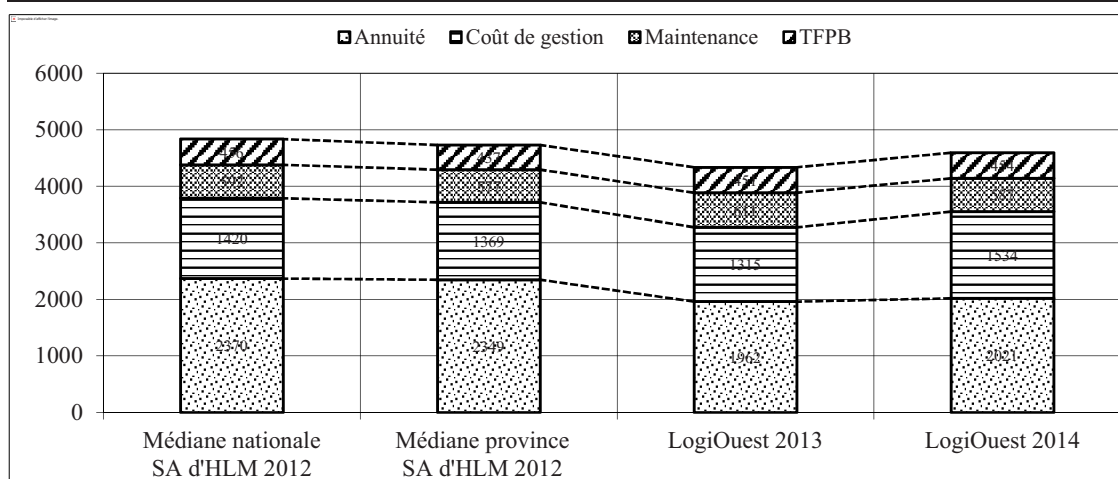
L'augmentation du montant des loyers quittancés entre 2010 et 2014 est de 3,1 M€, elle s'explique à 10 % par la seule croissance du parc de logements et, pour le reste, par le cumul des hausses annuelles de loyer décidées en conseil d'administration.

Les pertes locatives liées à la vacance sur les logements familiaux sont de 1,8 M€, soit 9 % des loyers de ces logements. Si ce chiffre est en baisse par rapport à 2012 et 2013, c'est principalement en raison de la disparition des pertes liées à la préparation des démolitions (cf. supra). Sur la période 2011-2013,

⁷ Hors dépenses de maintenance.

le coût de la vacance commerciale n'a cessé de progresser, avant de se stabiliser à 1,3 M€ en 2014. La détente des marchés explique, pour partie, ces pertes. Toutefois, le taux de rotation anormalement élevé (cf. supra § 3.4) y participe également à hauteur d'un montant qui pourrait être évalué⁸ à 400 k€.

En €/logement	Médiane nationale ESH 2012	Médiane province ESH 2012	LogiOuest 2013	LogiOuest 2014
Annuité	2370	2349	1962	2021
Coût de gestion	1420	1369	1315	1534
Maintenance	592	577	611	587
TFPB	456	437	451	454



L'exploitation est caractérisée par :

- des coûts de gestion proches des valeurs médianes des ESH de province mais augmentant en fin de période (cf. supra) ;
- des dépenses de maintenance supportées par l'exploitation d'un niveau constant (cf. supra § 4.4.1), qui ont toujours été proches, voire supérieures des valeurs médianes de la profession ;
- une charge fiscale liée à la TFPB, stable sur les dernières années, représentant 2,2 M€ équivalents à 454 €/logt en 2014, un peu au-dessus de la valeur médiane de 437 €/logt pour les ESH de province, et s'avère cohérente avec un parc dont l'âge moyen est de 27 ans. A noter que ces valeurs ne tiennent pas compte des dégrèvements obtenus par la société, au titre des économies d'énergie et de l'adaptation des logements, qui ont été d'un montant moyen annuel de 300 k€ et font l'objet d'une comptabilisation en tant que produits exceptionnels ;
- une annuité locative contenue sur la période, correspondant à 43,6 % des loyers (comparée à une médiane 2012 de 49,1 % pour les ESH de province).

Le flux financier résulte principalement de la combinaison de deux composantes majeures : les produits du placement d'une trésorerie importante (cf. supra § 5.1.2) et les surcoûts financiers liés aux contrats de SWAP (cf. supra § 5.1.1) et à l'utilisation des lignes de trésorerie. Les produits de placement représentaient en moyenne 100 €/logt entre 2010 et 2014 pour un ratio médian des ESH de province de 80 € en 2012.

Le flux exceptionnel, quant à lui, enregistre les charges et les produits relatifs aux sinistres (dont une part importante liée aux dommages ouvrages), le produit des dégrèvements de TFPB, les charges résultant des effacements de dettes locatives (PRP), ainsi que divers autres événements exceptionnels ponctuels. La forte variation, que l'on observe en 2014, s'explique par la comptabilisation en perte (1 M€) des dépenses déjà engagées sur les opérations, que le conseil d'administration a décidé d'abandonner dans le cadre du plan de redressement interne.

⁸ Hypothèse d'une réduction de 2 % du taux de rotation, équivalent à 100 logts/an, pour un loyer et charges mensuels moyens de 475 €, avec une durée moyenne de vacance commerciale d'un mois.

Réduit exceptionnellement à 1,6 %, en raison notamment de la comptabilisation des pertes exceptionnelles évoquées, l'autofinancement s'établissait, toutefois jusqu'alors, autour d'une moyenne de 7,5 %. Ce niveau, déjà en soi inférieur au ratio médian des ESH de province (9,4 % en 2012), s'est, par ailleurs, avéré insuffisant pour produire les fonds propres nécessaires au financement des investissements de la société (cf. infra).

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Marge brute totale	14 552	14 915	14 320	13 904	15 327
Consommations de tiers	-6 934	-7 427	-7 473	-7 747	-7 728
Frais de personnel	-3 745	-3 683	-3 731	-4 087	-4 051
Excédent brut d'exploitation	3 873	3 805	3 116	2 070	3 547
Solde reprises/dotations	-446	-159	-425	-701	-1 393
Résultat d'exploitation	3 427	3 646	2 690	1 370	2 155
Résultat financier	-478	-731	-369	-616	-618
Résultat exceptionnel	99	754	1 001	693	597
Résultat de l'exercice	3 048	3 670	3 323	1 447	2 133

L'office a dégagé un excédent brut d'exploitation moyen, de l'ordre de 2,9 M€ annuels au cours des cinq derniers exercices, équivalant à 11,6 % du chiffre d'affaires annuel moyen des mêmes exercices. Le fléchissement de la marge brute totale en 2012 et 2013 s'explique par la dégradation ponctuelle de la marge locative suite à la comptabilisation de 2,1 M€ puis 2 M€ d'amortissements dérogatoires.

Après intégration de l'impact financier du solde⁹ entre reprises et dotations au titre des amortissements et provisions, il ressort un résultat d'exploitation constamment positif (2,2 M€ en moyenne pour 2010-2014).

Ce dernier, une fois complété des résultats financiers et exceptionnels¹⁰, produit un résultat comptable annuel constamment positif et d'une valeur moyenne de 2,3 M€ sur la période, représentant environ 9,5 % du chiffre d'affaires annuel.

5.2.2 Structure financière

De 2010 à 2014, la SA d'HLM LogiOuest renforce son haut de bilan régulièrement. Ainsi, sur cette période, la situation nette s'est améliorée de 12,5 M€, par le cumul des résultats annuels, mais aussi en 2014, par la reprise des amortissements dérogatoires (c/145) pour 4,1 M€. Les dividendes versés sur cette même période, pour un total de 175 k€, venant pour leur part en déduction.

Complétée des subventions d'investissement, la situation nette détermine les capitaux propres qui s'élevaient à 50,9 M€ en début de période, pour atteindre 70,1M€, fin 2014.

L'ajout aux capitaux propres des provisions constituées permet de déterminer le total des ressources internes de l'office, et leur rapprochement avec les capitaux permanents (ressources internes, emprunts, dettes financières et dépôts) illustre le degré d'indépendance financière de la structure ; pour LogiOuest, ce rapport s'élève à 27 %, fin 2014, ce qui est en deçà de la médiane 2012 pour les ESH, de 30 %. Cette appréciation est cependant à relativiser largement, considérant la présence de 24 M€ de ligne de trésorerie dans l'encours d'emprunts de la société.

⁹ Le solde dotation/reprise de la PGE devient ponctuellement négatif de 2011 à 2012, celui concernant les créances douteuses ne cesse de se dégrader, enfin le provisionnement des stocks d'accession se réduit au fil des années.

¹⁰ Le résultat exceptionnel 2014 est impacté des charges liées à l'abandon d'opérations en projet pour 1 M€ et le produit de la vente du foyer Salmon pour 1,8 M€.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	50 929	57 638	63 563	67 134	70 128
<i>Dont situation nette</i>	<i>32 080</i>	<i>35 769</i>	<i>36 960</i>	<i>38 369</i>	<i>44 639</i>
Provisions pour risques et charges	3 098	2 364	2 144	1 695	2 244
<i>Dont PGE</i>	<i>2 174</i>	<i>1 761</i>	<i>1 481</i>	<i>1 027</i>	<i>1 220</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	79 425	83 535	87 185	92 142	93 176
Dettes financières	135 606	167 262	188 736	188 066	198 360
Actif immobilisé brut	243 152	280 550	310 103	323 289	336 116
Fonds de Roulement Net Global	25 905	30 250	31 525	25 747	27 791
FRNG à terminaison des opérations¹¹					26 002
Stocks (toutes natures)	6 557	7 373	7 283	4 894	4 227
<i>Dont Accession</i>	<i>6 541</i>	<i>7 360</i>	<i>7 271</i>	<i>4 885</i>	<i>4 215</i>
Autres actifs d'exploitation	14 510	14 401	15 853	11 761	9 857
Provisions d'actif circulant	681	1 080	1 080	1 535	1 941
Dettes d'exploitation	5 913	7 671	10 760	5 773	4 392
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	14 473	13 023	11 297	9 347	7 751
Créances diverses (+)	121	147	238	492	441
Dettes diverses (-)	6 033	4 568	4 403	4 745	5 354
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 911	-4 421	-4 165	-4 254	-4 913
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	8 562	8 602	7 131	5 093	2 838
Trésorerie nette	17 343	21 648	24 394	20 654	24 953

La progression constante des capitaux propres n'a toutefois pas suffi à rétablir une situation financière dégradée qui perdurait depuis plusieurs années.

La ligne de trésorerie de 5 M€ (souscrite en 2008) et celle de 20 M€ (souscrite en 2012) ont masqué cette réalité en donnant à la société des ressources dont la souplesse d'utilisation s'accordait avec ses besoins financiers liés à son développement et à son activité d'accession. Pour autant, ces 25 M€ de lignes de crédit présentes au bilan ont constitué au fil des années une ressource au financement des investissements et non plus seulement une aide à leur préfinancement, alors même que ces ressources avaient une échéance courte (fin 2015 pour les 20 M€).

Sur cette même période, les ressources dégagées par l'exploitation sont venues abonder les fonds propres de la société LogiOuest mais dans des proportions insuffisantes, au regard de leur affectation au financement des investissements (cf. annexe n° 19).

La société a donc fortement sollicité ses fonds propres pour accompagner son développement rapide (en moyenne 230 logts/an livrés entre 2011 et 2013). Ainsi, la consommation de fonds propres par les nouvelles opérations (dont les VEFA) excédait annuellement à elle seule, de 2011 à 2013, les ressources issues de l'exploitation. Venaient s'y ajouter, les fonds propres consommés par les opérations de réhabilitations (2012 à 2014) et par une politique de remplacements de composants, au montant en constante augmentation et autofinancés.

Considérant l'impact sur le bilan de cette dernière décision et le cumul de ces investissements entre 2010 et 2014, il a été décidé, a posteriori en 2014, de les financer par un emprunt de 8 M€, ce que rendait tout à fait envisageable le taux d'endettement de la société. Mise en œuvre dès 2012, cette solution aurait donné une plus juste vision de la dégradation du potentiel financier. L'inscription de cet emprunt dans les comptes 2014 explique le redressement du FRN, alors que celui-ci diminuait sur les exercices précédents.

De la même façon, les fluctuations antérieures du FRN sont la traduction des à-coups supportés par le bilan, en raison de l'accélération du développement du parc : décalages entre les investissements et la mise en place des financements (emprunts et subventions). Ces décalages n'ont pas été, sur le moment, perçus comme porteurs de risques financiers majeurs.

¹¹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Sur la période 2010-2014, LogiOuest n'a donc pas été en mesure de consolider la structure de son bilan pour accompagner son rythme de développement, et n'a pas pris de mesures visant à résoudre la question de la substitution de ressources financières durables aux lignes de trésorerie qu'elle avait contractées.

Des réflexions ont été initiées en ce sens, courant 2013, elles n'ont cependant pas été suivies d'effet.

