

Rapport définitif n°2014-106 Septembre 2015

Société anonyme d'HLM

Logis des Flandres Intérieure et Maritime (LOGIFIM)

Armentières (59)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2014-106

SA D'HLM LOGIS DES FLANDRES INTERIEURE ET MARITIME (LOGIFIM) – 59

Président : M. Robert Faille

Président du Directoire - Directeur général unique : M. Philippe Dehouve

Adresse : 187, boulevard Faïdherbe
59280 Armentières

Nombre de logements familiaux gérés : 3 504

Nombre de logements familiaux en propriété : 3 504

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 14

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.6	1.17	4.89
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	NC	46.7	53.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.26	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	NC	3.2	3.14
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	NC		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.42	3.93	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	25.19	12.1	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	5.74	12.17	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme

La SA HLM Logis des Flandres Intérieure et Maritime (LOGIFIM) est un organisme d'habitation à loyer modéré dont le siège social se situe à Armentières, au cœur de son territoire d'intervention.

Le patrimoine de l'organisme est ancien et essentiellement composé de maisons individuelles à loyer modéré. Les taux de vacance, d'impayés et de rotation y sont très faibles.

Le modèle économique de la société lui garantit une situation financière confortable devant lui permettre d'assurer l'entretien et le développement de son patrimoine.

La société peine cependant à réaliser ses objectifs de réhabilitation lourde et de développement modéré de son parc affichés dans sa stratégie patrimoniale.

Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des fonctions de support dont dispose l'organisme depuis sa sortie du groupe GHI, par des outils informatiques inadaptés, et par le recours à une stratégie de réhabilitation ponctuelle à la libération des logements s'étant révélée inadaptée à l'ampleur des programmes à mettre en œuvre.

Sa nouvelle stratégie de réhabilitation groupée et la volonté affichée d'amélioration des fonctions support doivent lui permettre de réhabiliter l'ensemble de son patrimoine d'ici à 2020 et d'améliorer la qualité de service rendu à ses locataires.

Points forts	• Une typologie et une localisation de patrimoine attractives • Un modèle économique solide • Des réhabilitations de qualité
Points faibles	• Une organisation et un management pénalisant la société • Des retards dans les programmes de réhabilitation de logements • Une présence de terrain insuffisante sur le patrimoine de Grande-Synthe • Non-respect pas certaines de ses obligations relatives à l'amiante • Aucune politique formalisée d'attribution et de gestion de l'équilibre de peuplement du patrimoine • Quelques irrégularités comptables • Absence de mention du montant maximum du loyer des logements conventionnés sur les quittances adressées aux locataires
Anomalies ou irrégularités particulières	• Un cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social par le directeur général unique non conforme à la jurisprudence
Conclusion	La société LOGIFIM est un acteur important du logement social sur les secteurs d'Armentières et des Flandres Maritimes. Elle y possède un patrimoine ancien essentiellement composé de maisons individuelles à loyer modéré. L'attractivité de son parc explique les taux de vacance, d'impayés et de rotation très faibles. Ce modèle pragmatique et pertinent du point de vue économique, lui garantit une situation financière confortable devant lui permettre d'assurer l'entretien et le développement de son patrimoine. La société peine cependant à réaliser ses objectifs de réhabilitation lourde et de développement modéré de son parc affichés dans sa stratégie patrimoniale. Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des fonctions support dont dispose l'organisme depuis sa sortie du groupe GHI, par des outils informatiques obsolètes, et par le recours à une stratégie de réhabilitation ponctuelle à la libération des logements s'étant révélée inadaptée à l'ampleur des programmes à mettre en œuvre. Sa nouvelle stratégie de réhabilitation groupée et la volonté affichée d'amélioration des fonctions support doivent lui permettre de réhabiliter l'ensemble de son patrimoine d'ici à 2020 et d'améliorer la qualité de service rendu à ses locataires.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :

Précédent rapport Miilos : n°2010-018 de mars 2011

Contrôle effectué du 12/09/2014 au 25/02/2015

Diffusion du rapport définitif : Septembre 2015

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-106

SA D'HLM LOGIS DES FLANDRES INTERIEURE ET
MARITIME (LOGIFIM) – 59

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 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
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	6
3.2.3 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	7
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	8
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	8
4. PATRIMOINE.....	8
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	9
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	10
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	10
4.3.3 Capacité de l'organisme à réhabiliter des logements	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	11
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	12
5. RENOVATION URBAINE.....	12
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	12
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	12
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	13
6.2.1 Rentabilité	13
6.2.2 Bilans fonctionnels.....	16
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	18
6.3.1 Hypothèses.....	18
6.3.2 Résultats prévisionnels.....	19
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	20
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	20
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	20
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	20
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	20
8. CONCLUSION	21
9. LISTE DES ANNEXES.....	22

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM dénommée la SA HLM Logis des Flandres Intérieure et Maritime (LOGIFIM), 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 d'inspection, de mars 2011, soulignait, d'une part, le caractère attractif du patrimoine de la société en raison de sa typologie et de sa localisation et, d'autre part, les effets positifs du rattachement à un groupe HLM régional, tant en terme de compétences que de visibilité.

Il faisait cependant état d'une insuffisance des dispositifs de management de la qualité et de contrôle interne, d'un manque de transparence dans la dévolution des marchés de travaux et d'une participation à un groupement d'intérêt économique irrégulier.

Il mettait par ailleurs en lumière une occupation du parc faiblement sociale, des irrégularités dans l'attribution de logements, une absence d'identification de la fonction de gestion de proximité et l'octroi d'un prêt irrégulier à un salarié.

Il relevait enfin l'insuffisante prise en compte des logements non-décents dans les priorités de réhabilitation et le caractère perfectible de l'analyse prévisionnelle de l'organisme.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Issue de la fusion-absorption, au 1^{er} janvier 2004, de la SA HLM Le Foyer Flamand par la SA HLM Les Cantons d'Armentières, Bailleul et Merville, la SA HLM Logis des Flandres Intérieure et Maritime (LOGIFIM) est un organisme d'habitation à loyer modéré dont le siège social se situe à Armentières, au cœur de son territoire d'intervention.

Au 31 décembre 2013, la société possédait 3 504 logements exclusivement implantés dans la région Nord-Pas-de-Calais. Son patrimoine se situe en quasi-totalité dans le département du Nord (98 %), principalement sur le territoire des communes de Coudekerque-Branche (19 %), Bailleul (17 %), Armentières (14 %), Merville (13 %) et Nieppe (12 %).

L'activité de la société est concentrée sur l'axe reliant l'ouest de la métropole lilloise à la communauté urbaine de Dunkerque (CUD) à travers la Flandre intérieure. Ces secteurs géographiques d'intervention sont dans l'ensemble attractifs. Ils bénéficient du dynamisme des communautés urbaines de Lille et de Dunkerque, auxquelles ils sont reliés par les axes autoroutiers et ferroviaires. Près de la moitié du patrimoine de la société est ainsi implanté en zone de forte tension (B1), 40 % du parc étant par ailleurs situé sur le territoire de communes classées en zone B2.

Aucun logement de la société n'est localisé en zone urbaine sensible (ZUS) ou en zone de revitalisation rurale (ZRR).

L'organisme est engagé, par convention en date des 26 février et 21 juin 2007, dans une opération ANRU sur le secteur des quartiers Salengro et Près-du-Hem à Armentières. Ce programme prévoyait initialement la démolition de 46 logements, la réhabilitation de 48 logements et la construction de 51 logements.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Lors du précédent contrôle, la société faisait partie du Groupe Hainaut Immobilier (GHI). Le pôle immobilier réglementé de ce groupe comprenait une holding : la SA « Hainaut Immobilier ». Cette société disposait de participations majoritaires dans la SA d'HLM « du Hainaut », la SA d'HLM « Le logement rural », et la société coopérative d'HLM « Hainaut Habitat ». Elle possédait par ailleurs 33 % des actions de LOGIFIM.

En 2013, les divergences stratégiques apparues entre LOGIFIM et le groupe GHI ont conduit la SA d'HLM « Hainaut immobilier » à céder ses participations au sein de LOGIFIM. Les 2/3 de ses actions ont été vendues au MEDEF Grand Lille. L'entreprise sociale pour l'habitat « VILOGIA SA » s'est portée acquéreur du 1/3 restant.

Depuis lors, l'actionnariat de référence de la société est constitué d'un pacte d'actionnaires formé par la Caisse d'Epargne Nord France Europe, le Groupement Immobilier de la Région d'Armentières (GIRA) et le MEDEF Grand Lille.

Le capital de la société est réparti conformément aux articles L. 422-2 et R. 422-2-1 du CCH.

Depuis le 20 mai 1992, M. Robert FAILLE assure les fonctions de président du conseil de surveillance.

Par décision en date du 13 décembre 2007, M. DEHOUE a été nommé président du directoire. Au gré des mouvements de personnel au sein de la société, il a depuis cette date alternativement exercé les fonctions de président du directoire et de directeur général unique.

Suite à la sortie du groupe GHI au sein duquel il était salarié du GIE « Hainaut prestations », M. DEHOUE a parallèlement conclu avec la société un contrat de travail en date du 16 décembre 2011 en qualité de directeur du développement et de la gestion locative. Il bénéficie par ailleurs d'une assurance souscrite par LOGIFIM auprès de la société GAN lui offrant des garanties équivalentes à l'assurance chômage, Pôle emploi estimant que celle-ci ne lui est pas applicable.

Ce cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social par M. Philippe DEHOUE ne remplit pas les conditions fixées par la jurisprudence.

Si les missions confiées à M. DEHOUE en tant que directeur semblent techniquement distinctes de celles relevant de son mandat social, les conditions auxquelles la jurisprudence a soumis ce type de cumul ne sont pas remplies.

Dans la mesure où il exerce un mandat de directeur général unique ou préside un directoire dont la composition et le fonctionnement lui confèrent la possibilité de bloquer toute décision à son encontre, les fonctions exercées par M. DEHOUE en tant que directeur ne sont pas exécutées dans le cadre d'un lien de subordination.

2.2.2 Organisation et management

Le personnel de la société est réparti dans 3 services sur lesquels s'appuie la direction générale (annexe I.4) :

- un pôle patrimoine en charge du gros entretien, de la maintenance et du développement du parc ;
- un pôle gestion locative exerçant les missions d'accueil, de commercialisation locative, de suivi social et contentieux, de gestion de proximité et de vente ;

- un pôle fonctionnel traitant de la gestion financière et comptable.

La société dispose de moyens en personnels restreints. Entre 2009 et 2013, les effectifs en équivalents temps plein (ETP) présents au sein de LOGIFIM représentent en moyenne 21,6 ETP. Au 31 décembre 2013, la société présente un ratio d'effectifs pour 1 000 logements (6 ETP) très largement inférieur à la moyenne nationale (15,6 ETP pour 1 000 logements).

Si cette situation s'explique principalement par la typologie individuelle du parc de l'organisme, elle résulte également de l'externalisation de certaines prestations ainsi que de la volonté de rationaliser les effectifs.

L'ensemble des sociétés du pôle immobilier réglementé du groupe GHI bénéficiait de l'appui du GIE « Hainaut Prestations ». Cette structure de coopération prenait notamment en charge le support dans les domaines de l'informatique, du droit, de la communication et des ressources humaines. Elle fournissait par ailleurs ponctuellement des prestations de conseil pour les activités de gestion locative et de production de logements de ses membres.

Depuis la sortie du groupe GHI, ces prestations sont externalisées auprès de sociétés privées ou réalisées par le directoire.

La qualité des prestations support est apparue insuffisante dans de nombreux domaines et pénalisent la société :

- Les outils informatiques à disposition des salariés sont inadaptés. Faute de mise à jour du logiciel « métier » utilisé dans la société, le personnel peine à accéder aux informations nécessaires à la réalisation de ses missions. En réaction, les salariés multiplient les outils non interfacés.

Il en résulte des doubles saisies, lesquelles sont sources d'erreurs et expliquent partiellement les incohérences relevées dans les données remises sur place lors du contrôle. Ces incohérences n'ont notamment pas permis de contrôler le respect des loyers plafonds selon les méthodes habituelles. Ces derniers ont donc été uniquement contrôlés par sondage.

En l'absence de compétence interne, la société a par ailleurs maintenu l'externalisation du support informatique à la suite de sa sortie du groupe GHI. L'ensemble de ce système apparaît doublement inefficace, la transmission des informations demandées s'étant révélée extrêmement longue et les données initialement transmises incomplètes, incohérentes et discordantes.

- Les dispositifs de contrôle interne, de contrôle de gestion et de management de la qualité sont insuffisants.

La société ne dispose d'aucune procédure formalisée et ne s'est dotée d'aucun dispositif de contrôle interne.

Si quelques domaines d'activités sont partiellement couverts par des dispositifs de suivi, au demeurant peu formalisés, un travail important de structuration, de formalisation et de déploiement reste à réaliser.

- La sécurité juridique est insuffisamment assurée, notamment en termes de ressources humaines (cumul de contrat de travail et de mandat social, absence de plan de formation et de GPEEC), de fiscalité (redressements URSSAF, impôt sur les sociétés et taxe d'apprentissage), de vente de logements et de passation de marchés publics.