En K€	2011	2012	2013	2014
FRN en début d'exercice	25 905	30 250	31 525	25 747
Autofinancement net	1 545	1 845	2 266	388
Dépenses d'investissement	-37 901	-32 185	-14 927	-19 838
Financements comptabilisés	59 984	31 324	8 284	20 935
<i>p.m. solde d'invest.</i>	<i>22 083</i>	<i>-862</i>	<i>-6 643</i>	<i>1 097</i>
Remboursements anticipés	-17 889			
Autofi. Disponible après invest.	5 739	984	-4 377	1 485
Cessions actifs	397	1 313	1 253	3 206
Autres	-1 791	-1 025	-2 654	-2 647
FRN en fin d'exercice	30 250	31 525	25 747	27 791
Variation annuelle du FRN	4 345	1 272	-5 778	2 044

L'écart entre les emplois et les besoins de bas de bilan, mesuré par le besoin en fonds de roulement (BFR), complète les ressources dégagées par le FRNG. Au cas présent, il les réduit.

En effet, dans sa partie issue de l'exploitation, le BFR est impacté par l'activité accession qui induit des stocks immobiliers et en contrepartie des créances sur les acquéreurs, ces deux éléments ne s'équilibrant pas toutefois, ils génèrent un besoin de financement. Le BFR d'exploitation est également impacté, de 2010 à 2012, par l'inscription des subventions notifiées, en attente d'encaissement, ces dernières étaient alors particulièrement importantes, en raison des importantes opérations en cours (VEFA). De 2010 à 2014, les besoins ressortant du BFR d'exploitation persistent mais se réduisent, passant de 14,4 M€ à 7,7 M€.

Quant au BFR, dans sa partie hors exploitation, il reste d'un niveau constant et dégage en permanence une ressource de l'ordre de 4,7 M€.

L'addition de ces deux composantes du BFR produit un besoin de financement qui diminue passant de 8,5 à 2,8 M€.

Combiné au FRN, qui lui-même évolue sur la période, il ressort une trésorerie dont le niveau moyen de 23 M€ sur les dernières années est malgré tout inférieur au montant des seules lignes de trésorerie, ce qui renvoie à la question du devenir de ces dernières.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société dispose d'une analyse financière prévisionnelle. La dernière version élaborée en 2014 et présentée au conseil d'administration du 19 décembre 2014 est en cours d'actualisation dans la perspective de sa présentation au conseil d'administration de fin d'année (cf. annexe n° 20).

Le projet de la version actualisée a été présenté à l'équipe de contrôle par le directeur général. Ce projet intègre des hypothèses macroéconomiques prudentes fournies par le groupe Polylogis ; les perspectives de développement de la société, ainsi que la valorisation des dépenses de maintenance et coûts de gestion, sont actualisées sur la base des dernières données disponibles. Les évolutions de la structure financière (augmentation de capital, remboursement des lignes de trésorerie, financement à moyen terme de 10 M€) y sont aussi incorporées.

Enfin, le document présenté prend en compte le projet d'une éventuelle cession de 600 logements sur le secteur de Tours à une autre filiale du groupe, alors qu'en parallèle le rythme de développement du parc reste contenu (60 logts/an).

Sous ces conditions, le redressement du potentiel financier se confirme et se stabilise durablement autour de 21 M€, ce qui repositionne la structure du bilan en adéquation avec les besoins de la société. Concernant l'exploitation, si la rentabilité est également de retour, son niveau demeure

modeste (de l'ordre de 6 % sur les cinq prochaines années) et doit faire l'objet d'une attention toute particulière.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'exploitation est modérément rentable mais susceptible d'améliorations.

Le bilan s'est dégradé au fil des années par manque de maîtrise du développement et de besoins financiers qui en résultent, conduisant à une situation critique fin 2014.

Le redressement de la situation nécessite une restructuration du haut de bilan, ce qui sera rendu possible par la prochaine augmentation de capital et la mise en place de ressources longues en substitution des lignes de trésorerie.

Un développement recadré et une plus grande rigueur de gestion financière conditionneront la réussite du rétablissement de la situation financière.

6. CONCLUSION

Après des années marquées par une forte activité de développement, alliée à un effort de maintenance soutenu sur son patrimoine existant sans réel adossement à un dispositif de suivi de ses fonds propres, la SA d'HLM LogiOuest a pris tardivement conscience de sa situation financière très critique, révélée courant 2014.

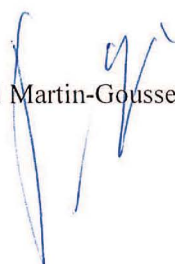
La gouvernance a pris la mesure de la situation, en engageant avec réactivité un plan de redressement s'appuyant notamment sur une nette réorientation de sa stratégie patrimoniale et une recapitalisation massive de la société, attestant la forte implication de l'actionnaire principal.

Le plan de redressement, construit à partir d'hypothèses raisonnables et prudentes, apparaît réaliste et approprié à la situation de LogiOuest, étant précisé que sa mise en œuvre devra faire l'objet d'un pilotage rigoureux, du fait de marges de manœuvres durablement réduites sur le plan financier.

Pour mener à bien sa démarche, la société pourra s'appuyer sur une organisation globalement solide et performante. Les processus liés à la gestion locative, au suivi du patrimoine et à la proximité sont bien maîtrisés, des corrections étant toutefois à prévoir au vu des diverses anomalies et non-conformités relevées en cours de contrôle. Des démarches qualité innovantes ont été mises en œuvre, venant consolider un service rendu au locataire qui présentait déjà un bon niveau.

Dans ce contexte financier très contraint, une vigilance particulière devra être apportée sur les problématiques de vacance, de rotation au sein du parc et enfin de maîtrise des coûts qui se situent à des niveaux élevés. Enfin, la société devra rester attentive au maintien de l'attractivité économique de son parc pour les ménages les plus défavorisés.

Le Directeur général


Pascal Martin-Gousset

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-155 SA D'HLM LOGIOUEST – 49

7. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- 1 Informations générales
- 2 Gestion locative et patrimoine
- 3 GIE LOGISTIC 2014 – Tableau de répartition entre sociétés du groupe
- 4 Contrat de licence de marque
- 5 Organigramme général de la société
- 6 Etat comparatif structure du parc - expression de la demande - attributions par type de logement
- 7 Liste des attributions à caractère irrégulier
- 8 Caractéristiques des logements à loyer en dépassement
- 9 Positionnement des loyers de l'organisme au regard des valeurs de référence APL
- 10 Structure des loyers du parc de l'organisme
- 11 Synthèse de l'impayé LogiOuest par nature pour 2014 et 2015
- 12 Évolution du montant des impayés locatifs de 2010 à 2014
- 13 Tableau récapitulatif de l'effort global de maintenance
- 14 Tableau des prix de vente des logements relevant de l'accession sociale à la propriété
- 15 Anomalies comptables diverses
- 16 Perspectives d'extinction de la dette courante concernant 2015-2030
- 17 Flux de trésorerie en k€ avec prêt de consolidation (encaissement/décaissement)
- 18 Tableau des besoins de financement et fonds propres disponibles fin 2014 à terminaison
- 19 Tableau - Rapprochement autofinancement - utilisation des fonds propres 2009-2014
- 20 Tableau de la synthèse des résultats prévisionnels
- 21 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2015-155 SA D'HLM LOGIOUEST – 49

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ (ORGANISME AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION)

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM « Logement et gestion immobilière pour la région de l'ouest » (LogiOuest)
-------------------------	---

SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	13 boulevard des 2 croix	Téléphone :	02 41 33 73 73
Code postal :	49017	Télécopie :	02 41 33 73 89
Ville :	Angers cedex 02		

PRÉSIDENT :	M. BIARD
--------------------	----------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	M. CHEVOLLEAU
----------------------------	---------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	Pacte Logirep / Solendi
-----------------------------------	-------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 01/06/2015			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. BIARD		4
	LOGIREP	M. GIUGANTI	1
	SOLENDI	M. SIBERT	1
	CE Bretagne - PdL	M. LE BUAN	4
	Conseil régional PdL	Mme VERON	2
	Angers Loire Métropole	M. ROISNE	2
	Com. d'agglomération du choletais	M. PICARD	2
	M. CLAUDIUS-PETIT		4
	M. GUERID		4
	M. JARRY		4
	M. JUSTEAU		4
	M. MENGIN		4
	M. MICHEL		4
	M. POUSSOU		4
	M. QUATRE		4
Représentants des locataires (SA) :	Mme GUIHENEUF-JOLLY		3
	Mme TOUCHAIS		3
	M. THOMELIN		3

ACTIONNARIAT AU 31/12/2014		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	1 849 872 €	Logirep (50,25 %)
	Nombre d'actions :	115 617 €	Solendi (36,67 %)
	Nombre d'actionnaires :	30	CE Bretagne-PdL (12,96 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :

EFFECTIFS AU : 01/01/2015	Cadres :	11	Total administratif et technique : 62
	Maîtrise :	35	
	Employés :	16	
	Gardiens :	11	Effectif total : 104
	Employés d'immeuble :	26	
	Ouvriers régie :	5	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	20.5	40.5	7.8	50.4	nc	27.3	8.2
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	21.2	47.8	4.4	52.5	15.3	19.6	9

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
17.66	5.81	15.03

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	14.0	15.7	17.6
taux de vacance global	4.4	4.2	6.3	8.5	6.3
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	3.0	2.3	1.5

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.47	0.90	2.15
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	2.95	3.42	3.39	3.32

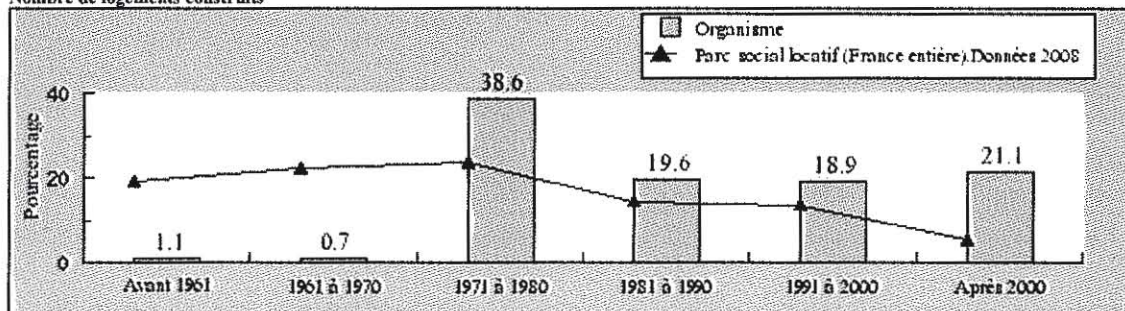
Impayés	médiane nationale	2014	2013	2012
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	14.2	12.6	11.7
Evolution des impayés (%)	0.98	2	1.8	0.9

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2015 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
5010	189	86.35	98.44	zone III	35.21	12.65	27 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
20/12/2013	6 ans	717	57	0	49	0	192	3

Maintenance du parc	médiane nationale	2014	2013
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	587	611

PRODUITS D'EXPLOITATION	2014	LOGIREP	LOGIRYS	TMH	LOGIH	LOGISTART	LOGIOUEST	GRECOURT	LOGICAP	SADF	POLYLOGIS	AUTRES *
PETIT EQUIPEMENT	1 681	1 055,12	6,16	468,31	0,25	3,94	147,38					
FOURNITURES DE BUREAU	3 462	2 141,92		1 000,40			319,73					
LOCATION MOBILIERE	95 326	58 830,40	204,10	27 517,20	17,01	79,99	8 673,46		3,66			
MAINTENANCE INFORMATIQUE	354 326	219 523,99	10 192,89	94 383,54	609,10	1 829,83	27 620,35		165,81			
ENTRETIEN COURANT	8 130	5 030,19		2 349,38			750,87					
ASSURANCE	0											
ETUDE ET RECHERCHES	42 796	27 085,38	720,42	11 652,64	107,59	345,80	2 855,82		28,20			
DOCUMENTATION	120 502	73 763,04	5 291,57	28 849,33	4 087,85	2 132,79	6 275,51		84,95		16,73	
SEMINAIRES	179 125	124 904,54	3 579,40	27 675,32	4 278,35	3 893,52	13 421,85		1 372,47			
PERSONNEL INTERIMAIRE	97 832	34 892,38	173,74	58 283,40	277,98	173,74	3 926,45		104,24			
HONORAIRES	423 200	289 087,10	4 610,02	108 066,65	876,82	2 537,13	17 365,97		656,39			
ANNONCES & PUBLICITE	34 440	20 055,52	732,99	12 886,26	99,92	468,67	375,14		21,42			
SALON-RELATION PUB	141 121	70 016,03	6 887,26	58 625,40	938,86	4 403,70	48,59		201,22			
CATALOGUE ET IMPRIME	230 026	159 866,67	969,56	52 134,42	714,48	763,39	14 928,13		649,01			
FRAIS DEPLACEMENT	40 577	9 330,44	754,80	22 968,60	191,12	572,70	5 791,86		841,18		0,21	126,15
INDEMNITE KLM	7 661	3 845,87	102,84	2 715,39	6,89	18,02	969,82		2,09			
MISSIONS	12 281	7 697,70	88,35	3 435,79	41,95	51,84	970,58		14,83		0,04	
RECEPTION	5 248	1 749,35	874,68	583,12	291,56	874,68	583,12		291,56		0,00	
AFFRANCHISSEMENT	21 861	13 525,03		6 316,95			2 018,91		0,00			
TELECOMMUNICATION	80 767	49 296,10	2 468,39	20 966,89	336,49	1 578,28	6 049,03		72,12			
FRAIS BANCAIRE	0											
DIVERS	17 041	10 960,10	462,53	4 054,41	66,83	296,67	1 185,44		14,99		0,04	
REDEVANCE INFO	105 766	60 573,62	2 359,84	35 633,27	239,90	1 125,24	5 783,03		51,42			
REDEVANCE GESTION GENERALE	6 574	4 012,38	200,91	1 706,57	27,39	128,46	492,35		5,87			
FORMATION EXTERIEUR	97 338	60 945,78	2 122,27	23 863,42	750,49	1 625,00	7 658,71		466,15		5,69	
IMPOTS LOCAUX	12 338	7 624,47	32,09	3 534,31	4,37	20,52	1 121,10		0,94			
ŒUVRES SOCIALES	117	68,76	0,57	32,89	0,92	0,57	12,99		0,34			
PENALITES AMENDES FISCALES ET PENALES	0											
PRODUITS EXCEPTIONNELS	-33 217	-20 357,74	-909,58	-8 738,94	-162,40	-559,19	-2 455,58		-33,07			
FRAIS EXTERNES TOTAL	2 106 319	1 285 524	41 906	600 765	13 804	22 265	126 890	0	5 016	0	23	126
SALAIRES ET CHARGES SOCIALES & VAR PROV CP & PROV MEDAILLES DU TRAVAIL	4 535 913	3 027 776,56	48 017,48	1 059 534,48	19 638,98	45 076,78	291 760,74	916,28	33 348,42	0,00	9 837,68	5,92
MISE A DISPOSITION DE PERSONNES	424 019	13 286,39	134 995,00			122 000,00	153 737,37					
VERSEMENT PROVISION POUR RETRAITE	0											
FRAIS DE STRUCTURE & COMPTABILITE	474 719	288 251,61	9 089,47	128 135,89	1 959,40	6 092,65	40 643,77		546,47			
INTERESSEMENT 2013	209 160	140 390,56	1 582,20	51 781,77	1 022,48	1 743,13	11 021,83		991,89	2,34	623,45	0,61
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	836 944	528 219,38	19 604,20	225 839,25	1 420,38	12 202,13	50 546,54	-34,77	164,97	-1 075,39	57,28	
ASSURANCES	2 313 469	1 214 359,66	36 140,79	853 926,52	4 418,81	18 450,28	168 263,36	15,36	3 975,33	72,08	117,75	13 729,42
AVOIR SUR PRODUITS & CHARGES FINANCIERES	-5 550	-3 473,53		-1 639,09		-148,86	-288,86					
TOTAL	10 894 993	6 504 335	291 335	2 918 344	42 264	227 681	842 575	897	44 043	-1 001	10 659	13 862

0,1272%

* Franchir / LHEDOC / SEM Levallois Habitat



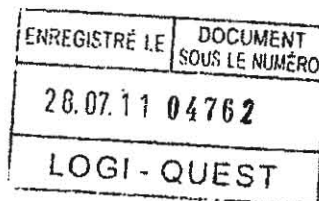
jeu 16406

LOGIOUEST

Monsieur Bertrand DUBOIS → C. EUBARI
Directeur Général
13 Boulevard des Deux Croix
49000 ANGERS

Suresnes, le 13 Mai 2011

Objet : Contrat de licence de Marque



Monsieur le Directeur Général,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joints, trois exemplaires du contrat de licence de marque, que nous vous remercions de bien vouloir signer.

Merci de conserver un exemplaire pour vos dossiers et de retourner les 2 autres à notre attention pour la bonne tenue de nos dossiers, accompagné d'un chèque de 5 980 euros TTC à l'ordre de POLYLOGIS SAS, en règlement de l'utilisation de la marque pour l'année 2011.

Nous vous souhaitons bonne de la présente, et,

Vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Franck GIROUARD
Directeur Juridique Groupe

PolyLogis

Société par Actions Simplifiée

Siège social : 18, rue Jobbé Duval - 75015 Paris

Téléphone : 01 53 68 02 02 - Télécopie : 01 45 32 01 63 - www.polylogis.com

RCS Paris D 433 560 307 - S.A.S. au capital de 724 610 euros

CONTRAT DE LICENCE DE MARQUE

ENTRE

LA SOCIETE POLYLOGIS

ET

LA SOCIETE LOGI-UEST

En date du 13 mai 2011

CONTRAT DE LICENCE DE MARQUE

ENTRE

1. La société **Polylogis SAS Holding**, société par actions simplifiée au capital de 724 640 €, dont le siège social est situé 18 rue Jobbe Duval à Paris (75015), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 433 560 307 représentée par Monsieur Jean Pierre COMTE, en qualité de Président ayant tout pouvoir aux fins des présentes,

Ci-après dénommé le « **Concédant** »

DE PREMIERE PART,

ET

2. La société **Logi-Ouest**, société anonyme d'HLM, au capital de 1 474 864 €, dont le siège social est situé 13 Boulevard des Deux Croix – 49000 Angers, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 058 201 534 représentée par Monsieur Bertrand DUBOIS, en qualité de Directeur Général dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « **Licencié** ».

DE SECONDE PART,

Le Concédant et le Licencié sont ci-après désignés individuellement par « **Partie** » et collectivement par « **Parties** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUI

I. Le concédant est titulaire des marques définies comme étant :

- la demande de marque française nominale « Polylogis » déposée le 12 octobre 2007 sous le n°353 780 pour désigner des services relevant des classes 35, 36, 37 et 42 (ci-après « la Demande de Marque nominale »). La copie du formulaire de dépôt de la Marque nominale figure en Annexe 1 des présentes, et
- la demande de marque française figurative « Logo de l'œil » déposée le 12 octobre 2007 sous le numéro 353 781 pour désigner des services relevant des classes 35, 36, 37 et 42 (ci-après désignée « la Demande de Marque figurative »). La copie du formulaire de dépôt de la Marque figurative auprès de l'INPI figure en Annexe 2 des présentes.

II. Le Concédant a pris l'engagement de concéder notamment au Licencié une licence simple portant sur les Marques.

III. Le Concédant et le Licencié se sont donc rapprochés afin de convenir des termes et conditions dans lesquelles devra intervenir la licence des Marques objet du présent contrat.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUI

Article 1 - Objet et étendue de la licence

- 1.1 Le Concédant accorde, à titre non exclusif, au Licencié, qui accepte, une licence d'exploitation des Marques comprenant le droit de les reproduire, les apposer et/ou les exploiter pour désigner l'ensemble des services couverts par leur dépôt, selon les modalités fixés aux présentes.
- 1.2 La présente licence est concédée pour l'ensemble du territoire de la France métropolitaine (ci-après « le Territoire »).

Article 2 - Entrée en vigueur et durée

La présente licence prend effet à compter de sa date de signature pour une durée de 10 ans sauf dénonciation ou résiliation anticipée selon les cas prévus à l'Article 9.

Article 3 - Prix de la licence

La présente licence s'inscrivant dans le cadre d'un contexte particulier d'organisation du groupe, il est expressément convenu entre les Parties que la présente licence est consentie moyennant le paiement d'une redevance forfaitaire annuelle de 5.000 € (cinq mille euros) HT soit 5.980 € (cinq mille neuf cent quatre vingt euros) TTC.

Le Licencié s'acquittera du paiement de cette somme par tout moyen dans un délai de 30 (trente) jours après réception de la facture émise annuellement par le Concédant à la date anniversaire de la signature du contrat, et pour la première fois à la date de signature.

La redevance sera révisée à partir du second versement : les parties conviennent d'indexer la redevance sur l'indice national du coût de la construction, ICC du 4ème trimestre de chaque année.

Article 4 - Garanties du Concédant

En considération de l'opération au titre de laquelle intervient la présente licence des Marques, le Concédant ne donne au Licencié aucune autre garantie que celle de l'existence matérielle des Marques telles que figurant aux Annexes 1 et 2.

Ainsi, la présente licence est consentie et acceptée aux seuls risques et périls du Licencié qui le reconnaît expressément.

Article 5 - Obligations du Licencié

Le Licencié s'engage à :

- (i) exploiter les Marques de façon sérieuse et continue conformément aux usages de la profession
- (ii) exploiter les Marques dans la représentation graphique figurant dans leurs formulaires de dépôt joint en Annexes 1 et 2,
- (iii) exploiter les Marques loyalement sans porter atteinte à la réputation de celle-ci et, ce faisant, à ne pas exploiter un graphisme ou logo similaire à l'élément figuratif de Demande de Marque figurative ou un nom similaire à la Demande de Marque nominale.
- (iv) informer dans tous les cas le Concédant de toute éventuelle utilisation des Marques par des tiers.

Le non respect de la présente clause par le Licencié autorise le Concédant à résilier le contrat selon les conditions prévues à l'Article 9.2 du présent contrat.

Article 6 - Sous licence et cession du contrat

- 6.1** Il est strictement interdit au Licencié de concéder des sous licences des Marques, objet de la présente licence sans l'accord préalable et écrit du Concédant.
- 6.2** Il est strictement interdit au Licencié de céder, transférer ou transmettre tout ou partie de ses droits et obligations nés du présent contrat à qui que ce soit et à quelque titre que ce soit sans l'accord préalable et écrit du Concédant.
- 6.3** Nonobstant les dispositions qui précèdent, il est expressément convenu entre les Parties que le Concédant sera entièrement libre de céder, transférer, à titre onéreux ou à titre gratuit, en tout ou partie, ses droits sur les Marques, en ce compris ses droits et obligations tels que prévus au présent Contrat, et en informera le Licencié.

Article 7 - Défense des Marques

- 7.1** Le Licencié s'engage à notifier au Concédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute atteinte aux droits sur les Marques dont elle aura eu connaissance sur tout ou partie du Territoire.
- 7.2** Le Concédant sera libre de décider de poursuivre, à ses frais et bénéfices, toute atteinte portée par un tiers aux Marques sur tout ou partie du Territoire et pourra en avvertir le Licencié qui aura la possibilité de se joindre à ladite procédure pour poursuivre la défense de ses intérêts.
- 7.3** En cas d'action en contrefaçon engagée par un tiers à l'encontre du Licencié et relative notamment à l'exploitation par celui-ci des Marques sur le Territoire, le Licencié s'engage à assurer sa défense seul et le Concédant pourra, s'il le juge utile, intervenir volontairement à ladite procédure pour poursuivre la défense de ses intérêts.
- 7.4** Les Parties s'engagent à s'apporter toute l'aide technique nécessaire dans le cas des trois alinéas ci-dessus.

Article 8 - Maintien en vigueur des Marques

Le Concédant s'engage à procéder, à ses frais, au renouvellement des Marques et à acquitter les redevances prescrites.

Article 9 - Dénonciation - Résiliation

- 9.1** Chacune des Parties a la possibilité de mettre fin annuellement au contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un délai de préavis de trois (3) mois avant la date anniversaire de la conclusion du contrat.
- 9.2-** Le Contrat pourra être résilié de plein droit par l'une des Parties, sur simple notification, en cas de manquement de l'autre Partie à l'une quelconque de ses obligations contractuelles auquel il n'a pas été remédié dans les trente (30) jours de la date de réception d'une mise en demeure adressée à cet effet par la Partie non défaillante par lettre recommandée avec accusé de réception.
- 9.3-** En cas de modification de la répartition du capital du Licencié quelle qu'elle soit, ce dernier devra en informer sans délai, par écrit, le Concédant lequel aura la faculté de résilier de plein droit la présente licence dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception adressée à cet effet au Licencié.

Article 10 - Conséquences de la fin du contrat

A la fin du présent contrat pour quelque cause que ce soit, le Licencié s'engage à cesser sans délai l'usage des Marques, sur tout ou partie du Territoire, à quel que titre que ce soit, et à la supprimer sur tout support matériel, notamment sur toute publicité, et sur tous documents commerciaux lui appartenant.

Article 11 - Droit applicable et attribution de compétence

- 11.1** La présente licence est soumise au droit français.
- 11.2** Tout différend né entre les Parties de son interprétation et/ou de son exécution sera soumis, à défaut de résolution amiable, à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Article 12 - Enregistrement et inscription

- 12.1** Toutes les impositions, taxes et droits qui seraient dus en conséquence de la présente licence, seront à la charge du Licencié qui s'engage à les verser en temps utile et à procéder à toute formalité fiscale qui découlerait de la présente licence.

- 12.2** Les frais afférents aux formalités administratives d'inscription de la présente licence au Registre National des Marques à l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI), seront à la charge du Licencié qui s'y oblige.

Article 13 - Pouvoir

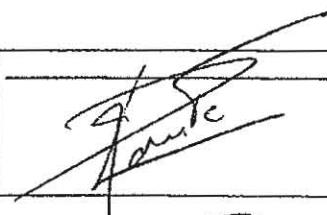
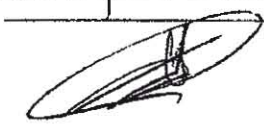
Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original du présent acte, pour faire inscrire ladite licence au Registre National des Marques de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI).

Article 14 - Notifications

- 14.1** Chacune des Parties fait éléction de domicile à l'adresse mentionnée dans la comparution, sauf changement dûment notifié au préalable.
- 14.2** Toute notification qui serait réciproquement à faire sera bien et valablement réalisée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre mode d'expédition susceptible de donner date certaine et de justifier de sa réception par son destinataire et en cas d'urgence justifiée ou d'interruption du service postal, par télécopie confirmée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou tout autre mode d'expédition susceptible de donner date certaine et de justifier de sa réception par son destinataire, tous délais courant soit du jour de la délivrance de ladite lettre ou de sa première présentation, les indications de la poste faisant foi, soit du jour de remise de l'avis délivré par un autre moyen.