Dans ses réponses, la société fait valoir que le rapprochement engagé depuis 2013 avec VILOGIA doit lui permettre de bénéficier d'une assistance en ce qui concerne les achats, le juridique et la communication. Elle rappelle par ailleurs que l'arrivée d'un nouveau directeur financier fin 2014 et le déploiement de la nouvelle version du logiciel PREM fin 2015 doivent lui permettre d'améliorer les dispositifs de contrôle de gestion et la fiabilité des données. La

société indique enfin vouloir s'engager dans de véritables dispositifs de contrôle interne et de management de la qualité courant 2016.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La sortie du groupe GHI a privé la société de prestations dite support qui n'ont pu être compensées par le recours à des entreprises extérieures. Participant au bon fonctionnement d'un organisme, les fonctions de contrôle de gestion, de management de la qualité, d'administration des outils et des bases de données informatiques, ou encore de conseil juridique, appellent des recrutements ou une mutualisation avec d'autres organismes HLM.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les informations socio-économiques détaillées ci-après sont issues des dernières enquêtes relatives à l'occupation du parc social (OPS).

	Ménages aux revenus <20 % plafonds PLUS	Ménages aux revenus <60 % plafonds PLUS	Ménages aux revenus >100 % plafonds PLUS	Familles mono- parentales	Familles de 3 enfants et +
LOGIFIM 2009 (Nord)	8,81%	58,69 %	6,86 %	16,25 %	11,50 %
Nord 2009	20,80 %	69,30%	4,70 %	17,90 %	11,70 %
LOGIFIM 2012 (Nord)	10,55 %	50,19 %	11,43 %	12,82 %	8,22 %
Nord 2012	21,10 %	63,60 %	7,80 %	17,40 %	11,10 %

Enquêtes OPS 2009 et 2012 – Ensemble des locataires

La population logée par l'organisme demeure nettement moins sociale que celle des autres bailleurs sociaux de son secteur d'intervention. Les ménages les plus modestes ne représentent que 10 % des locataires, proportion deux fois inférieure à celle observée à l'échelle départementale.

Le contrôle a néanmoins révélé que les entrants récents dans le parc de la société présentent un profil plus social que l'ensemble des personnes actuellement locataires de l'organisme.

Sur la période contrôlée, la vacance commerciale au sein du patrimoine de la société est extrêmement faible (0,11 %). La vacance technique, principalement constituée de logements individuels à réhabiliter, et, dans une moindre mesure, de logements destinés à la vente ou devant être démolis dans le cadre de l'opération ANRU à Armentières, a fortement diminué (-53 %) suite à l'avancement des opérations de réhabilitation en diffus et du programme ANRU précité. Elle se situe désormais en ligne avec celle observée au niveau départemental (2,5 % au 1^{er} janvier 2013).

Sur l'ensemble de la période, le taux de rotation au sein du patrimoine de la société demeure faible (6,77 % au 31 décembre 2013), nettement en deçà de la moyenne pour l'ensemble des bailleurs sociaux du département du Nord (9,40 % au 31 décembre 2013). Les mutations internes représentent par ailleurs plus de 40 % de la mobilité observée au sein du parc.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La société dispose d'un accès au système national d'enregistrement des demandes de logements sociaux (SNE) qui est systématiquement utilisé pour identifier des candidats.

Un contrôle par sondage a confirmé que les demandes des locataires récemment entrés dans son parc avaient été radiées et n'étaient plus actives.

La société ne réalise aucune analyse générale de la demande sur ses secteurs d'intervention. Aucun élément n'est présenté au conseil de surveillance lors des bilans annuels des commissions d'attribution de logements (CAL).

En détaillant les caractéristiques des dossiers en attente, des analyses approfondies sont pourtant possibles en vue de distinguer les motifs pour lesquels certaines demandes sont difficiles à satisfaire tout en améliorant l'information du conseil de surveillance. Elles permettraient notamment à la gouvernance de vérifier l'adéquation entre les attributions réalisées, la politique de loyers et le profil des demandeurs sur chaque zone d'intervention de l'organisme.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La connaissance de l'occupation de son parc demeure empirique et repose essentiellement sur l'expérience de son personnel.

Les outils dont dispose la société lui offrent pourtant la possibilité, à différentes échelles (quartier, groupe, programme, entrée...), de mettre à disposition du personnel et des membres de ses CAL une photographie objective du peuplement de son parc. Cela permettrait de mieux éclairer la gouvernance de la société sur la réalité des équilibres sociologiques et de mixité sociale au sein de son parc.

Dans ses réponses, la société s'est engagée à établir une politique formalisée de peuplement pour ses nouvelles mises en service puis pour l'ensemble de son patrimoine.

3.2.3 Gestion des attributions

La gestion des attributions de logements relève de deux commissions d'attribution compétentes pour le patrimoine géré respectivement par l'agence d'Armentières et le point d'accueil de Coudekerque-Branche.

Les logements non conventionnés de l'organisme sont gérés comme des logements de type PLUS, qu'il s'agisse du passage en CAL, des plafonds de ressources des demandeurs ou des plafonds de loyers.

S'il a été remédié aux manquements relevés lors du précédent contrôle - la société veillant désormais à présenter au moins 3 candidats pour chaque logement à attribuer - et si le contrôle n'a pas révélé de dépassement des plafonds de ressources, la gestion des attributions de logements présente des irrégularités.

L'organisme ne s'est doté d'aucune politique d'attribution définissant et hiérarchisant les critères de choix des candidats à un logement social tel que le prévoit l'article R. 441-9 IV du CCH, une part importante de son parc étant pourtant libre de droits.

L'occupation moins sociale que celle observée chez l'ensemble des bailleurs sociaux de ses secteurs d'intervention, doit conduire l'organisme à fixer des orientations d'attribution favorisant l'accueil des populations prioritaires définies par la réglementation au-delà des attributions dans le cadre du droit au logement opposable (DALO) et du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

La société s'est engagée à formaliser une politique d'attribution et à mettre à jour son règlement intérieur de CAL.

3.3 LOYERS ET CHARGES

La politique générale des loyers de l'organisme repose sur des décisions annuelles du directoire fixant le niveau d'augmentation des loyers pratiqués. Ces orientations sont annuellement présentées au conseil de surveillance.

Evolution annuelle des loyers pratiqués (en %)	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul
Recommandation puis obligation gouvernementale	2,38%	1,00%	1,10%	1,90%	2,15%	8,82%
Augmentation moyenne décidée par la société	2,95%	1,30%	1,10%	1,90%	2,15%	9,75%

Sur la période contrôlée, les loyers des locataires en place ont progressé de 9,75 %, soit 10 % de plus que le cumul des recommandations puis des obligations adressées aux bailleurs sociaux.

Cette politique générale d'augmentation importante des loyers pratiqués est complétée par des politiques spécifiques applicables aux logements reloués ou réhabilités. Ces dernières reposent sur la même orientation stratégique, à savoir aligner immédiatement ou progressivement les loyers des nouveaux entrants ou des locataires occupant des logements réhabilités sur les loyers plafonds conventionnels.

Lors du contrôle, la société ne mentionnait pas, contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH, le montant maximum du loyer des logements conventionnés sur les quittances adressées à ses locataires.

Aucun document adressé par l'organisme à ses locataires ne fait état du loyer plafond de la convention. En conséquence, les locataires ne sont pas en mesure de situer leur niveau de loyer pratiqué par rapport au niveau maximum autorisé par la convention APL.

Dans ses réponses, la société indique avoir corrigé cette situation depuis la clôture du contrôle.

La régularisation des charges n'appelle pas d'observation particulière.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le suivi des impayés est structuré et la mise à jour des dossiers est correctement assurée par les services de la société.

	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés (en €)	12 393 844	13 664 340	14 258 907	14 890 347	15 394 442
Impayés, yc admissions en non-valeur (en €)	588 405	628 361	652 811	727 432	883 552
Soit en % des loyers et charges quittancés	4,75 %	4,60 %	4,58 %	4,89 %	5,74 %
Médiane nationale (ratio Boléro n°14)	12,24%	12,24%	12,40%	12,70 %	-
Admissions en non-valeur (en €)	0	16 552	11 403	16 741	26 501
Soit en % des loyers et charges quittancés	0 %	0,12%	0,08%	0,11%	0,17%

Evolution du stock d'impayés sur la période 2009-2013

Le niveau global des impayés se situe à un niveau très largement inférieur à la médiane nationale. Bien que 2,5 fois inférieur au niveau généralement observé chez les autres bailleurs sociaux, les impayés ont progressé deux fois plus rapidement que le montant total des loyers et charges quittancés par la société, essentiellement sous l'effet de la dégradation de la situation économique des locataires en place.

Sauf en cas de décès ou de procédure de rétablissement personnel, l'organisme procède au passage des créances douteuses en non-valeur cinq ans après la survenance de l'impayé. La durée retenue par la société semble particulièrement longue étant notamment entendu que la possibilité de recouvrer des créances auprès de locataires partis depuis plusieurs années est en pratique relativement faible.

Le contrôle a révélé qu'un locataire ayant vu son bail résilié judiciairement en raison d'impayés mais ayant depuis respecté ses engagements et soldé sa dette auprès de l'organisme ne s'était pas vu proposer la signature d'un nouveau bail dans un délai raisonnable (annexe 1.6). Cette

situation maintenait sans fondement cet ancien locataire dans une situation précaire vis-à-vis de l'occupation de son logement.

La société a indiqué avoir procédé à la signature d'un nouveau bail en avril 2015.

Contrairement à ce que soutient la société dans ses réponses, l'agence rappelle qu'il convient de procéder à la signature d'un nouveau bail dès apurement du passif par l'occupant du logement.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'enregistrement et le suivi des réclamations font l'objet de circuits administratifs centralisés au sein du pôle de la gestion locative.

La visite d'un échantillon représentatif du patrimoine de l'organisme, organisée le 16 février 2015 n'a pas révélé, à l'exception des logements collectifs implantés sur la commune de Grande-Synthe, d'insuffisance dans le nettoyage des parties communes ou l'entretien des extérieurs (stationnements, voiries et espaces verts).

La société, qui a racheté deux groupes de 143 et 70 logements, respectivement sis rues Gaston Defferre et Portes du soleil à Grande-Synthe, ne dispose que d'une salariée sur place, laquelle n'exerce au demeurant pas des fonctions permettant de satisfaire aux obligations de l'article R. 271-1 du Code de la sécurité intérieure ou de ses équivalents sous l'empire de la réglementation antérieurement applicable..

En conséquence, la société ne respecte pas ses obligations en matière de gardiennage et de surveillance sur ce site.

Dans ses réponses, LOGIFIM s'est engagée à recourir à titre expérimental aux services d'une société de gardiennage tout en précisant qu'elle souhaitait maintenir un niveau de charges compatible avec les ressources de ses locataires.

Quelle que soit la solution retenue, l'agence maintient que la société devra se conformer à la réglementation précitée.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La population logée dispose de ressources supérieures à celle des autres bailleurs du secteur d'intervention de la société. Elle bénéficie d'un niveau de loyer faible pour une typologie de logement attractive.

Depuis sa sortie du groupe GHI, la société est privée de véritables fonctions support, cette situation expliquant en grande partie les problèmes d'organisation et les écueils réglementaires relevés lors du contrôle.

La gestion de proximité sur le territoire de la commune de Grande-Synthe, si elle est actuellement exercée par du personnel fortement impliqué et compétent, devra être renforcée afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires et accompagner les efforts entrepris par la société en terme de remise à niveau d'un patrimoine récemment racheté en bloc à la SA HLM Logis 62.

4. PATRIMOINE

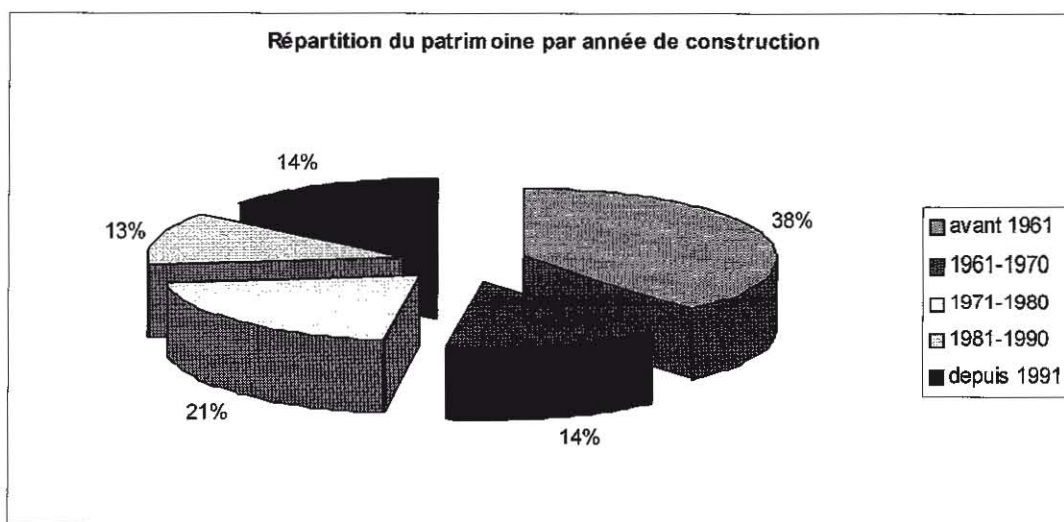
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, le parc immobilier de la société était constitué de 3 504 logements familiaux dont près des trois-quarts sont des logements individuels.

La société possédait par ailleurs 20 places en foyers et résidences sociales représentant 14 équivalents-logements.

	Logements ordinaires	Logements spécifiques Places	Equivalents-logements	Total Equivalents-logements
Nombre de logements en propriété	3 504	20	14	3 518
- dont gérés par la société	3 504	0	0	3 504
- dont gérés par un tiers	0	20	14	14
Nombre de logements gérés pour le compte de 1/3	0	0	0	0
Total géré par la société	3 504	0	0	3 504

Le patrimoine de l'organisme se caractérise par un âge élevé. Au 31 décembre 2013, l'âge moyen des constructions est de 44 ans. La majorité des logements a été construit avant 1971.