Fait à Suresnes
Le 13 mai 2011

en trois exemplaires originaux dont un pour l'Institut National de la Propriété Industrielle.

Pour le Concédant La société Polylogis Représentée par M. Jean-Pierre COMTE Président	
Pour le Licencié La société LOGIOUEST Représentée par M. Bertrand DUBOIS Directeur Général	

ANNEXE 1

**Formulaire INPI de dépôt
de la Demande de Marque nominale
« Polylogis »**

Cabinet SUEUR & L'HELGOUALCH
109 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

N° National : 07 3 530 780

Dépôt du : 12 OCTOBRE 2007

à : I.N.P.I. PARIS

**SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE
LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION
PARISIENNE - LOGIREP, SOCIETE ANONYME D'H.L.M., 127 rue
Gambetta, 92150 SURESNES, N° SIREN : 552 093 338.**

**Mandataire ou destinataire de la correspondance :
Cabinet SUEUR & L'HELGOUALCH, 109 Boulevard Haussmann,
75008 PARIS.**

modéré; services d'équipement, aménagement, entretien, amélioration, nettoyage de ces édifices et logements, y compris le raccordement à tout réseau de télécommunications et autres réseaux; supervision (direction) de travaux de construction; informateurs en matière de construction et de réparation immobilières; planification, direction et contrôle de projets de constructions d'édifices à usage d'habitation et afférents à l'habitation (notamment zones d'accès, parkings, lieux d'entreposage) et d'aménagements intérieurs et extérieurs; services de démolition d'édifices à usage d'habitation; services d'aides ménagères, services de conciergerie, nettoyage de bâtiments [ménage].

Classe N° 42 : Conseils en constructions liés à l'accession à la propriété ou à la location modérée ou non; études de projets techniques dans le domaine de la construction, de la vente et de la location d'habitations; conseils techniques et expertise pour la conception et la construction.

Classes de produits ou services : 35, 36, 37, 42.

**Groupe
Polylogis**

Classe N° 35 : Conseil, informations ou renseignements d'affaires; aide à la direction des affaires et services de conseil pour la direction des affaires; établissement de statistiques, études et analyses de marché, expertises en affaires, gestion de fichiers informatiques et de recherches d'informations dans les fichiers informatiques, systématisation de données afférents au logement/habitation dans des banques de données informatiques et mise à disposition de ces données; publicité par diffusion de matériels tels que tracts, prospectus, imprimés, échantillons, publicité en ligne sur un réseau informatique d'accès restreint ou public, par correspondance, par tous moyens de communication audiovisuels; organisations d'expositions, foires, séminaires à buts commerciaux, d'information, promotionnels et publicitaires.

Classe N° 36 : Affaires immobilières; évaluation de biens immobiliers, gérance de biens immobiliers, estimations financières en assurance, banque, crédit immobilier; expertises immobilières; organisation d'assurances; services de financement, location et vente de biens immobiliers, établissement de baux, recouvrement de loyers; investissements de capitaux dans le domaine de la location de logements à loyer modéré pour diverses populations (y compris les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes âgées ou à mobilité réduite); conseils aux particuliers et montages de dossiers de financement en matière d'habitat et d'accès au logement; conseils en recherche de logement; service d'aide au logement; services d'information sur le logement et l'accès au logement; conseils en financements liés à l'accession à la propriété ou à la location; études de projets financiers dans le domaine de la construction, de la vente et de la location d'habitations; estimations et expertises fiscales en matière immobilière; syndic de copropriété, à savoir administration de biens

Classe N° 37 : Construction, aménagement, réhabilitation, remise en état d'édifices à usage d'habitation, de leurs terrains et de logements pour des personnes disposant de revenus faibles ou

ANNEXE 2

**Formulaire INPI de dépôt
de la Demande de Marque figurative
« Logo de l'œil »**

Cabinet SUEUR & L'HELGOUALCH
109 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

N° National : 07 3 530 781

Dépôt du : 12 OCTOBRE 2007

à : IN.P.I. PARIS

**SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE
LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION
PARISIENNE - LOGIREP, SOCIETE ANONYME D'I.L.M., 127 rue
Gambetta, 92150 SURESNES, N° SIREN : 552 083 338.**

**Mandataire ou destinataire de la correspondance :
Cabinet SUEUR & L'HELGOUALCH, 109 Boulevard Haussmann,
75008 PARIS.**



Classe N° 35 : Conseils, informations ou renseignements d'affaires ; aide à la direction des affaires et services de conseil pour la direction des affaires ; établissement de statistiques, études et analyses de marché, expertises en affaires, gestion de fichiers informatiques et de recherches d'informations dans les fichiers informatiques, systématisation de données afférents au logement/habitation dans des banques de données informatiques et mise à disposition de ces données ; publicité par diffusion de matériels tels que tracts, prospectus, imprimés, échantillons, publicité en ligne sur un réseau informatique d'accès restreint ou public, par correspondance, par tous moyens de communication audiovisuels ; organisations d'expositions, foires, séminaires à buts commerciaux, d'information, promotionnels et publicitaires.

Classe N° 36 : Affaires immobilières ; évaluation de biens immobiliers, gérance de biens immobiliers, estimations financières en assurance, banque, crédit immobilier ; expertises immobilières ; organisation d'assurances ; services de financement, location et vente de biens immobiliers, établissement de baux, recouvrement de loyers ; investissements de capitaux dans le domaine de la location de logements à loyer modéré pour diverses populations (y compris les étudiants, les jeunes travailleurs, les personnes âgées ou à mobilité réduite) ; conseils aux particuliers et montages de dossiers de financement en matière d'habitat et d'accès au logement ; conseils en recherche de logement ; service d'aide au logement ; services d'information sur le logement et l'accès au logement ; conseils en financements liés à l'accession à la propriété ou à la location ; études de projets financiers dans le domaine de la construction, de la vente et de la location d'habitations ; estimations et expertises fiscales en matière immobilière ; syndic de copropriété, à savoir administration de biens.

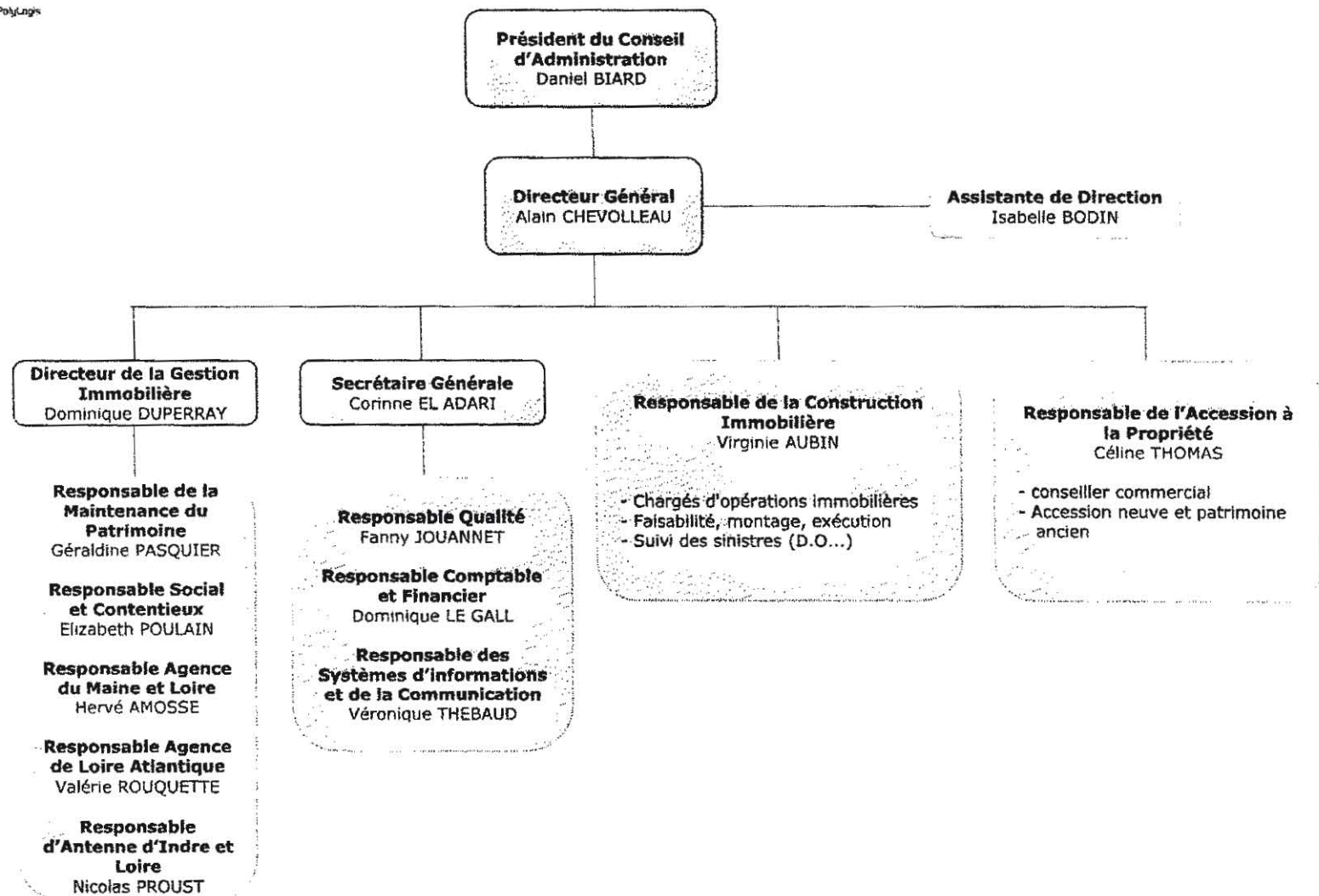
Classe N° 37 : Construction, aménagement, réhabilitation, remise en état d'édifices à usage d'habitation, de leurs terrains et

de logements pour des personnes disposant de revenus faible ou modéré ; services d'équipement, aménagement, entretien, amélioration, nettoyage de ces édifices et logements, y compris le raccordement à tout réseau de télécommunications et autres réseaux ; supervision (direction) de travaux de construction ; informations en matière de construction et de réparation immobilières ; planification, direction et contrôle de projets de constructions d'édifices à usage d'habitation et afférents à l'habitation (notamment zones d'accès, parking, lieux d'entreposage) et d'aménagements intérieurs et extérieurs ; services de démolition d'édifices à usage d'habitation ; services d'aides ménagères, services de conciergerie, nettoyage de bâtiments (ménage).

Classe N° 42 : Conseils en constructions liés à l'accession à la propriété ou à la location modérée ou non ; études de projets techniques dans le domaine de la construction, de la vente et de la location d'habitations ; conseils techniques et expertise pour la conception et la construction.

Classes de produits ou services : 35, 36, 37, 42.

Direction Générale



Mise à jour : mai-15

Etat comparatif structure du parc - expression de la demande - attributions par territoire et par type de logement

44

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
demande au 20/05/15	3071	13669	13045	8222	2504	40511
structure du parc au 1/1/15	126	379	632	493	65	1695
attributions 2012-2013-2014	58	159	272	194	22	705
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
demande au 20/05/15	8%	34%	32%	20%	6%	100%
structure du parc au 1/1/15	7%	22%	37%	29%	4%	100%
attributions 2012-2013-2014	8%	23%	39%	28%	3%	100%
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
parc livré de 2010 à 2014	2	27	49	49	11	138
	1%	20%	36%	36%	8%	

49

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
demande au 20/05/15	1732	5404	6906	4062	1593	19697
structure du parc au 1/1/15	247	551	892	852	195	2737
attributions 2012-2013-2014	199	351	491	390	102	1533
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
demande au 20/05/15	9%	27%	35%	21%	8%	100%
structure du parc au 1/1/15	9%	20%	33%	31%	7%	100%
attributions 2012-2013-2014	13%	23%	32%	25%	7%	100%
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
parc livré de 2010 à 2014	13	75	107	92	20	307
	4%	24%	35%	30%	7%	

37

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
demande au 20/05/15	1732	4662	4214	2651	776	14035
structure du parc au 1/1/15	19	101	214	132	27	493
attributions 2012-2013-2014	15	85	169	72	19	360
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
demande au 20/05/15	12%	33%	30%	19%	6%	100%
structure du parc au 1/1/15	4%	20%	43%	27%	5%	100%
attributions 2012-2013-2014	4%	24%	47%	20%	5%	100%
	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
parc livré de 2010 à 2014	9	67	117	54	13	260
	3%	22%	38%	18%	4%	

Liste et caractéristiques des attributions irrégulières

N° unique	Date de dépôt (initial)	Date de passage en commission	Date d'entrée dans le logement	Catégorie de ménage	RFR n-2	plafond	% plafond	Programme attribué	Bien attribué	Taille bien attribué	Type financement bien attribué	Commune attribué	dépt	Loyer du bien attribué	Montant maximal de la sanction (18 mois de loyer)
-----------	-------------------------	-------------------------------	--------------------------------	---------------------	---------	---------	-----------	--------------------	---------------	----------------------	--------------------------------	------------------	------	------------------------	---

Dossiers en infraction pour dépassement du plafond de ressources

044011000173310865	28/01/2010	05/03/2013	26/03/2013	1	21 642	19 834	109%	0069	0553	T2	PLA CDC	NANTES	44	330,37 €	5 946,66 €
044021200220644114	24/02/2012	06/08/2013	30/10/2013	3	20 346	19 111	106%	0205	0222	T3	PLA-I	ORVAULT	44	354,56 €	6 382,08 €
044111200071544003	14/11/2012	27/12/2012	19/03/2013	2	29 409	26 487	111%	0032	0141	T2	HLM-O	ANCENIS	44	306,35 €	5 514,30 €
044051200118644043	21/05/2012	06/08/2013	06/09/2013	3	19 429	19 111	102%	0107	0008	T3	PLATS	CLISSON	44	311,33 €	5 603,94 €
049011300135999995	28/01/2013	16/04/2013	06/05/2013	3	40 462	31 853	127%	0177	0126	T4	PLUS	AVRILLE	49	470,71 €	8 472,78 €
049031300046410854	11/03/2013	23/04/2013	07/05/2013	2	28 959	26 487	109%	0085	0233	T3	PLA CDC	ANGERS	49	465,17 €	8 373,06 €
049081300008000002	02/08/2013	13/08/2013	30/08/2013	4	39 858	38 454	104%	0085	0121	T4	PLA CDC	ANGERS	49	562,94 €	10 132,92 €
049111100002910880	02/11/2011	03/01/2012	27/02/2012	2	28 684	25 930	111%	0085	0222	T3	PLA CDC	ANGERS	49	424,00 €	7 632,00 €
049061300016700008	04/06/2013	16/07/2013	30/08/2013	3	19 983	19 111	105%	0152	0002	T4	PLA-I	PRUILLE	49	454,29 €	8 177,22 €
049101300026710880	04/10/2013	08/10/2013	25/10/2013	1	21 194	19 834	107%	0085	0221	T2	PLA CDC	ANGERS	49	384,93 €	6 928,74 €
049080900088210880	24/08/2009	06/12/2011	23/02/2012	2	30 649	25 930	118%	0085	0133	T3	PLA CDC	ANGERS	49	465,18 €	8 373,24 €
8	13/05/2011	04/06/2013	09/07/2013	1	26 493	19 834	134%	66	0202	T3	PLA	LA RICHE	37	416,81 €	7 502,58 €

Dossier en infraction pour absence d'avis d'imposition

049021400090699995	16/02/2014	11/03/2014	28/03/2014	4	manque AI n-2	38800		0080	0212	T4	PLA CDC	ANGERS	49	585,27 €	10 534,86 €
037071300019037050	04/07/2013	21/10/2014	09/12/2014	1	manque AI n-2	26017		212	0225	T1	PLS. CONVENTIONNE	CHAMBRAY LES TOURS	37	197,13 €	3 548,34 €

Dossier non fourni

037021200004537122	02/02/2012	14/02/2012	07/03/2012	3	dossier perdu	31183		25	0112	T3	PALULOS	JOUE LES TOURS	37	275,23 €	4 954,14 €
--------------------	------------	------------	------------	---	---------------	-------	--	----	------	----	---------	----------------	----	----------	------------

total : 108 076,86 €

Caractéristiques des logements à loyer en dépassement

Opération	Commune	Dépt	Surface habitable (m²)	Surface utile (m²)	Convention		coeff propre au logement	taux de loyer initial	Taux de loyer maximal actualisé au 1/1/15	Taux de loyer pratiqué	dépassement (%)	dépassement (euros mensuel)
173 Le Clos des Moulins	ST LAURENT DE LA PLAINE	49	88,93	88,93	01/07/2005	4,15 €	0,8638	3,58 €	4,20 €	5,07 €	20,68%	77,24 €
206 La Porte des Arts VEFA Bât. G	CHAMBRAY LES TOURS	37	79,51	82,01	01/01/2011	6,03 €	1,00	6,03 €	6,38 €	6,47 €	1,41%	7,38 €

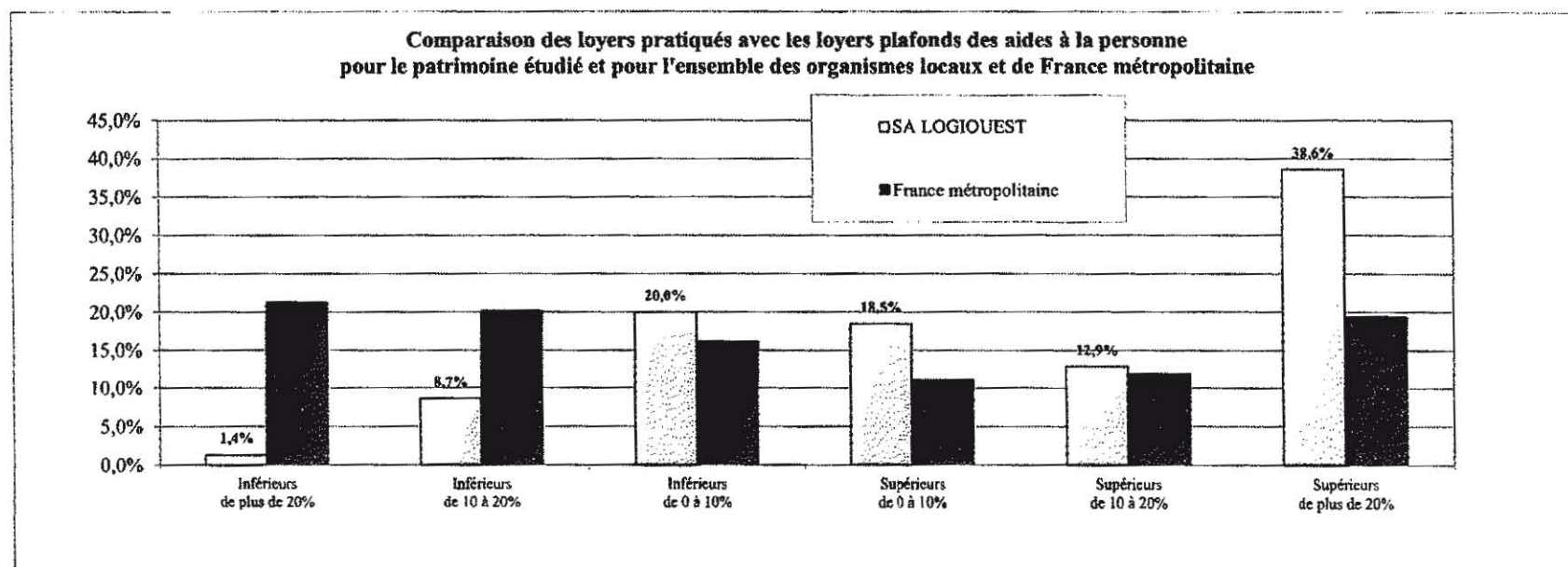
**Positionnement des loyers du parc de la SA LogiOuest
au regard des valeurs de références prises en compte pour le calcul de l'APL**

2014	moyenne	médiane						Référence métropole		
Loyer mensuel pratiqué en €	376	369	Logements avec loyer supérieur au maxi Apl	nombre	%				42,4%	
Loyer maximum Apl en €	331	323	Distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 10 à 20%	Supérieurs de plus de 20%	total
Ecart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %	13%	12%	SA LOGIOUEST	1,4%	8,7%	20,0%	18,5%	12,9%	38,6%	100%

France métropolitaine	21,3%	20,2%	16,2%	11,1%	11,9%	19,4%	100%
-----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------

*source des références : CGDD/SOeS

sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2014



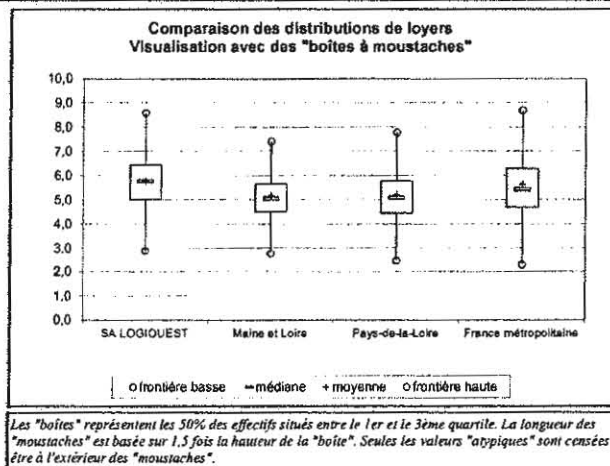
Structure des loyers du parc de la SA LogiOuest dans le Maine-et-Loire

Choisir année d'étude (2011 à 2015)	2014
Choisir région	Pays de la Loire
Choisir département	Maine-et-Loire
Choisir agglomération ou territoire (de plus de 50 000 habitants)	

Comparaison des loyers 2014 (au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés	écart interquartile	frontière basse	frontière haute
Organisme ou patrimoine étudié :	SA LOGIOUEST	2,9	5,0	5,8	6,5	11,1	5,8	2 704	1,43	2,88	8,59
Département :	Maine et Loire		4,5	5,1	5,7		5,2	56 853	1,16	2,77	7,41
Région :	Pays-de-la-Loire		4,5	5,1	5,8		5,2	197 097	1,33	2,46	7,78
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210	1,60	2,29	8,89

* Référence : SOCS. RPLS au 01/01/2014

Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)



type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					moyenne
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	
< T2	246	32,00	5,02	6,29	6,93	8,03	11,11	7,24
T2	541	50,00	4,07	5,46	6,18	6,76	8,99	6,16
T3	883	65,00	2,86	5,06	5,83	6,37	8,13	5,72
T4	843	80,00	3,53	4,72	5,24	5,90	7,96	5,33
> T4	191	95,00	3,71	4,72	4,89	5,76	7,48	5,19
ensemble	2 704	67,00	2,86	5,02	5,78	6,45	11,11	5,79

type financ	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum
AF	959	65,00	3,71	4,55	4,85	5,31	9,98
PLA	936	69,00	4,72	5,81	6,23	6,72	9,81
PLAI	106	69,52	2,86	4,75	5,16	5,80	6,29
PLUS	330	66,52	4,10	5,28	6,12	6,65	7,37
NC	15	58,00	4,51	7,64	7,95	8,25	11,11
PLSPLI	358	64,71	4,72	5,20	6,07	6,73	9,16
ensemble	2 704	67,00	2,86	5,02	5,78	6,45	11,11

AF = anciens financements

PLAI = PLA d'intégration, PLA d'insertion, PLA à loyer minoré

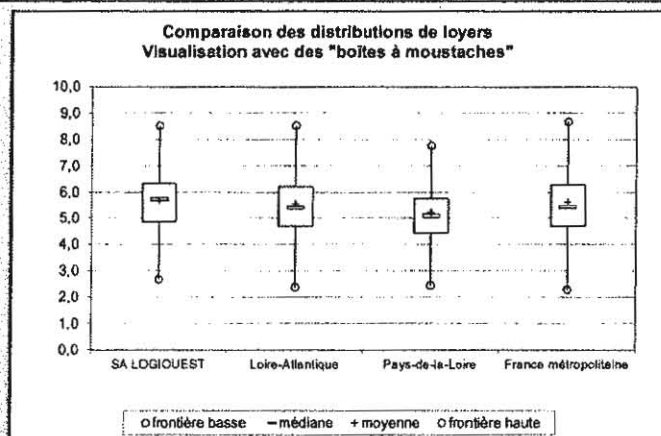
NC = non conventionnés

Structure des loyers du parc de la SA LogiOuest en Loire Atlantique

Choisir année d'étude (2011 à 2015)	2014
Choisir région	Pays de la Loire
Choisir département	Loire Atlantique
Choisir agglomération ou territoire (de plus de 50 000 habitants)	

Comparaison des loyers 2014 (au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés	écart interquartile	frontière basse	frontière haute
Organisme ou patrimoine étudié :	SA LOGIOUEST	3,4	4,9	5,8	6,3	8,5	5,7	1 695	1,46	2,68	8,53
Département :	Loire-Atlantique		4,7	5,4	6,2		5,6	71 406	1,54	2,38	8,54
Région :	Pays-de-la-Loire		4,5	5,1	5,8		5,2	197 097	1,33	2,46	7,78
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210	1,60	2,29	8,69

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014
Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)



Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1^{er} et le 3^e quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

type logt	nombre de logs	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					moyenne
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	
< T2	126	36,00	3,39	6,40	7,02	7,39	8,33	6,85
T2	379	52,00	4,25	5,51	6,12	6,57	8,53	6,03
T3	632	66,61	4,13	4,83	5,61	6,30	8,52	5,62
T4	493	82,00	3,47	4,60	5,38	5,92	8,18	5,35
> T4	65	93,42	3,89	4,54	5,27	6,04	7,76	5,38
ensemble	1 695	67,00	3,39	4,87	5,75	6,33	8,53	5,71

type financt	nombre de logs	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				maximum
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	
AF	556	67,00	3,39	4,57	4,74	5,28	7,39
PLA	784	66,94	4,73	5,81	6,20	6,52	8,33
PLAI	68	66,61	4,05	4,57	4,81	5,45	6,16
PLUS	237	68,00	3,53	5,19	5,62	6,19	7,87
NC	22	82,00	3,89	6,33	6,44	7,47	8,18
PLS/PLI	28	65,04	5,50	7,18	8,18	8,18	8,53
ensemble	1 695	67,00	3,39	4,87	5,75	6,33	8,53