4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Déclinée dans son plan stratégique de patrimoine (PSP) validé en 2010 et reprise dans sa CUS pour la période 2011-2016, la stratégie patrimoniale de la société tend à :

- augmenter le nombre de logements produits en zone tendue ;
- s'engager activement dans une politique de vente aux locataires afin de favoriser les parcours résidentiels et dégager des fonds propres nécessaires à l'accroissement du parc locatif social ;
- mettre l'accent sur la réhabilitation du parc ancien afin de contenir les charges locatives et maintenir l'attractivité du patrimoine.

D'un point de vue financier, la société dispose des ressources nécessaires pour concrétiser son plan stratégique de patrimoine et atteindre les objectifs contractualisés avec l'Etat.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Sur la période contrôlée, le patrimoine de la société a progressé de 8,5 %. Cette augmentation sensible du parc de l'organisme repose essentiellement sur de la croissance externe, 213 logements situés à Grande-Synthe ayant été rachetés en 2009 auprès de la SA HLM Logis 62. La société a par ailleurs produit 127 logements neufs et réalisé 13 acquisitions améliorations.

	2009	2010	2011	2012	2013
Patrimoine au 1 ^{er} janvier	3 241	3 453	3 496	3 492	3 497
Construction neuve	8	51	0	10	58
Acquisition-amélioration	0	0	7	6	0
Acquisition en bloc	213	0	0	0	0
Vente HLM	-9	-7	-11	-11	-11
Vente en bloc	0	0	0	0	0
Démolition	0	0	0	0	-40
Changement d'affectation	0	-1	0	0	0
Patrimoine au 31 décembre	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504

Evolution du nombre de logements familiaux sur la période 2009-2013

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

Les réalisations de la société sur la période contrôlée sont globalement en ligne avec les engagements pris dans le cadre de sa CUS 2011-2016, à savoir mettre en service 170 logements sur la période (hors ANRU).

Compte tenu de l'importance des programmes de réhabilitation restant à engager, la gouvernance et le personnel de l'organisme devront rester vigilants et fortement mobilisés afin d'atteindre les objectifs de production neuve contractualisés avec l'Etat.

4.3.3 Capacité de l'organisme à réhabiliter des logements

L'organisme s'est engagé dans une politique de réhabilitation lourde de ses logements individuels et de quelques immeubles collectifs.

La visite de patrimoine a permis de constater la qualité des réhabilitations lourdes engagées par l'organisme.

Si un programme ambitieux de réhabilitation représentant 15% de son patrimoine - essentiellement axé sur les logements individuels - a été engagé depuis le précédent contrôle, ce dernier ne semble pas pouvoir aboutir avant 2020, ce que confirme implicitement la société dans ses réponses.

Sur les trois programmes majeurs de réhabilitations groupées envisagés par la société, seul celui d'Armentières est actuellement en cours. La fin des travaux y est programmée pour la fin de l'année 2016.

En ce qui concerne l'opération sur la commune de Coudekerque-Branche, les travaux doivent débiter au premier semestre 2016, les appels d'offres devant être lancés au second semestre 2015.

Sur la commune de Bailleul, les études techniques préalables et les diagnostics sociaux restent à réaliser.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La société ne satisfait pas à l'ensemble de ses obligations relatives à l'amiante (articles R 1134-29-4 & 5 du CSP).

Elle n'a pas actualisé les diagnostics techniques amiante (DTA) de l'ensemble de son patrimoine et n'a pas entamé la réalisation des diagnostics amiante des parties privatives (DAPP). Il ressort par ailleurs du contrôle que la passation des commandes de diagnostics avant travaux est réalisée au cas par cas en dehors de toute notion de computation des seuils au sens de la réglementation.

Dans ses réponses, LOGIFIM indique avoir intégré le groupe de travail mené par VILOGIA sur cette thématique. Elle précise qu'une mise en concurrence lancée en avril 2015 doit lui permettre de disposer dès juillet 2015 de diagnostiqueurs au travers de marchés à bons de commande. Elle s'est par ailleurs engagée à mettre à jour l'ensemble des DTA au second semestre 2015 et à réaliser les DAPP au fil des rotations des logements collectifs.

Sur ce dernier point, l'agence rappelle que la réalisation des DAPP ne saurait être engagée au fil de l'eau sur une longue période, les dates d'exigibilité de ces diagnostics étant d'ores et déjà dépassées.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Les programmes et autorisations de vente de logements sont annuellement validés par le conseil de surveillance.

En nombre de logements	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Nombre de logements mis en vente	17	4	26	31	13	91
Nombre de logements vendus	9	7	11	11	11	49

Vente de logements sur la période 2009-2013

Le rythme de vente du patrimoine locatif est limité. Sur la période 2009-2013, les logements vendus ne représentent en moyenne que 0,28 % du parc de l'organisme. Cette proportion s'avère nettement inférieure à l'objectif de 1 % contractualisé dans l'accord du 18 décembre 2007 entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat.

La totalité des ventes réalisées sur la période concerne des maisons individuelles situées principalement sur les communes d'Armentières et de Coudekerque-Branche. Les cessions sont essentiellement réalisées auprès de locataires occupants. Les prix de vente sont conformes à la réglementation.

La procédure de vente de logements locatifs s'avère partiellement non conforme aux dispositions de l'article R. 443-12 du CCH et est génératrice de risques pour la société.

Les locataires non occupants sont informés des projets de cession au travers d'une information sur les quittances de loyer. Ce faisant, la société ne respecte pas les obligations d'affichage et de publicité de l'article R. 443-12 du CCH.

Le directeur général unique atteste systématiquement du respect des normes d'habitabilité minimale sans avoir personnellement visité le logement. Basée sur l'avis, au demeurant non formalisé dans les dossiers, des techniciens, cette pratique est source d'insécurité juridique.

Dans ses réponses, la société s'est engagée à faire systématiquement visiter les logements proposés à la vente par ses techniciens de secteurs afin de s'assurer du respect des normes d'habitabilité minimale et à procéder à des affichages complémentaires afin de se conformer à la réglementation.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société s'est engagée dans un important programme de réhabilitation de ses logements individuels, lequel s'est révélé de qualité. L'organisme devra veiller au respect des plannings annoncés, lesquels doivent permettre de terminer l'ensemble des réhabilitations groupées sur le territoire des communes d'Armentières, de Coudekerque-Branche et de Bailleul avant 2020.

5. RENOVATION URBAINE

Par convention des 26 février et 21 juin 2007, la société s'est engagée dans une opération ANRU sur le secteur des quartiers Salengro et Près-du-Hem à Armentières.

Le programme comprenait initialement la démolition de 46 logements rue des patineurs, dont 6 devaient préalablement être acquis. Il prévoyait par ailleurs la réhabilitation de 48 logements et la construction de 51 logements. Des avenants successifs ont supprimé la partie réhabilitation du programme et ramené la production de logements neufs à 40 unités.

24 logements ont été mis en service en 2014, les 16 derniers logements devant être livrés au premier semestre 2015.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SA LOGIFIM est assurée par la direction « Comptabilité-Finances », composée d'une équipe de trois salariés sérieux, compétents et polyvalents qui assistent le directeur financier et le président du directoire sur l'ensemble des thématiques financières.

Compte-tenu de la faiblesse des effectifs dans la structure, les interfaces entre le directoire, la direction financière et les services fonctionnels sont étroits et nombreux. Depuis la dissolution du GIE « Hainaut Prestations » le 28 mars 2012, la société rencontre de nombreuses difficultés au niveau du contrôle comptable, du reporting financier, de la cohérence et de la consolidation des données. La fonction « contrôle de gestion » n'est pas identifiée dans la société et est dévolue, de fait, au directeur financier de l'organisme mais aussi en partie au directoire.

L'organisme n'a pas mis en place de dispositif de contrôle interne sur les thématiques comptables et financières, ni de fiches qui formalisent les principales procédures et activités réalisées au sein de la structure. L'organisation comptable et financière apparaît ainsi particulièrement fragile, compte-tenu de la faiblesse des effectifs et des compétences collectives mobilisables.

Des anomalies et irrégularités d'inégales importances, détaillées en annexe 1.7 du présent rapport, ont été pointées par l'Agence. Les diligences conduites sur pièces et sur place appellent néanmoins les observations suivantes.

- Des écritures comptables ont été passées sans pièce justificative.

La société a procédé, durant la période de contrôle, à plusieurs régularisations comptables telles que la sortie de l'actif du parking « Salmon » ou encore des dépôts de garantie antérieurs à 2000 non restitués aux locataires et passés à profit. Ces régularisations ont été réalisées sans pièce justificative comptable.

Les instructions comptables 92-10 TO disposent (p : 260) que : *« Tout enregistrement comptable doit être appuyé par une pièce justificative. L'ensemble des pièces justificatives doit être conservé pendant dix ans et accessible pour tout contrôle. L'absence ou l'insuffisance de pièces justificatives peut faire mettre en doute la valeur probante de la comptabilité ».*

- L'autofinancement net HLM présenté dans les comptes de 2009 est erroné.

L'annexe réglementaire qui présente la capacité d'autofinancement de LOGIFIM dans les comptes de 2009 de l'organisme est erronée du fait d'un mauvais report de la variation du stock des intérêts compensateurs entre 2008 et 2009 (c/16883).

L'autofinancement net HLM est de 3 402 k€ et non de 3 228 k€ pour l'exercice 2009.

- La société ne comptabilise toujours pas de production immobilisée.

LOGIFIM ne procède toujours pas à une comptabilisation au coût réel de sa production immobilisée au compte 72, comme indiqué dans le précédent rapport Miilos.

Cette non-comptabilisation de la production immobilisée porte les conséquences suivantes :

- une minoration de l'actif de la société (de l'ordre de 1 à 2 % du prix de revient des opérations en général),
- un résultat et une rentabilité impactée (1 à 2 %),
- des risques en termes d'équilibre des opérations immobilières financées par la société en raison de la non-comptabilisation des coûts internes,
- des risques de transferts de flux économiques de la sphère SIEG vers la sphère privée quand la société est amenée à porter des projets en partenariat avec des entreprises de promotion immobilière privées (ex : opération « Les Corsaires » à La Chapelle d'Armentières).

Dans ses réponses, la société s'est engagée à corriger l'ensemble de ces éléments.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Rentabilité

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	26	28	-20	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	11 645	12 732	13 266	13 832	14 307
Coût de gestion hors entretien	-2 266	-2 610	-2 765	-2 635	-2 683
Entretien courant	-1 179	-1 136	-222	-322	-286
GE	-66	-783	-1 590	-1 195	-1 261
TFPB	-930	-1 113	-1 137	-1 195	-1 229
Flux financier	86	16	35	53	84
Flux exceptionnel	-20	42	104	217	270
Autres produits d'exploitation	60	8	7	11	17
Pertes créances irrécouvrables	0	-17	-11	-17	-27
Intérêts opérations locatives	-1 826	-1 469	-1 785	-2 028	-2 021
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 128	-3 071	-3 460	-3 359	-3 567
Autofinancement net¹	3 402	2 628	2 423	3 362	3 605
% du chiffre d'affaires	28,47%	19,96%	18,26%	24,30%	25,19%
Médiane nationale des ESH	12,54%	12,19%	9,24%	9,80%	

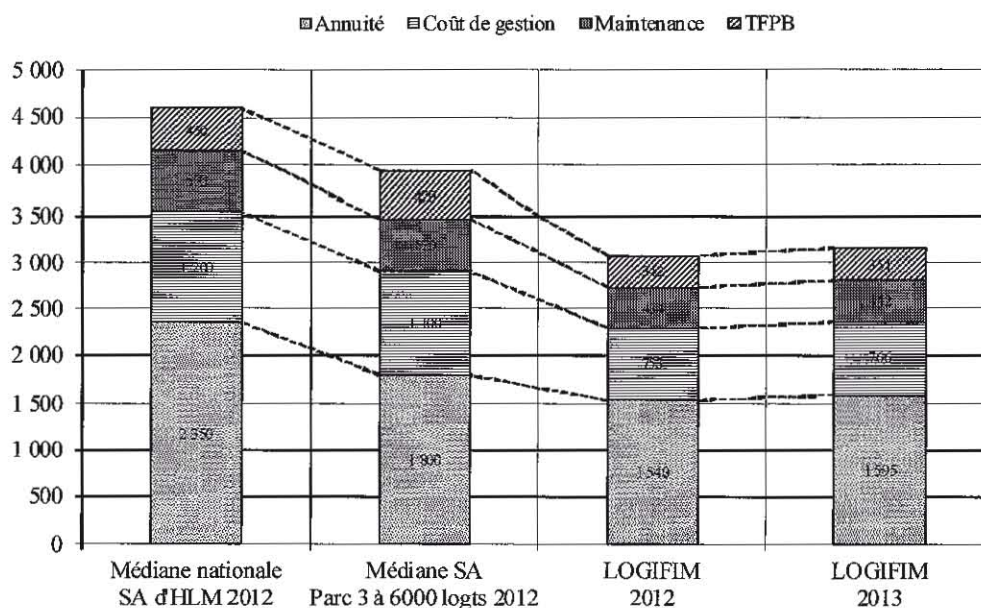
Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Entre 2009 et 2013, l'autofinancement net HLM représente en moyenne 23,18 % du chiffre d'affaires dégagé par la société, soit un niveau très soutenu. La rentabilité de l'organisme se

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

situé en effet, pour l'ensemble des exercices contrôlés à l'exception de 2010, au double de la médiane nationale.