AF = anciens financements

PLAI = PLA d'intégration, PLA d'insertion, PLA à loyer minoré

NC = non conventionnés

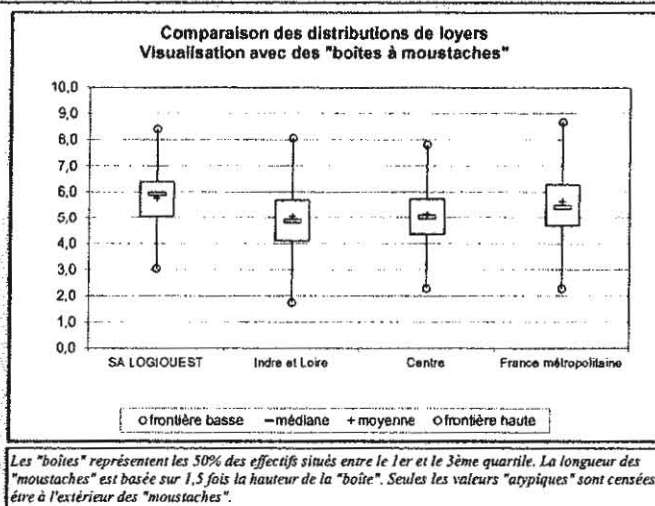
Structure des loyers du parc de la SA LogiOuest en Indre-et-Loire

Choisir année d'étude (2011 à 2015)	2014
Choisir région	Centre
Choisir département	Indre-et-Loire
Choisir agglomération ou territoire (de plus de 50 000 habitants)	

Comparaison des loyers 2014 (au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés	écart interquartile	frontière basse	frontière haute
Organisme ou patrimoine étudié :	SA LOGIOUEST	4,0	5,1	5,9	6,4	8,7	5,8	493	1,34	3,04	8,42
Département :	Indre et Loire		4,1	4,9	5,7		5,1	43 304	1,58	1,75	8,07
Région :	Centre		4,4	5,0	5,8		5,1	160 348	1,38	2,30	7,82
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210	1,60	2,29	8,69

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014

Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L411-10 du CCH)



type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne
< T2	19	34,00	4,89	5,52	5,93	7,29	8,71	6,49
T2	101	49,12	4,36	5,34	5,93	6,49	7,57	5,98
T3	214	67,00	3,97	5,05	5,88	6,42	7,85	5,79
T4	132	76,00	4,19	4,87	5,72	6,36	7,00	5,65
> T4	27	89,00	4,17	4,34	4,34	6,09	6,41	5,16
ensemble	493	67,00	3,97	5,06	5,93	6,41	8,71	5,79

type financet	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum
AF	170	67,00	3,97	4,73	4,90	5,08	5,67
PLA	63	67,00	5,58	6,56	6,87	7,30	8,71
PLAI	52	67,33	4,51	5,32	5,49	5,56	5,93
PLUS	198	67,59	5,06	5,93	6,15	6,44	7,45
NC	0						
PLS/PLI	10	59,40	7,57	7,57	7,57	7,77	7,85
ensemble	493	67,00	3,97	5,06	5,93	6,41	8,71

AF = anciens financements

PLAI = PLA d'intégration, PLA d'insertion, PLA à loyer minoré

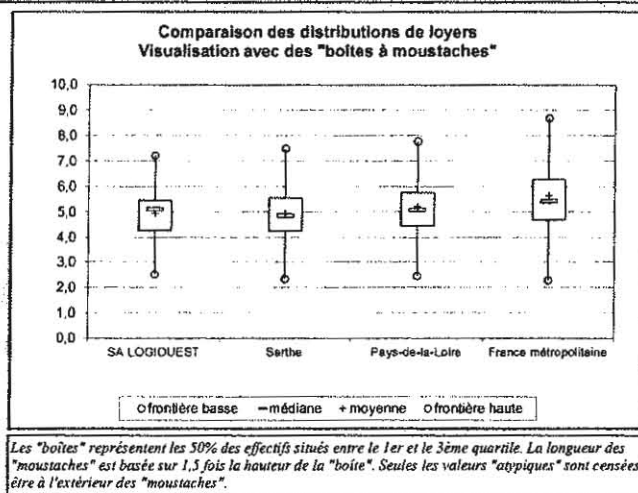
NC = non conventionnés

Structure des loyers du parc de la SA LogiOuest dans la Sarthe

Choisir année d'étude (2011 à 2015)	2014
Choisir région	Pays de la Loire
Choisir département	Sarthe
Choisir agglomération ou territoire (de plus de 50 000 habitants)	

Comparaison des loyers 2014 (au m² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés	écart interquartile	frontière basse	frontière haute
Organisme ou patrimoine étudié :	SA LOGIOUEST	4,1	4,3	5,1	5,5	6,2	4,9	67	1,18	2,51	7,22
Département :	Sarthe		4,3	4,9	5,6		4,9	34 838	1,29	2,34	7,50
Région :	Pays-de-la-Loire		4,5	5,1	5,8		5,2	197 097	1,33	2,46	7,78
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210	1,60	2,29	8,69

* Référence : SOeS. RPLS ou 01/01/2014
Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L 411-10 du CCH)



type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					moyenne
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	
< T2	0							
T2	14	50,00	5,70	5,89	5,95	6,17	6,17	5,99
T3	29	73,00	4,22	4,28	4,28	4,75	5,41	4,51
T4	18	83,00	4,20	4,25	5,07	5,14	5,49	4,79
> T4	6	118,81	4,12	5,26	5,29	5,29	5,29	5,09
ensemble	67	73,00	4,12	4,28	5,12	5,45	6,17	4,95

type finant	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				
			minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum
AF	30	73,00	4,12	4,25	4,28	4,28	4,34
PLA	20	51,00	5,02	5,41	5,91	6,09	6,17
PLAI	0						
PLAIS	6	79,55	4,75	4,88	5,37	5,49	5,49
NC	11	90,99	5,12	5,12	5,14	5,29	5,29
PLS/PLI	0						
ensemble	67	73,00	4,12	4,28	5,12	5,45	6,17

AF = anciens financements

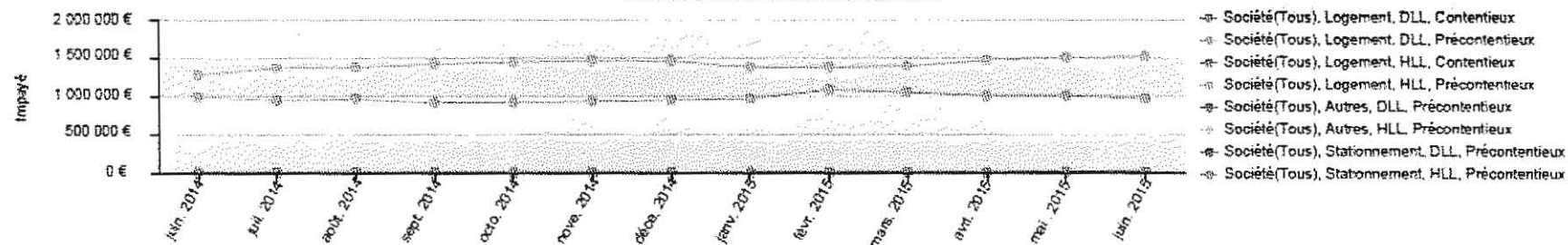
PLAI = PLA d'intégration, PLA d'insertion, PLA à loyer minoré

NC = non conventionnés

Synthèse de l'impayé Logiouest

LOGIOUEST - Autres, Commerces, Foyers, Logement, Stationnement

Synthèse société par Nature



					2014							2015							
					juin	juillet	août	septembre	octobre	novembre	décembre	janvier	février	mars	avril	mai	juin		
Société (Tous)	LOGIOUEST	Autres	DLL	Précontentieux	1 884 €	1 595 €	715 €	890 €	1 486 €	1 683 €	453 €	563 €	1 439 €	1 008 €	505 €	680 €	789 €		
			HLL	Précontentieux															
			Total	1 884 €	1 595 €	715 €	890 €	1 486 €	1 683 €	521 €	608 €	1 619 €	1 165 €	662 €	680 €	789 €			
		Logement	DLL	Contentieux									2 531 €	3 710 €	4 487 €	5 354 €	6 161 €	9 851 €	
				Précontentieux	986 347 €	939 759 €	956 178 €	908 694 €	914 285 €	924 822 €	944 416 €	961 767 €	1 074 044 €	1 042 386 €	998 595 €	997 295 €	992 223 €		
			HLL	Contentieux															2 925 €
				Précontentieux	1 256 280 €	1 359 509 €	1 387 147 €	1 410 212 €	1 437 254 €	1 458 327 €	1 461 186 €	1 387 016 €	1 388 108 €	1 381 973 €	1 460 407 €	1 494 623 €	1 508 207 €		
			Total	2 252 607 €	2 298 259 €	2 323 325 €	2 318 896 €	2 351 539 €	2 382 949 €	2 395 602 €	2 331 315 €	2 445 863 €	2 428 846 €	2 464 485 €	2 498 078 €	2 483 004 €			
		Stationnement	DLL	Précontentieux	356 €	363 €	224 €	162 €	46 €	21 €	175 €	202 €	194 €	318 €	469 €	191 €	332 €		
			HLL	Précontentieux	3 495 €	3 495 €	3 495 €	3 495 €	3 530 €	3 530 €	3 530 €	3 530 €	3 530 €	3 530 €	3 605 €	3 677 €	4 054 €		
Total	3 851 €		3 858 €	3 719 €	3 657 €	3 576 €	3 551 €	3 705 €	3 732 €	3 724 €	3 848 €	4 094 €	3 868 €	4 386 €					
Total				2 258 342 €	2 303 711 €	2 327 758 €	2 323 443 €	2 356 601 €	2 388 183 €	2 399 827 €	2 335 654 €	2 451 205 €	2 433 859 €	2 469 241 €	2 502 626 €	2 488 180 €			

EVOLUTION DU MONTANT DES IMPAYES LOCATIFS DE 2010 A 2014

Logi Ouest 5820153400078	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers et charges logements quittancés : (A)	25 110 140	25 552 749	26 946 908	28 313 574	28 448 896
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
MONTANT DES CREANCES DOUTEUSES (C/416 brut)	762 403	837 505	885 308	1 405 187	1 778 501
Ajouter montant des admissions en non valeur (C/654)+PRP (C/671)	86 775	111 663	124 157	154 209	184 387
Déduire recouvrements sur admissions en non valeurs (C/7714) (à saisir ligne 115 des Produits)	17 005	6 589	7 150	11 119	12 155
CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.	832 173	940 179	1 002 315	1 548 367	1 950 709
En jours de quittancement	12,1 jours	13,4 jours	13,6 jours	20,0 jours	25,0 jours
% locataires douteux par rapport aux produits (A)	3,31%	3,68%	3,72%	5,47%	6,86%
P.M.:					
DOTATION A LA PCD	173 203	384 597	609 179	473 200	745 113
REPRISE SUR LA PCD	172 935	157 351	492 025	194 475	368 017
PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES (C/491)	540 908	768 154	885 308	1 164 034	1 541 130
MONTANT DES LOCATAIRES SIMPLES (C/4111)	1 704 878	2 070 293	2 176 934	2 054 723	2 153 283
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):	0	0	0	0	0
VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé :	1 704 878	2 070 293	2 176 934	2 054 723	2 153 283
En jours de quittancement	24,8 jours	29,6 jours	29,5 jours	26,5 jours	27,6 jours
% locataires simples par rapport aux produits (A)	6,79%	8,10%	8,08%	7,26%	7,57%
TOTAL RETARDS LOGEMENTS (C/411+C/416+ C/654-C/7714) :	2 537 051	3 010 472	3 179 249	3 603 091	4 103 992
Termes échu total de décembre (créances non exigibles) :					
(C/4112 Annexe Ventilation des C/ locataires, à saisir ligne 136 de l'Actif)	1 500 710	1 526 686	1 570 520	1 621 520	1 625 376
Correction éventuelle (à saisir avec son signe):					
TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu	1 036 341	1 484 384	1 608 729	1 981 571	2 478 614
En jours de quittancement (corrigé terme échu)	16,0 jours	22,5 jours	23,1 jours	27,1 jours	33,7 jours
% retards totaux par rapport aux produits (A) (corrigé terme échu)	4,39%	6,18%	6,34%	7,42%	9,24%
FLUX ANNUEL DES RETARDS corrigé:		517 813	227 020	489 849	639 624
DONNEES POUR GRAPHIQUE	2010	2011	2012	2013	2014

■ CREANCES DOUTEUSES (C/416) corrigées des A.N.V.
 ■ VOLANT DE RETARD (C/411) corrigé
 —●— TOTAL DES RETARDS LOGEMENTS Corrigés terme échu

Evolution de l'effort global de maintenance consacré par LogiOuest

	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Entretien courant	1 111 527,00 €	1 143 708,00 €	1 035 663,00 €	1 075 355,00 €	1 187 430,00 €	
Gros entretien	1 715 383,00 €	1 742 786,00 €	1 844 114,00 €	1 882 702,00 €	1 737 411,00 €	
Total EC+GE	2 826 910,00 €	2 886 494,00 €	2 879 777,00 €	2 958 057,00 €	2 924 841,00 €	2 895 215,80 €
Nombre de logements	4 785	5 073	5 253	5 433	5 199	
Indicateur CUS C II et ratio Boléro B8	Par logement géré	591 €	569 €	548 €	544 €	563 €
	Médiane SA (entre 3000 et 6000 logements)	---	560 €	570 €	560 €	---
	Travaux immobilisés (dont RC)	5 499 259,00 €	5 425 901,00 €	5 919 961,00 €	6 189 233,00 €	2 042 210,00 €
	Nombre de logements	4 785	5 073	5 253	5 433	5 199
Indicateur CUS C I	Par logement géré	1 149 €	1 070 €	1 127 €	1 139 €	393 €
	Total effort de conservation du patrimoine	8 326 169,00 €	8 312 395,00 €	8 799 738,00 €	9 147 290,00 €	4 967 051,00 €
	Nombre de logements	4 785	5 073	5 253	5 433	5 199
	Par logement géré	1 740 €	1 639 €	1 675 €	1 684 €	955 €

Caractéristiques des prix de vente des logements en accession sociale

Opérations en VEFA

surface hab. en m²	nombre logements	min	max	moyenne
T1bis				
T2	20	119 389 €	142 324 €	134 311 €
T3	14	186 815 €	208 714 €	198 281 €
T4	4	223 532 €	223 532 €	223 532 €
T5	1			248 409 €

nombre logements	min	max	moyenne
1			88 863 €
5	111 587 €	148 304 €	126 824 €
15	169 712 €	201 406 €	181 696 €
15	207 865 €	236 808 €	214 164 €
6	226 044 €	257 140 €	240 735 €

nombre logements	min	max	moyenne
9	154 284 €	174 975 €	165 779 €

Opérations PSLA

surface hab. en m²	nombre logements	min	max	moyenne
T3	2	138 205 €	145 769 €	141 987 €
T4	2	138 372 €	166 226 €	152 299 €
T5				

nombre logements	min	max	moyenne
1			148 053 €
6	135 877 €	157 374 €	151 193 €
5	149 960 €	166 242 €	159 159 €

Anomalies comptables diverses

- C/6151 « entretien et réparations courants sur biens immobiliers »
- C/6152 « gros entretien sur bien immobiliers »

L'examen par sondage d'un échantillon de factures pour les exercices 2012 et 2013 a fait ressortir des anomalies dans le traitement comptable des dépenses d'adaptation des logements. L'inscription de ces dernières en tant que travaux d'entretien courant ne correspond pas à la définition qui en est donnée par l'instruction comptable applicable aux ESH. De même, certains travaux (remplacement de portes de hall, travaux de reprise d'étanchéité) enregistrés dans les comptes de gros entretien auraient mérité d'être traités sous la forme de remplacement de composants.

La société est invitée à se conformer aux dispositions de l'instruction comptable.

- Le contrôle a été l'occasion de constater des anomalies portant sur la conformité de pièces justifiant des dépenses comptabilisées par l'entreprise. Ainsi, le règlement de sommes à l'association FRANCHIR a, dans quelques cas, été effectué, non pas sur la base de factures comportant l'ensemble des mentions réglementaires obligatoires, mais sur la base de documents dépourvus de tout formalisme (mention manuscrite sur papier libre, copie de mél.).

Ces pratiques doivent être impérativement corrigées et ce, d'autant plus que certaines des dépenses réglées à cette association le sont sur la base de factures établies en bonne et due forme.

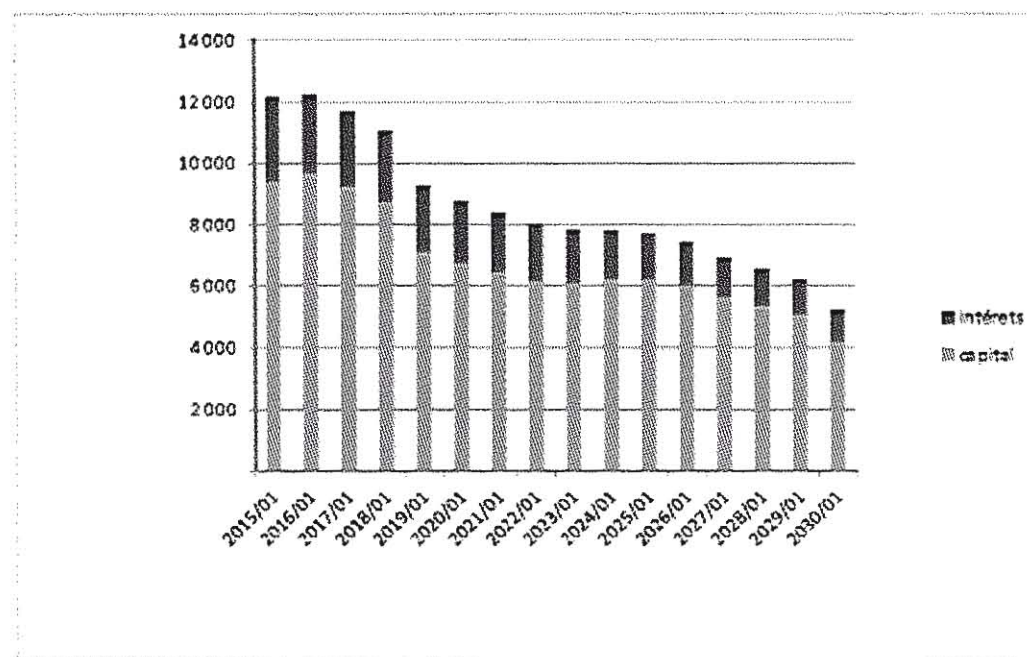
- L'examen des annexes réglementaires aux comptes annuels spécifie que dans certains cas celles-ci sont incomplètes, il y manque notamment des informations relatives aux méthodes employées, certains tableaux ne sont que partiellement remplis...

Par ailleurs, le contrôle a également été l'occasion de constater des différences, mineures, entre les comptes annuels de la société et ceux transmis par voie électronique au service de l'Etat, via l'outil Harmonia, en application du décret n° 2009-1680 du 30 décembre 2009 complété par un arrêté du 8 mars 2010.

Ce dernier point proviendrait, selon le responsable comptable, d'erreurs liées à la ressaisie manuelle des comptes sur la plate-forme Harmonia par son service.

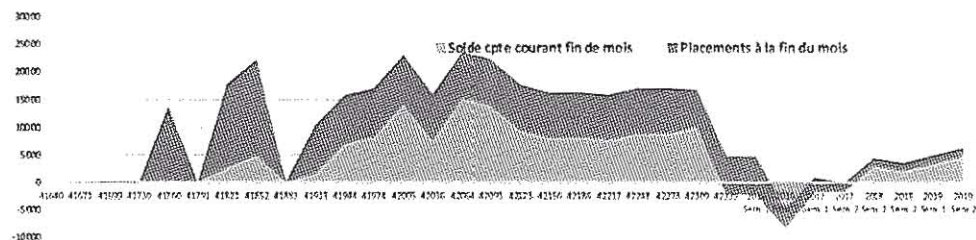
2015-2030 perspectives d'extinction de la dette courante

(en K€)	2015/01	2016/01	2017/01	2018/01	2019/01	2020/01	2021/01	2022/01	2023/01	2024/01	2025/01	2026/01	2027/01	2028/01	2029/01	2030/01
annuité	12 185	12 241	11 682	11 064	9 283	8 791	8 424	8 018	7 848	7 828	7 728	7 472	6 945	6 582	6 232	5 246
intérêts	2 818	2 631	2 481	2 340	2 216	2 098	1 993	1 884	1 779	1 676	1 567	1 469	1 370	1 279	1 192	1 107
capital	9 368	9 610	9 201	8 724	7 067	6 692	6 431	6 134	6 068	6 153	6 161	6 003	5 575	5 302	5 041	4 139



LOGIOUEST - FLUX DE TRESORERIE EN K€ AVEC PRÊT DE CONSOLIDATION (encaissement/décaissement)

	oct-14	nov-14	déc-14	janv-15	févr-15	mars-15	avr-15	mai-15	juin-15	juil-15	août-15	sept-15	oct-15	nov-15	déc-15	2016 Sem. 1	2016 Sem. 2	2017 Sem. 1	2017 Sem. 2	2018 Sem. 1	2018 Sem. 2	2019 Sem. 1	2019 Sem. 2
Report cpte courant début période	2 415	1 336	6 904	8 172	14 107	7 587	15 220	13 868	9 445	8 009	8 122	7 665	8 800	8 817	10 048	7 861	7 822	7 45	7 332	6 369	10 847	8 915	10 285
Encaissement	5 424	10 538	11 175	10 874	4 056	11 846	3 279	3 373	3 528	4 738	3 024	4 699	6 869	5 875	13 513	27 810	23 594	29 427	21 485	23 946	21 632	22 582	24 408
- Loyers et charges	1 700	1 700	1 700	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	1 708	10 289	10 289	10 330	10 330	10 392	10 392	10 475	10 475
- Foyer	54	18	56	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	156	146	322	146	322	146	322	146	322
- APL	722	722	722	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	725	4 370	4 370	4 387	4 387	4 414	4 414	4 449	4 449
- loyer sur MES (450€ / logts)			6	6	10	32	59	59	59	79	79	79	79	79	79	611	609	908	1 008	1 213	1 294	1 294	1 375
- Porte loyer sur vente aux occupants				0	-1	-1	-2	-3	-4	-5	-5	-5	-6	-7	-9	-68	-95	-122	-149	-176	-203	-230	-257
- Emprunts	45	7 367	6 246	7 814	493	8 761	130	13	128	1 426	0	1 426	683	1 103	10 680	8 624	1 441	10 164	2 251	5 465	3 271	4 071	6 967
Remplacement composants	0	0	2 000	0	0	2 371	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344	0	1 070	0	890	0	520	0
OPERATIONS ENGAGEES EN REHABILITATION	45	429	0	0	0	0	0	0	0	1 426	0	1 426	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPERATIONS A ENGAGER EN REHABILITATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	0	0	683	0	680	0	0	1 904	0	2 504	0	280	2 695
OPERATIONS ENGAGEES EN CONSTRUCT* NEUVE	0	6938	4 246	7 367	45	6 236	130	13	0	0	0	0	0	0	0	2 590	0	0	0	0	0	0	0
OPERATIONS A ENGAGER EN CONSTRUCT* NEUVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 090	1 441	7 190	2 251	2 071	3 271	3 271	3 271
858 ECOUFLANT Clos Provins PSLA																							
859 MONTS Domaine des Granges PSLA				448	448																		
919 TOURS Antenne						154									1 103								
PRÊT CONSOLIDATION DES FP															10 000								
- Subventions				181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	181	952	952	624	624	522	522	527	527
- Subventions sur anciens programmes	836	94		167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	592							
- Débloccage CAT et Livret A	1 500			500												1 500	3 500	750	1 000				
- Vente HLM/cession patrimoine	438		2 269	125	125	125	125	375	125	250	0	250	125	250	125	1 125	1 125	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
- Acquisition PSLA			426							270						270	270	270					
- Augmentation de capital																3 000							
- Crédit TVA et dégrèvement 7F																							
Décaissement	6 380	4 970	9 907	4 939	10 577	4 212	4 632	7 796	4 964	4 625	3 481	3 564	6 852	4 644	15 699	27 850	30 671	22 840	22 447	19 469	23 564	21 212	24 031
Remplacement composants	0	0	0	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	535	535	445	445	260	260	315	315
OPERATIONS ENGAGEES EN REHABILITATION	184	88	0	113	113	113	113	113	113	113	225	225	225	225	225	678	225	0	0	0	0	0	0
OPERATIONS A ENGAGER EN REHABILITATION	0	0	0	0	0	0	69	138	109	109	109	78	127	127	127	370	292	1 239	1 190	1 740	1 740	1 685	1 685
OPERATIONS ENGAGEES EN CONSTRUCT* NEUVE	1 524	1 596	3 385	1 790	2 121	1 755	1 991	1 142	1 560	1 254	730	846	1 064	1 389	2 40	5 129	1 301	448	0	0	0	0	0
OPERATIONS A ENGAGER EN CONSTRUCT* NEUVE	6	123	64	83	144	74	92	77	95	271	196	315	290	363	493	4 129	7 514	6 156	2 091	3 734	3 211	5 437	3 862
- Terrain	40	365	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
226 ECOUFLANTS ZAC Provins (permis)	25	233																					
858 ECOUFLANTS ZAC Provins (permis)	14	132																					
Rechat fond de commerce Avité				3 000																			
- Fournisseurs gestion/trais graux	711	900	900	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	920	5 575	5 575	5 631	5 631	5 687	5 687	5 744	5 744
- Echéances emprunts	391	1 049	895	952	541	934	893	869	1 649	1 110	612	759	537	1 031	920	5 733	4 865	5 394	4 667	4 897	4 591	4 653	4 072
- Echéances emprunts sur nouveaux logs																768	1 793	878	1 903	450	1 475	628	1 653
- Remboursement lignes de crédit	0	0	4 000	0	0	0	0	4 000	0	0	0	0	0	0	12 000	2 000	2 000	0	0	0	0	0	0
- Echéances SWAP	35	135		145	135		35	135		145	135		35	135		485	320	150	150	150	150	150	150
- Frais de personnel R et NR	450	350	650	850	325	325	450	325	375	625	475	325	475	375	675	2 400	3 000	2 450	3 000	2 500	3 000	2 550	3 000
- Virement sur Livret CE																							
- IS et 1F	3 000		13			13			45			20	3 100		20	50	3 250	50	3 350	90	3 450	50	3 550
Variation	-956	5 569	1 268	5 935	-6 521	7 634	-1 352	-4 423	-1 436	113	-457	1 135	17	1 230	-2 186	-39	-7 077	6 587	-962	4 478	-1 932	1 370	377
Solde cpte courant fin de mois	1 460	6 904	8 172	14 107	7 587	15 220	13 868	9 445	8 009	8 122	7 665	8 800	8 817	10 048	7 861	7 822	7 45	7 332	6 369	10 847	8 915	10 285	10 661
Dispo Livrets CE	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728	728
Dispo Livrets CA	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851
CAT (hors rattachement)	7 250	7 250	7 250	7 250	6 750	6 750	6 750	6 750	6 750	6 750	6 750	6 750	6 750	5 250	5 250	5 250	1 000	0	0	0	0	0	0
Placements à la fin du mois	8 829	8 829	8 829	8 829	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 829	8 829	8 829	6 829	3 329	2 579	1 579	1 579	1 579	1 579
	oct-14	nov-14	déc-14	janv-15	févr-15	mars-15	avr-15	mai-15	juin-15	juil-15	août-15	sept-15	oct-15	nov-15	déc-15	2016 Sem. 1	2016 Sem. 2	2017 Sem. 1	2017 Sem. 2	2018 Sem. 1	2018 Sem. 2	2019 Sem. 1	2019 Sem. 2
Solde cpte courant fin de mois	1 460	6 904	8 172	14 107	7 587	15 220	13 868	9 445	8 009	8 122	7 665	8 800	8 817	10 048	7 861	7 822	7 45	7 332	6 369	10 847	8 915	10 285	10 661
Placements à la fin du mois	8 829	8 829	8 829	8 829	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 329	8 829	8 829	8 829	6 829	3 329	2 579	1 579	1 579	1 579	1 579