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2012	Médiane SA Parc entre 3 et 6000 logements SA d'HLM 2012	LOGIFIM 2012	LOGIFIM 2013	Ecart en %Organismes de taille similaire 2012
Annuité	2 350	1 800	1 540	1 595	-11,41%
Coût de gestion	1 200	1 100	753	766	-30,38%
Maintenance	590	570	434	442	-22,53%
TFPB	450	470	342	351	-25,36%
Total en €/logement	4 590	3 940	3 069	3 153	-19,98%



6.2.1.1 Un organisme très rentable

Plusieurs facteurs conditionnent la rentabilité de LOGIFIM, lesquels sont présentés de manière exhaustive en annexe du présent rapport (voir annexe 1.8) :

- Les ressources locatives progressent de 22,86 % sur la période contrôlée. Elles sont optimisées par des impayés de loyers très limités et une vacance commerciale quasi-inexistante.
- L'annuité locative est réduite. Elle représente en moyenne 37,57 % des loyers quittancés et se situe près de 10 points sous la médiane nationale (48,70 % en 2012). L'organisme a su tirer parti d'une gestion rigoureuse de sa dette et des niveaux attractifs du Livret A.
- Les coûts de gestion de l'organisme apparaissent comme très faibles et maîtrisés. Ils progressent moins rapidement que les recettes locatives entre 2009 et 2013 (+21,97 % pour les premiers, +22,86 % pour les seconds).

Cette situation est liée à la faiblesse des effectifs salariés (21,6 ETP en moyenne pour un parc de 3 518 logements) et à la concentration du patrimoine de la société sur le territoire des Flandres Intérieure et Maritime.

- Les charges de maintenance du patrimoine représentent en moyenne 461 € par logement et se situent régulièrement sous la médiane nationale (570 €). LOGIFIM dispose de marges de manœuvre pour accroître ses efforts en matière d'entretien courant et pouvoir améliorer encore l'attractivité de son patrimoine.
- Le coût moyen de la TFPB sur la période contrôlée se monte à 321 € au logement, soit 149 € sous la médiane nationale (470 €). L'organisme bénéficie d'une fiscalité locale relativement avantageuse par rapport à ses homologues de même taille.

La conjonction de ces multiples facteurs explique que le coût global de fonctionnement de LOGIFIM se situe 19,98 % en dessous de la médiane des organismes de taille similaire et conforte l'excellente rentabilité de la structure.

Il convient cependant de noter que les produits des placements financiers apparaissent comme très faibles (55 k€ en moyenne par an) et soutiennent peu la rentabilité de l'organisme. Cette réalité est liée aux modalités de portage financier intégral des investissements réalisés par LOGIFIM. Une étude financière d'opportunité « gains-coûts », au regard des taux en vigueur, sur cette question, mériterait d'être conduite afin d'objectiver les arbitrages et les choix opérés.

Les diligences conduites sur place appellent néanmoins l'observation suivante :

Certains défraiements du Président du conseil de surveillance ont été irrégulièrement soutenus par l'organisme.

L'analyse des frais de déplacements et de restauration de la société a fait apparaître que de nombreux défraiements ont été accordés au président du conseil de surveillance, entre 2009 et 2013, en méconnaissance de la réglementation (annexe 1.10).

En effet, il est apparu que le président du conseil de surveillance a été amené à se déplacer à de nombreuses reprises pour assister à des réunions avec des élus en mairie, des organismes HLM (GHI, Vilogia ou Logis 62), des entreprises du BTP (Ramery) ou encore des cabinets d'avocats afin de représenter la société. Lors de ces déplacements, certains partenaires ont été invités à déjeuner ou à dîner par le président du conseil de surveillance. Ces dépenses ont été intégralement remboursées par la société.

Il convient de rappeler que l'article R. 421-10 du CCH fixe de manière limitative la typologie des défraiements possibles pour les administrateurs des organismes HLM (Annexe 15 du CCH – statuts type des SA – art 8), à savoir : participation aux séances plénières du Conseil de Surveillance, réunions du Bureau, Commissions prévues par la loi, Commissions formées au sein du Conseil de Surveillance et coûts de formation dans la limite de trois jours par an.

Enfin, il est important de souligner que le mode de gouvernance et les statuts de la société ne permettent pas au président du conseil de surveillance de s'immiscer dans la gestion de l'organisme, de représenter la société, ni d'engager des dépenses de représentation en son nom.

Dès que les éléments précités lui ont été signalés, la société a cessé de procéder au remboursement de ce type de frais de déplacements.

6.2.1.2 La gestion de la dette

La dette de LOGIFIM est gérée de manière classique et pragmatique. L'encours de la dette de la société s'élève à 77 263 k€ au 31 décembre 2013 et correspond à 157 emprunts contractés.

- 71 % des emprunts sont à périodicité annuelle, 4 % semestrielle et 25 % trimestrielle,
- 53 % de la dette est indexée sur le livret A, 30 % est à taux fixe, 17 % à taux variable,
- 63 % de la dette a été contractée auprès de la CDC, 31 % auprès de la Caisse d'Epargne, 4 % auprès de Dexia et 2 % auprès de CIL,
- le taux actuariel de la dette est de 2,50 % au 31 décembre 2013,
- la durée de vie moyenne résiduelle des emprunts est de 13 ans et 6 mois à la même date.

L'organisme n'a pas contracté d'emprunts structurés, ni de contrats de swaps.

6.2.1.3 Résultats comptables

En k€	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	Total
Autofinancement net	3 402	2 628	2 423	3 362	3 605	15 420
Remboursements des emprunts locatifs (+)	2 128	3 071	3 460	3 359	3 567	15 584
Dot. amortis Et Prov. (-)	-3 542	-3 855	-4 337	-6 077	-5 216	-23 027
Reprises amortis et Prov. (+)	97	234	122	1 821	555	2 828
Plus ou moins values sur cessions	721	505	871	807	694	3 597
Subventions virées au résultat	86	88	88	94	106	462
Dot. charges différées intérêts compensateurs	-20	88	51	35	23	178
Résultat Comptable	2 872	2 758	2 677	3 401	3 334	15 042

Les résultats comptables ont été impactés par la constitution d'une provision pour gros entretien (PGE) lors de l'exercice 2011 (1 605 k€) et la mauvaise comptabilisation de cette PGE en 2011 et 2012. (voir Annexe 1.7)

6.2.2 Bilans fonctionnels

La structure bilantielle de LOGIFIM est saine.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	39 025	41 855	43 575	48 248	51 983
Provisions pour risques et charges	103	3	1 699	1 814	1 981
<i>Dont PGE</i>	0	0	1 605	1 757	1 981
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	49 956	53 311	56 907	60 266	64 427
Dettes financières	64 520	67 242	68 346	80 465	78 067
Actif immobilisé brut	151 343	162 253	170 510	182 526	192 900
Fonds de Roulement Net Global²	2 261	158	18	8 267	3 559
FRNG à terminaison des opérations³					11 581
Stocks (toutes natures)	384	0	0	0	0
<i>dont Accession</i>	384	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	1 402	1 679	2 192	2 993	3 116
Provisions d'actif circulant	134	119	130	161	210
Dettes d'exploitation	1 928	2 027	2 630	1 624	1 957
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-277	-467	-568	1 208	948
Créances diverses (+)	46	192	58	33	73
Dettes diverses (-)	2 548	2 846	2 580	3 584	2 628
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 502	-2 654	-2 522	-3 551	-2 555
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-2 779	-3 121	-3 090	-2 344	-1 607
Trésorerie nette	5 040	3 279	3 108	10 611	5 166
Concours bancaires (c/519)	159	10	17	0	0
Trésorerie du Bilan Active	5 199	3 289	3 125	10 611	5 166

² Fonds de roulement net global : 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).

³ 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.

6.2.2.1 Fonds de Roulement Net Global

Le fonds de roulement net global au 31 décembre 2013 se monte à 3 559 k€ et permet à la société de couvrir 1,42 mois de dépenses. Il apparaît comme relativement faible au regard de la médiane nationale (3,80 mois). Le FRNG a surtout été mis à contribution en 2010 et 2011 pour soutenir les investissements patrimoniaux de la société (développement et réhabilitations).

A terminaison des opérations, une fois les subventions et les emprunts encaissés, le FRNG s'élève à 11 581 k€ et permet de soutenir 4,6 mois de dépenses. Cette situation témoigne d'un portage financier efficace des opérations et d'une optimisation des frais financiers supportés par la société.

6.2.2.2 Structure et mobilisation des fonds propres

Les ressources internes de l'organisme représentent, au 31 décembre 2013, 40,90 % des capitaux permanents, soit plus de 10 points au-dessus de la médiane nationale (30 % en 2012). Cette situation témoigne d'une réelle indépendance financière.

A terminaison des opérations, les fonds propres disponibles par LOGIFIM se montent à 8 615 k€ (annexe 1.8).

6.2.2.3 Tableau Emplois-Ressources

En k€	2010-2013
FRN en début de période	2 261
Autofinancement net cumulé	12 018
Variation dépenses d'investissements	-44 085
Financements comptabilisés (empr. + subv. + var. cap. propres)	36 598
Cessions d'actifs	3 519
Autres flux du bilan	-6 753
FRN en fin de période	3 559

Entre 2010 et 2013, l'autofinancement net dégagé par la société (12 018 k€) et les cessions d'actifs (3 519 k€) ont soutenu le financement des investissements réalisés par LOGIFIM. Le FRNG a en outre été conforté à hauteur de 1 297 k€.

Il convient de noter un flux de 6 800 k€ au bilan qui correspond à la contractualisation d'un crédit-relais en 2012, souscrit pour optimiser les produits financiers et préfinancer les opérations d'investissement, et à son remboursement en 2013.

6.2.2.4 Trésorerie

La trésorerie affiche un résultat excédentaire de 5 166 k€ au 31 décembre 2013. Elle a surtout été mise à contribution en 2010 et 2011 pour porter les investissements de l'organisme.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
Trésorerie nette	5 040	3 279	3 108	10 611	5 166	2,50%
Concours bancaires (c/519)	159	10	17	0	0	-100,00%
Total Trésorerie	5 199	3 289	3 125	10 611	5 166	-0,63%

La trésorerie est placée sur des SICAV et sur Livret A auprès de la Banque Postale et de la Caisse d'Epargne, conformément aux dispositions des articles R. 423-74 et 75 du CCH. Une convention de gestion et de placement automatisé des excédents de trésorerie a été réalisée avec la Banque Postale. Les produits de ces placements restent néanmoins relativement limités (55 k€ en moyenne annuelle entre 2009 et 2013).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière analyse prévisionnelle de la SA LOGIFIM a été présentée au conseil de surveillance le 23 octobre 2014 et décline le nouveau PSP de la société. La prévisionnelle de l'organisme a été élaborée au moyen d'un outil informatique développé au sein du groupe GHI et actualisé depuis par le directoire de LOGIFIM. Cette analyse concerne les exercices 2015-2020, elle est détaillée en annexe 1.9 du présent rapport.

Le modèle produit par la société s'inscrit dans le prolongement de la CUS 2011-2016. Il est cohérent avec la stratégie formalisée dans le nouveau PSP qui entend accroître l'effort de maintenance, de réhabilitation et d'amélioration du parc locatif.

6.3.1 Hypothèses

Par rapport aux évolutions macroéconomiques préconisées par l'administration centrale du ministère du Logement, les hypothèses retenues par la société sont prudentes. L'organisme n'a cependant pas intégré les coûts de la vacance et de l'impayé dans son modèle.

LOGIFIM envisage de produire 253 logements entre 2015 et 2020 et de vendre 15 logements par an. Le patrimoine de la société passerait ainsi de 3 558 logements en 2015 à 3 687 logements à l'horizon 2020, soit une augmentation de 3,63 %.

Prévisionnelle - nombre de logements ordinaires - 3 524 logements au 31/12/2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Moyenne 2015-2020
Livraisons	49	43	56	35	35	35	253	42
Acquisitions							0	0
Démolitions							0	0
Ventes	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-75	-13
Variations	34	28	41	20	20	20	178	30
Patrimoine au 31 décembre N	3 558	3 586	3 627	3 647	3 667	3 687		3 629
Réhabilitations lourdes	141	10	205	116	10	10	492	82
Réhabilitations thermiques	10	10	10	10	10	10	60	10
Total Réhabilitations	151	20	215	126	20		552	92

Parallèlement, la société a prévu la réhabilitation de 552 logements sur la période concernée, soit environ 15 % du parc.

Les prix de revient prévisionnels définis par la société sont conformes aux prix de revient moyen constatés dans le département du Nord.

LOGIFIM entend injecter 27 641 k€ pour ses opérations d'investissement, soit 28 % de fonds propres pour les constructions neuves et 72 % pour les réhabilitations.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Proportion	Evolution
Fonds propres construction neuve	1 391	1 847	1 625	945	945	945	7 698	28%	-32%
Fonds propres Réhabilitations des logements individuels	1 985	3 545	1 926	3 198	1 638	366	12 658	46%	-82%
Fonds propres Réhabilitations des logements collectifs	2 300	785	1 115	690	610	1 785	7 285	26%	-22%
Total	5 676	6 177	4 666	4 833	3 193	3 096	27 641	100%	-45%

6.3.2 Résultats prévisionnels

L'analyse produite par l'organisme fait apparaître, au titre des années 2015-2020, un autofinancement net HLM prévisionnel moyen de 3 810 k€, soit 22,14 % du CA. La rentabilité de la société reste à un excellent niveau au regard de la médiane nationale.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Evolution	Moyenne/an
Autofinancement net	3 607	3 376	3 829	3 778	4 116	4 156	22 862	15,22%	3 810
Loyers	15 350	16 250	17 050	17 600	18 200	18 800	103 250	22,48%	17 208
% des Loyers	23,50%	20,78%	22,46%	21,47%	22,62%	22,11%	22,14%		
Patrimoine	3 558	3 586	3 627	3 647	3 667	3 687		3,63%	3 629

Ce scénario semble très probable compte-tenu des hypothèses macroéconomiques retenues.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Moyenne/an
Potentiel financier à term. 31/12/2014	9 270	7 202	4 400	3 562	2 506	3 428	30 368	5 061
Report Prévisionnel							0	0
Autofinancement exploitation	2 558	2 325	2 778	2 727	3 065	3 106	16 559	2 760
Ventes de patrimoine	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	6 300	1 050
Autofinancement net Annuel	3 608	3 375	3 828	3 777	4 115	4 156	22 859	3 810
Total des Ressources	12 878	10 577	8 228	7 339	6 621	7 584	53 227	8 871
FP Investis								
Remplacements de composants	4 285	4 330	3 041	3 888	2 248	2 151	19 943	3 324
FP Investis Opérations neuves	1 391	1 847	1 625	945	945	945	7 698	1 283
Total des Emplois	5 676	6 177	4 666	4 833	3 193	3 096	27 641	4 607
Solde disponible	7 202	4 400	3 562	2 506	3 428	4 488	25 586	4 264
Taux de service de la dette	44,53%	47,66%	47,31%	48,66%	48,35%	49,47%		47,66%

Le potentiel financier de la société est mis à contribution, jusqu'en 2018, du fait de la mise sous tension de la société et de l'effort consenti en matière de réhabilitation du patrimoine.

L'analyse prévisionnelle produite par l'organisme apparaît ainsi comme prudente et objective :

- Elle présente une détérioration de la situation financière de l'organisme jusqu'en 2018, puis un redressement à compter de cette date.
- Elle consacre un développement modéré du patrimoine au profit de la réhabilitation.
- Les produits de cessions (1 050 k€ par an) conditionnent l'atteinte des résultats escomptés.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de LOGIFIM est saine et solide. Elle repose sur un « modèle économique » pertinent et très rentable fondé sur la maison individuelle en milieu urbain (faiblesse de la vacance, de l'impayé), accessible (faible niveau de loyers) conjugué à une maîtrise des coûts de structure.

La société dispose des moyens financiers pour réaliser ses différents projets, notamment remettre à niveau son patrimoine et renforcer son attractivité. L'atteinte de ces objectifs reste conditionnée par la vente de patrimoine et la réalisation des plus-values des cessions projetées.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

Sans objet.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Sans objet.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Sans objet.

8. CONCLUSION

La société LOGIFIM est un acteur important du logement social sur les secteurs d'Armentières et des Flandres Maritimes. Elle y possède un patrimoine ancien essentiellement composé de maisons individuelles à loyer modéré. L'attractivité de son parc explique les taux de vacance, d'impayés et de rotation très faibles.

Ce modèle pragmatique et pertinent du point de vue économique, lui garantit une situation financière confortable devant lui permettre d'assurer l'entretien et le développement de son patrimoine.

La société peine cependant à réaliser ses objectifs de réhabilitation lourde et de développement modéré de son parc affichés dans sa stratégie patrimoniale.

Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des fonctions de support dont dispose l'organisme depuis sa sortie du groupe GHL, par des outils informatiques obsolètes, et par le recours à une stratégie de réhabilitation ponctuelle à la libération des logements qui s'est révélée inadaptée à l'ampleur des programmes à mettre en œuvre.

Sa nouvelle stratégie de réhabilitation groupée et la volonté affichée d'amélioration des fonctions support doivent lui permettre de réhabiliter l'ensemble de son patrimoine d'ici à 2020 et d'améliorer la qualité de service rendu à ses locataires.

le Directeur général,

Pascal Martin-Gousset



RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-106

SA D'HLM LOGIS DES FLANDRES INTERIEURE ET MARITIME (LOGIFIM) – 59

9. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine
- 1.5 Organigramme général de l'organisme
- 1.6 Signature bail tardive
- 1.7 Remarques et anomalies comptables
- 1.8 Analyse financière
- 1.9 Analyse prévisionnelle
- 1.10 Défraiements du Président du conseil de surveillance
- 1.11 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTROLE N° 2014-106

SA D'HLM LOGIS DES FLANDRES INTERIEURE ET MARITIME (LOGIFIM) – 59

1. ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-106

SA D'HLM LOGIS DES FLANDRES INTERIEURE ET MARITIME (LOGIFIM) – 59

Présentation générale de l'organisme

La SA HLM Logis des Flandres Intérieure et Maritime (LOGIFIM) est un organisme d'habitation à loyer modéré dont le siège social se situe à Armentières, au cœur de son territoire d'intervention.

Le patrimoine de l'organisme est ancien et essentiellement composé de maisons individuelles à loyer modéré. Les taux de vacance, d'impayés et de rotation y sont très faibles.

Le modèle économique de la société lui garantit une situation financière confortable devant lui permettre d'assurer l'entretien et le développement de son patrimoine.

La société peine cependant à réaliser ses objectifs de réhabilitation lourde et de développement modéré de son parc affichés dans sa stratégie patrimoniale.

Cette situation s'explique notamment par la faiblesse des fonctions de support dont dispose l'organisme depuis sa sortie du groupe GHI, par des outils informatiques inadaptés, et par le recours à une stratégie de réhabilitation ponctuelle à la libération des logements s'étant révélée inadaptée à l'ampleur des programmes à mettre en œuvre.

Sa nouvelle stratégie de réhabilitation groupée et la volonté affichée d'amélioration des fonctions support doivent lui permettre de réhabiliter l'ensemble de son patrimoine d'ici à 2020 et d'améliorer la qualité de service rendu à ses locataires.

Points forts

- Une typologie et une localisation de patrimoine attractives
- Un modèle économique solide
- Des réhabilitations de qualité

Points faibles

- Une organisation et un management pénalisant la société
- Des retards dans les programmes de réhabilitation de logements
- Une présence de terrain insuffisante sur le patrimoine de Grande-Synthe
- Non-respect pas certaines de ses obligations relatives à l'amiante
- Aucune politique formalisée d'attribution et de gestion de l'équilibre de peuplement du patrimoine
- Quelques irrégularités comptables
- Absence de mention du montant maximum du loyer des logements conventionnés sur les quittances adressées aux locataires

Anomalies ou irrégularités particulières

- Un cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social par le directeur général unique non conforme à la jurisprudence

INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE (ORGANISME AVEC DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE)

RAISON SOCIALE :	Logis des Flandres Intérieure et Maritime
-------------------------	---

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		187, boulevard Faidherbe	
Code postal :		59280	
Ville :		Armentières	
		Téléphone :	03.20.44.09.50
		Télécopie :	03.20.44.09.59

CONSEIL DE SURVEILLANCE AU : 31/12/2013			
	Membres (personnes physiques ou morales)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	M. Robert FAILLE	-	4
	MEDEF Grand Lille	M. Vincent BACKELANDT	1
	Groupeement immobilier de la région d'Armentières	M. Bertrand VANDENHOVE	1
	Caisse d'épargne Nord France Europe	M. Arnaud LESOURD	1
	C.U.D.	M. Jacques WILLEM	2
	L.M.C.U.	M. Laurent DERONNE	2
	SA Coisne et Lambert	M. Hubert COISNE	4
	SA d'HLM « VILOGIA SA »	M. Philippe REMIGNON	4
	Association VILOGIA entreprise	M. Henri DELIGNE	4
	Association Entreprises et cités	M. Thierry LEPERS	4
	SA Salmon tissus	M. Christian MEKERKE	4
	M. Rémy ROQUETTE	-	4
	M. Alain SEDE	-	4
	Mme Chantal WARROUX	-	4
Représentants des locataires (SA) :	M. Daniel BURGHGRAVE	CNL	3
	M. Patrick VASSE	Indecosa CGT	3
	M. Claude VERHEE	CLCV	3

DIRECTOIRE AU : 31/12/2013
Président : Philippe DEHOUE (Directeur général unique)

ACTIONNARIAT	Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social :	99 995.20 €
	Nombre d'actions :	62 497
	Nombre d'actionnaires :	145
		MEDEF Grand Lille (21,76 %)
		Groupeement immobilier de la région d'Armentières (20 %)
		Société Coisne & Lambert (12,78 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Monsieur Philippe PACE
----------------------------------	------------------------

EFFECTIFS AU : 31/12/2013	Cadres :	8	Total administratif et technique : 19
	Maîtrise :	2	
	Employés :	9	
	Gardiens :	0	Effectif total : 21
	Employés d'immeuble :	2	
	Ouvriers régie :	0	

AUTRES INFORMATIONS :	
Actionnaire de référence:	Pacte d'actionnaires constitué du MEDEF Grand Lille (21,71 %), du groupeement immobilier de la région d'Armentières (20 %), et de la Caisse d'épargne Nord France Europe (9,15 %)
Participation:	-

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (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	10.55	39.64	11.43	NC	NC	12.82	8.22
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	20.8	49	4.5	53.8	22	17.8	11.7

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
0	0	0

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux de rotation externe	-	-	4.74	3.89	4.52
taux de vacance global	4.4	3.6	2.11	2.75	3.38
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.26	0	0

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2013	2012	2011
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	2.15	1.90	1.10
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	1.9	1.1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.14	NC	NC	NC

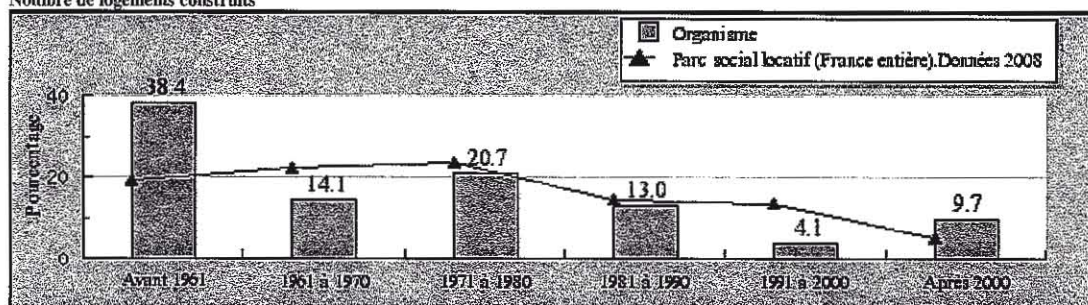
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	5.74	4.89	4.58
Evolution des impayés (%)	0.98	1.1	0.6	0.3

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2013 (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
3504	14	27.23	79.65	zone II	0	0	44 ans

Nombre de logements construits

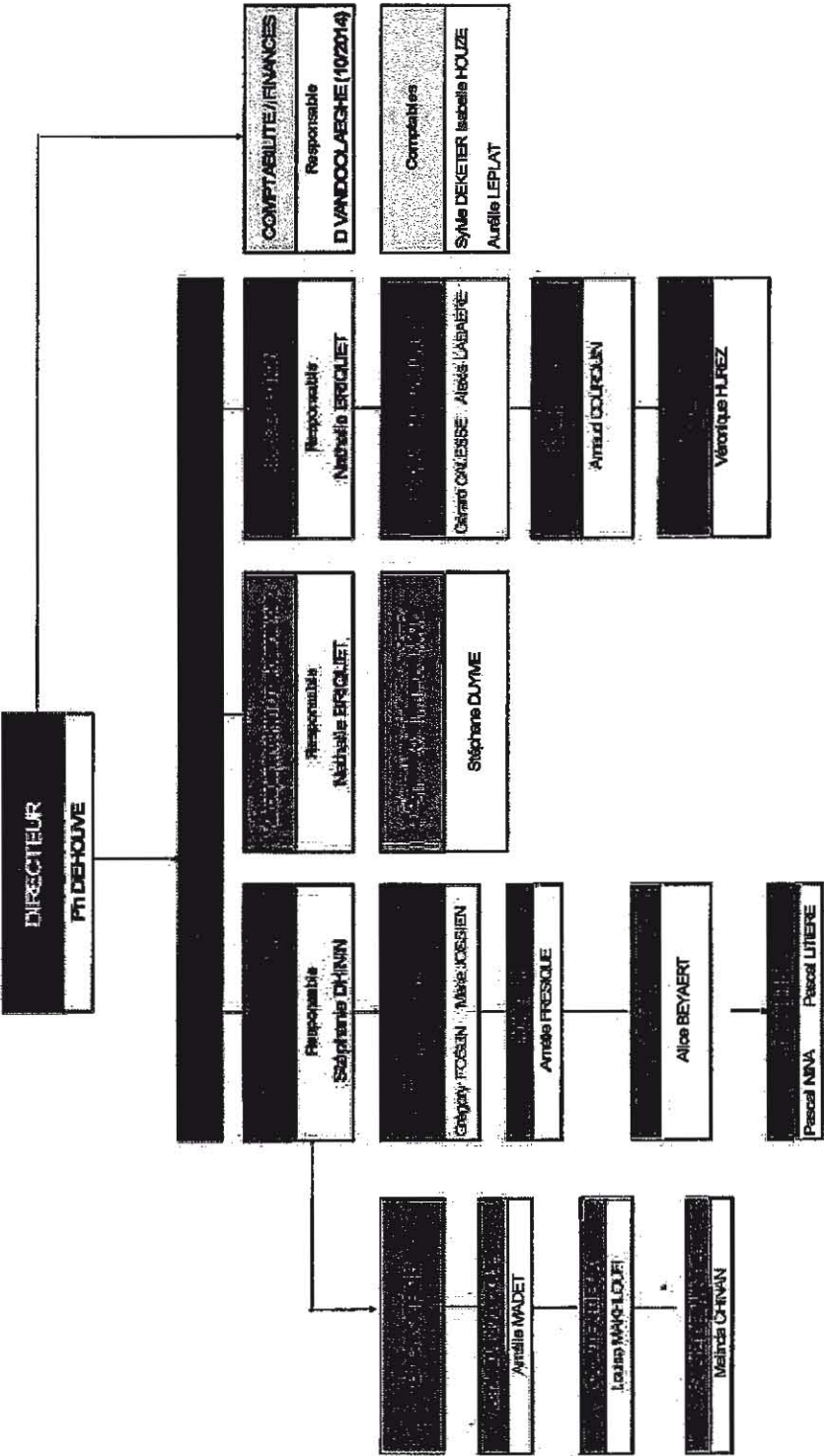


Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
23/10/2014	6 ans	25	3	90	10	0	8	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	440	434

L'organisation interne 2013





CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES

59863 LILLE CEDEX 9

Saisine APL

V/Réf : 2163707C

Armentieres, le 25/07/2014

Madame, Monsieur,

Suite à mon courrier du 14 janvier 2014 concernant le dossier

nous vous informons que ce locataire est à jour dans le règlement de ces loyers.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Service Recouvrement,


Geneviève RAMBUR

REMARQUES ET ANOMALIES COMPTABLES

1. ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SA LOGIFIM est assurée par la direction « Comptabilité-Finances » placée sous l'autorité de Ce dernier a été recruté en octobre 2014 en
remplacement du précédent directeur des affaires financières, qui était également membre du
directoire.

La direction financière est composée d'une équipe de trois salariés sérieux, compétents et polyvalents qui assistent le directeur financier et le président du directoire sur l'ensemble des thématiques financières. Compte-tenu de la faiblesse des effectifs dans la structure, les interfaces entre le directoire, la direction financière et les services fonctionnels sont étroits et nombreux. La société a été en mesure de répondre à la totalité des questions posées par l'Agence de manière transparente.

Néanmoins, depuis la dissolution du GIE « Hainaut Prestations » le 28 mars 2012, la société rencontre de nombreuses difficultés au niveau des fonctions support : gestion des ressources humaines, informatique, communication, affaires juridiques, contrôle comptable, contrôle financier et contrôle de gestion. Si de nombreuses prestations sont externalisées, le directoire assure dans les faits l'essentiel des fonctions support.

La fonction « contrôle de gestion » n'est pas identifiée dans la société et est dévolue, de fait, au directeur financier de l'organisme mais aussi en partie au directoire. Elle fait cruellement défaut notamment en termes de reporting, de consolidation et de cohérence des données.

Les logiciels utilisés sont PREM pour la gestion locative, la comptabilité et la gestion du patrimoine, INVOKE pour la gestion des immobilisations, les amortissements, les cessions, et SALVIA pour les parties financement et l'établissement des états réglementaires.

L'organisation comptable permet le respect des délais de paiement de 45 jours à réception des factures.

LOGIFIM ne dispose pas de fiches qui formalisent les principales procédures et activités comptables et financières réalisées au sein de la structure. Aucun dispositif de contrôle interne comptable et financier n'a par ailleurs été mis en place. Les activités comptables et financières reposent essentiellement sur l'ancienneté et l'expérience des dirigeants et des salariés. L'organisation comptable et financière apparaît ainsi particulièrement fragile, notamment en fin de gestion ou lors de l'établissement des états réglementaires.

Au niveau de la gouvernance financière, le directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Le président du directoire dirige les CAO et ordonnance les dépenses relatives au fonctionnement courant de la structure (paye, fournitures, frais de déplacements etc...). Par contre, pour les dépenses de petite maintenance, les techniciens de la société disposent d'une large autonomie pour choisir les entreprises et valider les prestations. Cette réalité, qui est liée à la configuration de la société, constitue une zone à risques en termes d'ordonnancement et de contrôle des dépenses d'entretien courant.

Le développement du contrôle de gestion et du contrôle interne doit ainsi être recherché, non seulement pour garantir la qualité de l'information financière produite, mais surtout pour capitaliser les démarches et les expériences collectives sur certains sujets.

Des anomalies et irrégularités, d'inégales importances, ont été pointées par l'Agence.

2. ANOMALIES

2.1 DES ERREURS MINEURES DANS LA COMPLETUDE DES ANNEXES REGLEMENTAIRES ET DANS LA COMPTABILISATION DE CERTAINES DEPENSES

Des erreurs mineures ont été pointées dans la complétude de certaines annexes réglementaires, notamment lors de l'établissement des comptes :

- Une erreur de 5 k€ dans les états réglementaires de 2009 concernant les charges récupérables (282 k€ affichés au bilan alors que la balance affiche 287 k€ sur le compte 6111).
- Le tableau « Maintenance » des états réglementaires et la balance de la société affichent 66 k€ dans le compte 611 partiel assimilable à de l'entretien courant, le compte de résultat affiche 71 k€.
- Dans l'annexe relative au « Patrimoine » de 2010, le nombre de 2 419 logements conventionnés affichés par l'organisme est faux. (2 615 en 2009, 2 419 en 2010 et 2 645 en 2011).
- Dans le MPAI de 2013, dans le total VII, la valeur brute en début d'exercice est différente de celle de la fin 2012. Le montant global est juste mais pas la répartition.

Ces erreurs sont liées à des difficultés informatiques d'extraction de données, de consolidation et de contrôle suffisant de ces dernières.

2.2 PASSAGE TARDIF DES ADMISSIONS EN NON-VALEUR

L'organisme procède tardivement au passage des « créances douteuses », comptabilisées au compte 416, en admission en non-valeur au compte 654, soit cinq années après la survenance de l'impayé. La durée prise en compte semble particulièrement longue étant entendu qu'une procédure d'expulsion ne dépasse rarement trois années.

Les instructions comptables 92-TO (p : 86 et 108) disposent que « le compte 416 est crédité lorsqu'il n'y a plus de chances de récupération et après utilisation de toutes les voies de recours, par le débit du compte 654 ... la société doit procéder au moins une fois par an, à l'arrêté du bilan, à un examen des créances douteuses pour déterminer celles qui doivent être inscrites au compte 654 ».

Cette méthode de comptabilisation tend à majorer l'actif circulant et la rentabilité de la société du montant des « créances douteuses » concernées. Les montants comptabilisés au compte 654 semblent par ailleurs particulièrement faibles.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Admissions en non valeur (c/654)	0	17	11	17	27

2.3 DES DEPOTS DE GARANTIE « ANTERIEURS A 2000 » NON RESTITUÉS AUX LOCATAIRES ET REGULARISÉS TARDIVEMENT AU NIVEAU COMPTABLE

Le compte 772 « Produits sur exercices antérieurs » de 2010 comporte un sous-compte intitulé « Avances antérieures à 2000 passées à profit » pour un montant de 11 k€. Il s'agit de dépôts de garantie de locataires antérieurs à 2000, qui n'ont jamais demandé la restitution de leurs dépôts, lesquelles sommes ont été comptabilisées en produits exceptionnels en 2010.

L'organisme n'a pas été en mesure de communiquer les justificatifs comptables.

Sur ce point, la régularisation comptable aurait pu être opérée de manière plus réactive.

2.4 UNE COMPTABILITÉ DE PROGRAMMES À FIABILISER ET À CONSOLIDER

Les FSFC sont tenues par le service comptabilité au moyen des informations transmises par le service technique. La tenue des fiches est essentiellement opérée pour établir les états réglementaires. Pour l'année 2013, suite au départ du précédent directeur financier, l'exercice a été réalisé par une nouvelle salariée qui n'a pas pu recevoir une formation adéquate sur le sujet, ni pu s'appuyer sur un guide ou des consignes formalisées en interne. L'analyse des FSFC au 31 décembre 2013 fait ainsi apparaître plusieurs erreurs.

a) Pour les opérations terminées et soldées :

Les montants entre les subventions prévisionnelles et notifiées sont différentes, alors qu'ils ne devraient pas l'être (4 907 k€ contre 4 890 k€).

Un écart est également constaté entre le total des subventions notifiées (6 381 k€) et celui des subventions encaissées (6 017 k€).

Sur les opérations terminées et soldées, il reste 6 046 k€ de dépenses à comptabiliser alors que, en théorie, l'intégralité des dépenses aurait dû être constatée et réalisée.

b) Cohérence entre les FSFC et les montants affichés au bilan :

La valeur brute des subventions affichées au compte 13 du bilan est, au 31 décembre 2013, de 8 252 k€. Dans les FSFC, le total des subventions notifiées est de 7 766 k€. L'écart provient d'opérations de fiches mal consolidées.

Le compte 441 de la balance de l'organisme affiche, au 31 décembre 2013, 1 570 k€ de subventions à recevoir. Les FSFC présentent 1 190 k€ de subventions à recevoir à la même date.

La comptabilité de programmes et la tenue des FSFC doivent être fiabilisées afin de permettre d'établir précisément le FRNG à terminaison des opérations.

3. IRREGULARITÉS

3.1 DES ÉCRITURES COMPTABLES PASSÉES SANS PIÈCE JUSTIFICATIVE

- Le parking « SALMON »

LOGIFIM dispose en 2009 d'un actif de 20 385 € intitulé « Parking Salmon ». Il s'agit de l'ancienne emprise foncière qui supporte les bâtiments administratifs de la société sur le boulevard Faidherbe à Armentières depuis 1994. Une partie de cette emprise a été aménagée en parking par LOGIFIM pour un montant de 149 k€, lesquels travaux d'aménagement ont été immobilisés.

Ces 149 k€ ont été régulièrement amortis jusqu'en 2004 où le compte est débiteur de 20 385 €. Les amortissements ont ensuite cessé à compter de cette date et cette somme est restée inscrite à l'actif. Elle a été « sortie de l'actif » en 2011 sans justificatifs comptables, ni vente opérée (cf : Mouvements des Postes de l'Actif Immobilisé de 2013 et balance).

Les instructions comptables 92-10 TO (p: 73) disposent que « *une immobilisation, même complètement amortie, doit figurer au bilan avec son amortissement jusqu'à sa sortie définitive du patrimoine* ».

L'organisme n'a pas été en mesure de transmettre la pièce comptable.

- La régularisation « des avances antérieures à 2000 passées à profit » en 2010

Idem, voir point 2.3.

3.2 UNE PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE) MAL COMPTABILISEE

L'organisme a mis en place, lors de l'exercice 2011, une Provision pour Gros Entretien (PGE) comptabilisée au compte 1572 par le débit du compte 11 « Report à nouveau ». Le Commissaire aux Comptes, dans son rapport annuel, a informé du changement de méthode comptable.

Une PGE de 1 605 k€ a ainsi été mise en place au 31 décembre 2011 évaluée sur la base d'un Plan Prévisionnel d'Entretien (PPE) couvrant trois années glissantes.

Lors des diligences conduites au sein de la société, il est apparu les points suivants :

- Le compte 11 « Report à nouveau »¹ ne peut être débité que par le crédit des comptes de réserves 10631, 10635 et 1068 des montants décidés en Assemblée Générale et non par le compte 1572.
- Le compte 1572 « PGE » n'est, pour sa part, crédité que par le débit du compte 6825 « Dotation PGE ».

Dès lors le résultat de l'exercice 2011 affiché par l'organisme aurait dû être impacté du montant de la constitution de ladite dotation de 1 605 k€ au compte 6825.

- Lors de l'analyse des écritures comptables pour les exercices 2011 et 2012, les dotations (c/6825) et les reprises (c/7825) ne sont pas opérées en fonction des travaux effectivement programmés et réalisés. La provision de 1 605 k€ de 2011 a en effet entièrement été reprise en 2012.

L'écriture comptable de la PGE a été corrigée en 2013.

3.3 LA SOCIETE NE COMPTABILISE TOUJOURS PAS DE PRODUCTION IMMOBILISEE

Contrairement à ce que l'organisme a indiqué lors du précédent contrôle Miilos, LOGIFIM ne procède toujours pas à une comptabilisation au coût réel de sa production immobilisée au compte 72.

Les instructions comptables 92-10 TO disposent que :

« Le compte 72 enregistre le coûts des travaux faits par la société pour elle-même. Il est crédité du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de la société, au fur et à mesure de la progression des travaux, soit par le débit du compte 23, soit directement par le débit des comptes d'immobilisation ».

¹ Instructions comptables 92-10 TO p : 55 et 57

L'incorporation des coûts internes (conduite d'opération, tâches effectuées en tant que maître d'ouvrage etc...) et frais financiers de l'exercice dans le coût de production des immobilisations doit être justifiée et détaillée dans l'Annexe.

Cette non-comptabilisation de la production immobilisée porte les conséquences suivantes :

- une minoration de l'actif de la société (de l'ordre de 1 à 2 % du prix de revient des opérations en général),
- un résultat et une rentabilité impactés (1 à 2 %),
- des risques au niveau de l'équilibre des opérations immobilières financées par la société en raison de la non-comptabilisation des coûts internes,
- des risques de transferts de flux économiques de la sphère SIEG vers la sphère privée quand la société est amenée à porter des projets en partenariat avec des entreprises de promotion immobilière privées (ex : opération « Les Corsaires » à La Chapelle d'Armentières avec la SAS Créer Promotion).

3.4 L'AUTOFINANCEMENT NET PRESENTE DANS LES COMPTES DE 2009 EST ERRONE

L'annexe qui présente la Capacité d'Autofinancement de LOGIFIM dans les comptes de 2009 de l'organisme est erroné du fait d'un mauvais report de la variation du stock des intérêts compensateurs entre 2008 et 2009 (c/16883).

En €	2 009	Retraitement Ancols
Résultat Comptable	2 871 970	2 871 970
Dot Amorts. Et Prov. (+)	3 542 169	3 542 169
Reprises Amorts et Prov. (-)	-96 804	-96 804
Plus ou moins values sur cessions (-)	-720 795	-720 795
Subventions virées au résultat (-)	-85 952	-85 952
CAF (PCG)	5 510 588	5 510 588
Remb. emprunts locatifs (-)	-2 127 791	-2 127 791
Variation des intérêts compensateurs (+ ou -)	-154 378	19 559
Dot charges différées intérêts compensateurs (-)	0	0
Autofinancement net	3 228 419	3 402 356

L'autofinancement net HLM est de 3 402 k€ et non de 3 228 k€ pour l'exercice 2009.

ANALYSE FINANCIERE

1. RENTABILITE

1.1 EVOLUTION DE L'AUTOFINANCEMENT NET

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution 2009-2013
Marge sur accession	26	28	-20	0	0	-100,00%
Marge sur prêts	0	0	0	0	0	
Loyers	11 645	12 732	13 266	13 832	14 307	22,86%
Coût de gestion hors entretien	-2 266	-2 610	-2 765	-2 635	-2 683	18,44%
Entretien courant	-1 179	-1 136	-222	-322	-286	-75,74%
GE	-66	-783	-1 590	-1 195	-1 261	1801,00%
TFPB	-930	-1 113	-1 137	-1 195	-1 229	32,13%
Flux financier	86	16	35	53	84	-2,19%
Flux exceptionnel	-20	42	104	217	270	1453,23%
Autres produits d'exploitation	60	8	7	11	17	-71,07%
Pertes créances irrécouvrables	0	-17	-11	-17	-27	
Intérêts opérations locatives	-1 826	-1 469	-1 785	-2 028	-2 021	10,65%
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 128	-3 071	-3 460	-3 359	-3 567	67,62%
Autofinancement net	3 402	2 628	2 423	3 362	3 605	5,95%
% du chiffre d'affaires	28,47%	19,96%	18,26%	24,30%	25,19%	23,18%
Médiane nationale des ESH	12,54%	12,19%	9,24%	9,80%		

L'autofinancement net HLM de LOGIFIM représente, en moyenne sur la période contrôlée, 23,18 % du chiffre d'affaires de l'organisme, soit plus du double de la médiane nationale (9,80 % en 2012). La rentabilité de la société progresse de 5,95 % entre 2009 et 2013 et se situe à un niveau très soutenu.

Durant la période, il convient de noter l'évolution des recettes locatives (+22,86 %) qui est supérieure à celle des coûts de gestion (+18,44 %) et celle des dépenses d'entretien courant (-75,74 %).

Les flux financiers diminuent pour leur part de 2,19 % et soutiennent très faiblement la rentabilité de la structure.

LOGIFIM en k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moyenne
Autofinancement net	3 402	2 628	2 423	3 362	3 605	15 420	3 084
C.A.	11 952	13 166	13 269	13 834	14 309	66 530	13 306
% du chiffre d'affaires	28,47%	19,96%	18,26%	24,30%	25,19%	23,18%	23,18%

1.2 LES RESSOURCES LOCATIVES

1.2.1 Evolution du loyer mensuel moyen rapporté au logement

Loyer mensuel moyen	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne	Evolution
Loyers des logements seuls (c/7041+7042+7043)	10 723 327	11 779 917	12 269 918	12 799 172	13 416 889	12 197 845	25,12%
Nombre de logements	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	3 488	1,48%
Loyer mensuel moyen au logement	259	281	293	305	319	291	23,30%
Ratio n°9 Bolero Médiane nationale	333	338	342	368		345	10,61%

Les niveaux du loyer mensuel moyen au logement quittancé par LOGIFIM sont significativement inférieurs à la médiane nationale : 291 € au logement en moyenne sur la période.

En €/logement	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
Loyer mensuel moyen	259	281	293	305	318	22,81%
Evolution annuelle		8,50%	4,28%	4,16%	4,20%	

Le loyer pratiqué mensuel moyen de l'organisme a cependant augmenté de 22,81 % entre 2009 et 2013.

1.2.2 Les impayés de loyers

Impayés de loyers en k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moyenne	Evolution
Total des impayés*	588	628	653	727	884	3 481	696	50,16%
Loyers totaux + charges récupérées	12 394	13 664	14 259	14 890	15 394	70 602	14 120	24,21%
Créances locatives / Loyers et charges récupérées en %	4,75%	4,60%	4,58%	4,89%	5,74%		4,93%	20,89%
Ratio n°14 Bolero Médiane Nationale	12,24%	12,24%	12,40%	12,70%				

* Locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables

Les impayés de loyers, rapportés aux loyers et charges récupérées, progressent de 20,89 % sur la période contrôlée. Ils représentent néanmoins, en moyenne, 4,93 % des loyers et charges récupérées, soit un niveau bien inférieur à la médiane nationale. Le suivi de l'impayé au sein de l'organisme est apparu comme maîtrisé et structuré.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Créances locataires simples	433	458	487	523	605	2 505	39,78%
Créances douteuses	156	154	154	188	252	904	61,99%
Créances irrécouvrables	0	17	11	17	27	71	
Total	588	628	653	727	884	3 481	50,16%
Loyers et charges des logements quittancés	12 394	13 664	14 259	14 890	15 394	70 602	24,21%
% des loyers et charges	4,75%	4,60%	4,58%	4,89%	5,74%	4,93%	
Ratio n°14 Bolero Médiane nationale	12,24%	12,24%	12,40%	12,70%			

Il convient de noter l'augmentation importante des créances douteuses (+61,99 %) sur la période de contrôle.

1.2.3 La vacance à plus de trois mois

Vacance à plus de 3 mois	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne
Nbre de logements vacants > à 3 mois	0	10	0	0	9	4
Nbre de logements gérés hors foyers	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	3 488
Taux de vacance commerciale	0,00%	0,29%	0,00%	0,00%	0,26%	0,11%
Ratio n°11 Bolero Médiane nationale	0,44%	0,60%	0,60%			

Rapportée au nombre de logements gérés, la vacance commerciale à plus de trois mois est quasiment inexistante. Elle se situe régulièrement sous la médiane nationale.

Ce résultat confirme l'attractivité du patrimoine de la société, composé essentiellement de maisons individuelles à loyer attractif au sein de la métropole lilloise.

1.2.4 Promotion et accession à la propriété

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Marge sur accession	26	28	-20	0	0	35	-100,00%
Marge sur prêts	0	0	0	0	0	0	0,00%
Total marges accession et prêts	26	28	-20	0	0	35	-100,00%
Autofinancement net	3 402	2 628	2 423	3 362	3 605	15 420	5,95%
% Marges accession et prêts sur autofinancement net	0,77%	1,08%	-0,82%	0,00%	0,00%	0,23%	

Les opérations de promotion et d'accession sociale à la propriété (ex : opération « Les Corsaires » à La Chapelle d'Armentières) entre 2009 et 2013 soutiennent de manière très négligeable la rentabilité de la structure.

1.3 LES PRODUITS FINANCIERS

En € par logement	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne	Evolution
Produits des placements financiers	86 292	16 022	35 409	52 528	84 403	54 931	-2,19%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	3 488	1,48%
Produits financiers au logement	25	5	10	15	24	16	-3,61%
Ratio n°16 Bolero	63	63	69	80			
Médiane nationale							

LOGIFIM a dégagé en moyenne annuelle, entre 2009 et 2013, 55 k€ de produits issus des placements financiers opérés. En volume, ces produits ont connu une diminution de 2,19 % sur la période contrôlée. Ils se situent régulièrement en dessous de la médiane nationale.

Les placements de trésorerie (catégorie 1) sont réalisés sur SICAV et Livret A auprès de la Banque Postale et de la Caisse d'Epargne, conformément aux articles R. 423-74 et 75 du CCH. Une convention de gestion et de placement automatisé des excédents de trésorerie a été passée en septembre 2009 avec la Caisse d'Epargne pour optimiser les produits financiers. L'élaboration d'une stratégie sur cette question mériterait cependant d'être conduite afin d'optimiser les résultats de l'organisme dans ce domaine.

1.4 SERVICE ANNUEL DE LA DETTE

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne	Evolution
Capital remboursé	2 128	3 071	3 460	3 359	3 567	3 117	67,62%
Intérêts payés	1 826	1 469	1 785	2 028	2 021	1 826	10,65%
Annuité locative	3 954	4 540	5 245	5 387	5 587	4 943	41,31%

Le service annuel de la dette se monte en moyenne annuelle à 4 943 k€ et a augmenté de 41,31 % sur la période contrôlée. Le poids de la dette a pour sa part progressé de 10,65 %.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Annuité locative	3 954	4 540	5 245	5 387	5 587	24 713	41,31%
Loyers totaux (y compris foyers)	11 645	12 732	13 266	13 832	14 307	65 781	22,86%
% des loyers	33,95%	35,66%	39,54%	38,95%	39,05%	37,57%	
Ratio n°7 Bolero	47,00%	47,20%	48,30%	48,70%			
Médiane nationale							

L'annuité locative représente en moyenne 37,57 % des loyers quittancés entre 2009 et 2013 ; elle se situe près de 10 points sous la médiane nationale des ESH. L'organisme dispose donc d'importantes marges de manœuvre pour financer ses investissements et mener à terme son PSP.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne	Evolution
Annuité locative	3 954	4 540	5 245	5 387	5 587	4 943	41,31%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	3 488	1,48%
Annuité / nbre de logements gérés (en €)	1 145	1 299	1 502	1 540	1 595	1 417	
Ration n°7 Bolero	2 107	2 131	2 299	2 350			
Médiane nationale							

Au logement, l'annuité se situe régulièrement sous la médiane nationale et ceci dans des proportions importantes (près de 1000 € sous la médiane nationale). L'annuité locative ayant progressé beaucoup plus rapidement que le nombre de logement gérés, l'organisme s'est surtout endetté pour financer la réhabilitation de son patrimoine.

1.5 COUTS DE GESTION

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Coût de gestion	2 200	2 561	2 765	2 635	2 683	12 845	21,97%
Loyers totaux (y compris foyers)	11 645	12 732	13 266	13 832	14 307	65 781	22,86%
% des loyers	18,89%	20,12%	20,85%	19,05%	18,76%	19,53%	
Ratio n°6 bis Bolero	23,44%	24,40%	25,10%	24,80%			
Médiane nationale							

Les coûts de gestion de LOGIFIM, hors entretien du parc, progressent moins vite que les recettes locatives sur la période contrôlée (+21,97 % contre 22,86 %). Ils se situent près de 5 points sous la médiane nationale et sont réellement maîtrisés. Cette situation est essentiellement liée à la faiblesse des effectifs de la société et à la concentration du parc sur le canton d'Armentières.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Coût de gestion	2 200	2 561	2 765	2 635	2 683	12 845	21,97%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	17 442	1,48%
Coût de gestion par logement géré	637	733	792	753	766	736	20,20%
Ratio n°6 Bolero	1 064	1 100	1 170	1 200			
Médiane nationale							

Sur la période, le coût de gestion moyen par logement géré (736 €) se situe 48 % sous la médiane nationale.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Frais généraux (avec impôts et hors TFPB)	1 057	1 150	1 282	1 194	1 283	5 967	21,36%
Charges de personnel (hors régie)	1 143	1 412	1 483	1 440	1 400	6 878	22,53%
Coût de gestion (hors entretien courant)	2 200	2 561	2 765	2 635	2 683	12 845	21,97%

Si les frais généraux et les charges de personnels ont respectivement progressé de 21,36 % et 22,53 %, ils restent relativement modérés en comparaison du nombre de logements gérés et de la masse des loyers quittancés.

Les effectifs de l'organisme se situent en moyenne à 21,6 ETP sur la période de contrôle, soit 6 ETP pour 1 000 logements (médiane : 21,5 ETP pour 1 000 logements). La faiblesse des effectifs de la société s'explique par la configuration du patrimoine de l'organisme, la faiblesse des personnels de proximité et des sites administratifs.

1.6 MAINTENANCE

Charges de maintenance en k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
C/6151 NR Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	1 179	1 136	222	322	286	-75,74%
Régie entretien courant	0	0	0	0	0	
Total entretien courant	1 179	1 136	222	322	286	-75,74%
C/6152 NR Gros entretien sur biens immobiliers	66	783	1 590	1 195	1 261	1801,00%
Total gros entretien	66	783	1 590	1 195	1 261	1801,00%
Total général charges de maintenance compris régie	1 245	1 919	1 811	1 517	1 547	24,24%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	1,48%
Coût de maintenance sur nombre de logements gérés (en €)	361	549	519	434	442	22,43%
Ratio n°8 Bolero Médiane nationale	556	560	586	590		

Les coûts de la maintenance du patrimoine représentent en moyenne sur la période 461 € par logement et se situent globalement sous la médiane nationale. Les charges de maintenance ont cependant globalement progressé de 22,43 % entre 2009 et 2013.

L'organisme a surtout privilégié les dépenses de gros entretien à compter de 2011, date à laquelle il a mis en place une PGE.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moyenne
Remplacement de composants	5 205	5 497	7 674	7 706	6 259	32 341	6 468

Parallèlement, en sus des dépenses de maintenance classique, l'organisme a consacré 6 468 k€ en moyenne par an sur la période à la réhabilitation « lourde » de son patrimoine.

1.7 TFPB

TFPB en k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
Taxe Foncière (NR)	930	1 113	1 137	1 195	1 229	32,13%
Loyers	11 645	12 732	13 266	13 832	14 307	22,86%
% TFPB / Loyers	7,99%	8,74%	8,57%	8,64%	8,59%	
Ratio n°5 Bolero Médiane nationale	8,60%	8,80%	9,20%	9,30%		

Rapportée aux loyers, la charge financière liée à la TFPB se situe régulièrement en dessous de la médiane nationale. L'organisme ne dispose d'aucune marge de manœuvre sur la maîtrise de ce coût de fonctionnement.

TFPB en k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
Taxe Foncière (NR)	930	1 113	1 137	1 195	1 229	32,13%
Nbre de logements gérés (hors foyers)	3 453	3 496	3 492	3 497	3 504	1,48%
TFPB au logement	269	318	326	342	351	
Ratio n°5 Bis Bolero Médiane nationale	409	420	436	450		

1.8 COUT GLOBAL DE FONCTIONNEMENT

En €/logement	Médiane nationale	Médiane SA Parc entre 3 et 6000 logements	LOGIFIM	LOGIFIM	Ecart en % / Organismes de taille similaire
	SA d'HLM 2012	SA d'HLM 2012	2012	2013	2012
Annuité	2 350	1 800	1 540	1 595	-11,41%
Coût de gestion	1 200	1 100	753	766	-30,38%
Maintenance	590	570	434	442	-22,53%
TFPB	450	470	342	351	-25,36%
Total en €/logement	4 590	3 940	3 069	3 153	-19,98%

Le coût global de fonctionnement de LOGIFIM est de 19,98 % inférieur à la médiane nationale des ESH de taille identique (valeurs Bolero 2012). Cette situation s'explique essentiellement par :

- une annuité de la dette réduite en raison d'un développement limité du patrimoine,
- des coûts de gestion moindres compte-tenu de la configuration du parc (maisons individuelles) et de la faiblesse des effectifs,
- des frais de maintenance et une TFPB moindre.

2. BILAN

2.1 BILANS FONCTIONNELS

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
Capitaux propres	39 025	41 855	43 575	48 248	51 983	33%
Provisions pour risques et charges	103	3	1 699	1 814	1 981	1823%
<i>Dont PGE</i>	0	0	1 605	1 757	1 981	
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	49 956	53 311	56 907	60 266	64 427	29%
Dettes financières	64 520	67 242	68 346	80 465	78 067	21%
Actif immobilisé brut	151 343	162 253	170 510	182 526	192 900	27%
Fonds de Roulement Net Global	2 261	158	18	8 267	3 559	57%
FRNG à terminaison des opérations					11 581	
Stocks (toutes natures)	384	0	0	0	0	
<i>dont Accession</i>	384	0	0	0	0	
Autres actifs d'exploitation	1 402	1 679	2 192	2 993	3 116	
Provisions d'actif circulant	134	119	130	161	210	
Dettes d'exploitation	1 928	2 027	2 630	1 624	1 957	
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-277	-467	-568	1 208	948	-443%
Créances diverses (+)	46	192	58	33	73	
Dettes diverses (-)	2 548	2 846	2 580	3 584	2 628	
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 502	-2 654	-2 522	-3 551	-2 555	
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-2 779	-3 121	-3 090	-2 344	-1 607	
Trésorerie nette	5 040	3 279	3 108	10 611	5 166	2%
Concours bancaires (c/519)	159	10	17	0	0	
Trésorerie du Bilan Active	5 199	3 289	3 125	10 611	5 166	-1%

Le FRNG a progressé de 57 % entre 2009 et 2013 du fait de l'augmentation des capitaux propres, de la constitution d'une PGE et des nouveaux emprunts contractés. Le FRNG a été mis à contribution particulièrement en 2010 et 2011 pour financer les différents projets de réhabilitation de l'organisme.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Fonds de Roulement Net Global	2 261	158	18	8 267	3 559	14 263	57,37 %
Concours bancaires	159	10	17	0	0	186	-100,00 %
FRNG Retraité	2 420	168	35	8 267	3 559	14 449	47,04 %
Dépenses mensuelles moyennes	2 692	1 887	1 749	2 105	2 503	10 935	-7,05 %
FRNG/Dépenses mensuelles	0,90	0,09	0,02	3,93	1,42	1,32	58,20 %
Ratio n°2 Bolero Médiane nationale	3,78	4,00	3,90	3,80			

Le FRNG moyen permet de soutenir 1,32 mois de dépenses, ce qui apparaît comme très faible et qui illustre les modalités de portage financier intégral des opérations d'investissement par l'organisme. A terminaison des opérations, une fois les subventions et les emprunts encaissés, le FRNG augmente de 8 022 k€, pour atteindre les 11 581 k€, soit un niveau conséquent.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	Evolution
Trésorerie nette	5 040	3 279	3 108	10 611	5 166	2,50 %
Concours bancaires (c/519)	159	10	17	0	0	-100,00 %
Total Trésorerie	5 199	3 289	3 125	10 611	5 166	-0,63 %
Dépenses mensuelles moyennes	2 692	1 887	1 749	2 105	2 503	-7,05 %
Trésorerie nette/Dépenses mensuelles par mois	1,93	1,74	1,79	5,04	2,06	6,90 %
Médiane nationale Ration Bolero n°4	3,23	3,20	3,10	3,00		-7,12 %

La trésorerie de l'organisme se situe régulièrement sous la médiane nationale ; elle a surtout été mise à contribution en 2010 et 2011 pour porter les investissements de l'organisme. A terminaison, elle se monte à 13 188 k€ et permet de soutenir 5,26 mois de dépenses.

2.2 BESOINS EN FONDS PROPRES

En k€ au 31/12/2013

Situation nette	46 343
Stock d'intérêts compensateurs (c/16883) si c/7963 inutilisé	0
Excédent (ou Insuffisance) AT/AF locatif	23 332
Eventuellement Reprises cumulées sur subventions non locatives (partie du C/139)	0
AT bureaux	829
Autres emprunts nets	7
Total moyens financiers fin 2013	70 520
Dépenses comptabilisées fin 2013	-192 035
Subventions notifiées fin 2013	8 252
Emprunts locatifs encaissés fin 2013	113 937
Autres	0
Remboursements anticipés emprunts	0
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations fin 2013	-69 846
Dépenses restant à comptabiliser	8 831
Emprunts restant à encaisser	15 646
Subventions restant à notifier	1 207
Moyens Financiers Immobilisés à l'équilibre des opérations à terminaison :	-61 824
Autres utilisations	-81
Total des moyens financiers immobilisés à terminaison	-61 905
Fonds propres disponibles au 31/12/2013	593
Fonds propres disponibles à terminaison	8 615
Ressources semi-permanentes	
Dépôts et cautionnements reçus	795
Provisions pour risques	1 981
Provisions pour dépréciation de haut d'actif	190
FRNG 31/12/13	3 559
FRN à terminaison	11 581
Besoin de FR exploitation	-948
Besoin FR Hors exploitation	2 555
Trésorerie au 31/12/2013	5 166
Trésorerie à terminaison	13 188

Le tableau ci-avant présente de manière précise le potentiel de mobilisation des fonds propres de l'organisme pour réaliser ses différents programmes d'investissements locatifs à moyen terme.

Au 31 décembre 2013, à terminaison des opérations, les fonds propres de l'organisme se montent à 8 615 k€, le FRNG à 11 581 k€ et la trésorerie à 13 188 k€.

2.3 TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

En k€	2010	2011	2012	2013	Total
FRN en début de période	2 261	158	18	8 267	
Capacité d'autofinancement PCG exercice	5 787	5 933	6 757	7 194	25 672
Variation des intérêts compensateurs	-88	-51	-35	-23	-198
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-3 071	-3 460	-3 359	-3 567	-13 456
S/T Autofinancement net	2 628	2 423	3 362	3 605	12 018
Variation dépenses d'investissements (A)	-11 393	-8 974	-12 821	-10 897	-44 085
Financements comptabilisés (empr.+subv.+var. cap. propres) (B)	6 002	5 288	16 848	8 461	36 598
S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)	-5 391	-3 686	4 026	-2 436	-7 487
S/T Autofinancement disponible après investissement	-2 763	-1 264	7 389	1 169	4 531
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs	0	0	0	0	0
Cessions d'actifs	605	1 069	911	934	3 519
Variation dépôts locataires et autres dépôts	40	70	32	39	181
Rembour. d'emprunts non locatifs et hors prêts accession	-1	-1	-1	-6 801	-6 804
Dividendes mis en paiement	0	0	0	0	0
Variation des prêts aux accédants exercice	1	4	-51	0	-46
Variation emprunts accession exercice	0	0	0	0	0
Variation Provisions dépréciation de bas d'actif	15	-11	-31	-50	-77
Autres	0	-7	0	0	-7
S/T Variation du FRN au cours de l'exercice	-2 104	-140	8 249	-4 709	1 297
FRN en fin d'exercice	158	18	8 267	3 559	

En k€	2010-2013
FRN en début de période	2 261
Autofinancement net cumulé	12 018
Variation dépenses d'investissements	-44 085
Financements comptabilisés (empr.+subv.+var. cap. propres)	36 598
Cessions d'actifs	3 519
Autres flux du bilan	-6 753
FRN en fin de période	3 559

En k€ - LOGIFIM	2010	2011	2012	2013	Total	Evolution
Autofinancement net	2 628	2 423	3 362	3 605	12 018	37%
Dépenses d'investissement	-11393	-8974	-12821	-10897	-44 085	-4%
Financements comptabilisés	6 002	5 288	16 848	8 461	36 598	41%
Remboursements anticipés	0	0	0	0	0	
Autofi. Disponible après investissement	-2 763	-1264	7 389	1 169	4 531	-142%
Cessions actifs	605	1 069	911	934	3 519	54%
Autres	54	62	-51	-6 811	-6 746	-12604%
Free Cash Flow	-2 104	-133	8 249	-4 709	1 304	124%

D'une manière générale, l'autofinancement net dégagé par l'organisme entre 2010 et 2013 ainsi que les financements externes (emprunts et subventions) ont permis à la société de dégager une rentabilité disponible après investissement de 4 531 k€.

La vente HLM contribue à l'augmentation des fonds propres de la société et à soutenir la réhabilitation du patrimoine.

La société a dégagé un Free Cash Flow de 1 304 k€ entre 2010 et 2013.

ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière analyse prévisionnelle de la SA LOGIFIM a été présentée au conseil de surveillance le 23 octobre 2014 et décline le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de la société. Cet exercice s'inscrit dans le prolongement du PSP validé en mai 2010 ayant servi de référence à l'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2011-2016. La prévisionnelle de l'organisme n'a pas été élaborée au moyen d'un logiciel classique, de type Visial, mais sur la base d'un tableur informatique développé au sein du groupe GHI et actualisé depuis par le directoire de LOGIFIM. Cette analyse concerne les exercices 2015-2020.

1. LA CUS 2011-2016, COHERENCE ET EVOLUTION

CUS -nombre logements neufs à financer	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Moyenne 2011-2016
PLUS	27	27	25	25	25	25	154	26
PLAI	10	11	10	10	10	10	61	10
PLS								0
Total	37	38	35	35	35	35	215	36
Décisions de financement obtenues	17	23	12	16			68	17

La CUS prévoyait le financement de 215 logements entre 2011 et 2016, soit 36 logements en moyenne par an, territorialisés essentiellement le territoire des Flandres Intérieure et Maritime.

Compte-tenu du rythme de logements neufs financés entre 2011 et 2014, de la faiblesse des réserves foncières, du faible dimensionnement du service de la maîtrise d'ouvrage, l'organisme ne tiendra vraisemblablement pas les objectifs contractualisés avec l'Etat, tant au niveau du nombre que de la typologie des logements à financer, **sans recourir aux acquisitions en VEFA.**

Sur la même période, la société s'est parallèlement engagée à vendre 54 logements sur un stock de 76 logements proposés à la vente.

CUS -vente logements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Moyenne
Stock de logements proposés à la vente	25	31	8	12			76	13
Objectif de ventes Indicateur D1	9	9	9	9	9	9	54	9
% de logements à vendre sur le stock proposé	36,00%	29,03%	112,50%	75,00%			71,05%	71,05%
Logements vendus	11	11	11	10			43	11
% de logements à vendus sur le stock proposé	44,00%	35,48%	137,50%	83,33%	#DIV/0!	#DIV/0!	56,58%	84,87%
Produits des ventes HLM en k€	882	820	718	951			3 371	

Au regard des ventes d'ores et déjà réalisées, l'objectif devrait être tenu d'autant que le patrimoine de LOGIFIM est constitué essentiellement de maisons individuelles.

2. PREVISIONNELLE 2015-2020

L'analyse prévisionnelle de LOGIFIM consiste en une déclinaison du compte de résultat de l'organisme sur lequel ont été plaquées des variations économiques destinées à établir une projection « au fil de l'eau ». A cette évolution ont été corrélées les conséquences financières liées à l'évolution du patrimoine et des investissements réalisés par la société.

2.1 HYPOTHESES MACROECONOMIQUES

LOGIFIM a construit son analyse prévisionnelle sur les hypothèses économiques suivantes.

Prévisionnelle Seine Habitat	Hypothèses 2015-2020 de l'organisme	Circulaire DHUP du 15/04/2014
Loyers	1,20%	1,60%
Livret A	1,50%	2,40%
Vacance et impayé	Non intégré	3,00%
Produits financiers	Non intégré	2,40%
Frais de gestion	2,00%	2,10%
Gros Entretien	2,00%	1,70%
TFPB	3,00%	2,20%

Par rapport aux évolutions préconisées par l'administration centrale du ministère du Logement, les hypothèses retenues par la société sont relativement prudentes