BESOINS DE FINANCEMENT ET FONDS PROPRES DISPONIBLES FIN 2014 ET A TERMINAISON			
Logi Ouest 5820153400078	2014	OBSERVATIONS	Ratios
MOYENS FINANCIERS			
Situation nette	44 639 177		
Stock d'intérêt compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0		
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	-2 874 774	P.M. : Amortissement locatif courus non échus	2 756 969
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0	Uniquement pour les subventions non locatives	
AT bureaux	229 958		
Autres emprunts nets	39 351 166	P.M. : concours bancaires CA 20+4M€	24 000 000
Total moyens financiers fin 2014	71 345 527		
UTILISATIONS			
Depenses comptabilisées fin 2014	-332 256 306	Compris Bureaux	
Subventions notifiées fin 2014	33 095 571		
Emprunts locatifs encaissés fin 2014	335 541 698	Emprunts locatifs (code 2.21)	
Autres	0	Droits des L.A. (C/229)	
Remboursements anticipés emprunts	-80 425 462		
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2014	-46 044 589	Compris portage des préliminaires pour 3210403	
Dont portage des opérations préliminaires fin 2014 (fonds encaissés moins dépenses réglées) - à saisir	3 210 403	Portage en trésorerie des opérations préliminaires	
Depenses restant à comptabiliser - à saisir	22 091 973	Impacte les situations à terminaison	
Emprunts restant à encaisser - à saisir	19 318 387	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées d'emprunts moins montant emprunts encaissés comptabilisés des FSFC)	
Subventions restant à notifier - à saisir	985 026	Impacte les situations à terminaison (Montant prévisions actualisées de subventions moins montant subventions notifiées comptabilisées des FSFC)	
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-47 833 149	Compris portage des préliminaires pour 3210403	
Balance nette accession + aménagement (Bilan)	0		
Autres utilisations	-1 407 212	Autres Immob. Corpo. Diverses	
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison :	-49 240 361	Compris portage des préliminaires pour 3210403	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2014	23 893 726	Compris portage des préliminaires pour 3210403	
FONDS PROPRES DISPONIBLES 31/12/2014 sans concours bancaires CA (20+4M€)	-106 274	Compris portage des préliminaires pour 3210403	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON	22 105 166	Compris portage des préliminaires pour 3210403	
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON sans ACNE	19 348 198		
FONDS PROPRES DISPONIBLES A TERMINAISON sans ACNE, sans concours bancaires CA (20+4M€)	-4 651 802		
Ressources semi-permanentes :			
Dépôts et cautionnement reçus	1 617 798		
Provisions pour risques	2 243 521		
Provisions pour dépréciation de Haut d'Actif	35 794		
FRN 31/12/2014	27 790 839		6,5 mois
FRN 31/12/2014 hors concours bancaires CA 20+4M€	3 790 839		0,9 mois
FRN A TERMINAISON	26 002 279		6,1 mois
Besoin de FR exploitation	-7 751 334		
Besoin FR Hors exploitation	4 913 379		
TRESORERIE 31/12/2014	24 952 864		5,9 mois
TRESORERIE 31/12/2014 hors concours bancaires CA 20+5M€	952 864		0,2 mois
P.M. : Montant Moyen des Dépenses Mensuelles	4 258 873		

Affectation des fonds propres (en K€)		2009	2010	2011	2012	2013	2014	cumul 2009 à 2014
Construction neuves (hors VEFA)		893	213	2 596	944	1 729	381	6 756
VEFA			61	185	1 811	1 298		3 355
Acquisition				513				513
Réhabilitation			108	107	564	330	558	1 667
Remp. composants			3 159	679	1 600	2 606	861	8 904
Remp. composants (net après refinancement 8M€)			117	63	49	229	220	678
total des affectations (avant refinancement de 8M€)		893	3 541	4 080	4 919	5 963	1 799	21 195
total des affectations (après refinancement de 8M€)		893	499	3 465	3 368	3 586	1 158	12 969
rappel	total affectation Const. neuves + VEFA + Acq.	893	274	3 294	2 755	3 027	381	10 623
	total affectation Const. neuves + VEFA + Acq. - Réhab.	893	382	3 401	3 319	3 357	938	12 291
	total affectation Const. neuves + VEFA + Acq. - Réhab. + remp. Composants	893	3 541	4 080	4 919	5 963	1 799	21 195
	total affectation Const. neuves + VEFA + Acq. - Réhab. + remp. Composants (après refinancement 8M€)	893	499	3 465	3 368	3 586	1 158	12 969
autofinancement net de l'année		1 860	1 545	1 845	2 266	388		7 904
autofinancement net - affectation Const. neuves + VEFA + Acq.			1 586	-1 749	-910	-761	7	-1 826
autofinancement net - affectation Const. neuves + VEFA + Acq. + Réhab.			1 478	-1 856	-1 474	-1 091	-550	-3 494
autofinancement net - affectation Const. neuves + VEFA + Acq. + Réhab. + remp. Composants (avant refi RC 8M€)			-1 681	-2 535	-3 074	-3 697	-1 411	-12 398
autofinancement net - affectation Const. neuves + VEFA + Acq. + Réhab. + remp. Composants (après refi RC 8M€)			1 361	-1 919	-1 523	-1 320	-770	-4 172

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

BUDGET 2015 PMT 2023 ANGOLS transfert patrimoine SCALIS m 2017 n° 3 - 2014 à 2023

Patrimoine locatif logts & foyers	Rappel 2013	Résultats prévisionnels									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Livraisons		34	127	154	104	87	60	60	60	60	60
- Ventes et Démolitions		-268	-32	-20	-651	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	5 433	5 199	5 294	5 428	4 881	4 948	4 988	5 028	5 068	5 108	5 148

Exploitation en k€ courants	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence Théorique logts	22 002	22 700	22 806	22 897	22 989	23 127	23 312	23 499	23 687	23 876	24 067
Foyers	542	593	595	601	607	613	619	626	632	638	645
Autres	1 388	1 300	1 304	1 309	1 314	1 321	1 331	1 342	1 352	1 362	1 373
Impact des Ventes et Démolitions		-18	-138	-212	-1 707	-3 222	-3 322	-3 422	-3 524	-3 627	-3 731
Impact des travaux		0	-45	-45	-46	-46	-47	-47	-48	-48	-49
Loyers des opérations nouvelles		64	535	1 219	1 848	2 432	2 707	3 017	3 331	3 650	3 974
Perte de loyers / vacance logements	-1 371	-1 457	-1 246	-1 041	-880	-833	-840	-848	-856	-864	-871
Total loyers quittancés (logts et foyers)	22 561	23 182	23 811	24 728	24 125	23 392	23 760	24 166	24 574	24 988	25 408
Annuités Patrimoine de référence	-9 286	-10 031	-10 044	-9 811	-9 487	-9 033	-8 410	-8 117	-7 775	-7 419	-7 270
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités		0	0	0	700	1 398	1 397	1 396	1 395	1 394	1 393
Annuités des Travaux & Renouvt de Composants		-37	-237	-459	-580	-760	-945	-1 130	-1 311	-1 495	-1 683
Annuités des Opérations nouvelles		-17	-250	-744	-1 163	-1 566	-1 842	-2 097	-2 356	-2 620	-2 889
Total annuités emprunts locatifs	-9 286	-10 086	-10 531	-11 014	-10 529	-9 961	-9 800	-9 947	-10 047	-10 140	-10 448
TFPB	-2 315	-2 400	-2 413	-2 475	-2 537	-2 464	-2 493	-2 535	-2 577	-2 623	-2 667
Maintenance du parc (y compris régie)	-3 383	-3 342	-3 602	-3 764	-3 855	-3 536	-3 632	-3 765	-3 903	-4 023	-4 138
Charges non récupérées	-381	-384	-312	-260	-220	-208	-210	-212	-214	-216	-218
Coût des impayés	-139	-147	-156	-167	-168	-167	-174	-182	-192	-201	-212
Marge Locative directe	7 057	6 843	6 798	7 048	6 816	7 055	7 450	7 525	7 641	7 785	7 725
Marge brute des autres activités	430	53	145	186	120	107	107	131	131	131	131
Personnel (corrige du personnel régie)	-4 424	-4 506	-4 123	-4 074	-4 054	-4 035	-4 092	-4 149	-4 207	-4 264	-4 321
Frais de gestion autres charges et int. autres emp.	-2 447	-2 617	-2 643	-2 521	-1 957	-1 798	-1 837	-1 872	-1 914	-1 939	-1 981
Production immobilisée	763	280	224	167	85	66	122	107	96	96	96
Autres produits courants	251	418	168	168	168	168	168	168	168	168	168
Cotisations et prélèvements CGLLS	-103	-210	-230	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280	-280
Produits financiers	433	400	380	327	160	160	160	160	160	160	160
Autofinancement courant	1 980	661	719	1 020	1 058	1 443	1 798	1 790	1 795	2 157	1 998
Eléments exceptionnels d'autofinancement	180	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Autofinancement net	2 140	911	969	1 270	1 308	1 693	2 048	2 040	2 045	2 407	2 248

Evolution structure financière en k€ courants	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement net		911	969	1 270	1 308	1 693	2 048	2 040	2 045	2 407	2 248
Remboursr emprunts non locatifs		-831	-809	-1 811	-1 592	-1 442	-1 293	-1 107	-1 089	-1 044	-1 028
Produits de cessions		2 515	1 016	1 032	11 729	1 065	1 081	1 098	1 115	1 132	1 149
Fonds propres investis en travaux		-50	-65	-125	-188	-183	-174	-177	-180	-183	-187
Fonds investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-1 117	-1 044	-1 065	-735	-892	-908	-925	-941	-958	-975
Autres var. pot. financier y cis PGE et ACNE		-295	13 384	-611	-641	-697	-650	-658	-668	-679	-690
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	-1 419	-286	13 166	11 856	21 738	21 280	21 384	21 656	21 937	22 611	23 128
Provision pour gros entretien	1 027	1 152	1 300	1 453	1 611	1 774	1 943	2 117	2 297	2 482	2 674
Dépôts de garantie	1 592	1 601	1 644	1 698	1 496	1 523	1 539	1 556	1 573	1 590	1 607
FDR long terme à terminaison (OS) 31/12	1 200	2 487	16 109	15 008	24 844	24 578	24 866	25 329	25 807	26 683	27 409

Ratios	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Annuités % loyers	-41,2	-43,5	-44,2	-44,5	-43,6	-42,6	-41,2	-41,2	-40,9	-40,6	-41,1
Taux de vacance moyen (perte de loyers logts)	-6,2	-6,4	-6,4	-4,4	-3,8	-3,7	-3,7	-3,7	-3,7	-3,6	-3,6
Autofinancement courant en % des loyers	8,7	2,9	3,0	4,1	4,4	6,2	7,6	7,4	7,3	8,6	7,9
FDR long terme en €/logt et equiv logts	221	475	3 043	2 765	5 090	4 967	4 985	5 038	5 092	5 224	5 324

Hypothèses de la simulation	2013	2014	2015	2016 à 2023
Inflation		0,80	0,80	0,80
ICC		1,80	1,80	1,80
IRL		0,90	0,47	0,70
Taux livret A	1,25	1,00	1,00	1,50

Affectation des fonds propres OS
Plafonnement des loyers Non
Prise en compte des ICNE Oui

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS

RÉFÉRENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RÉCAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2015	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2014		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2014		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2014	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2014	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2014	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISÉS

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible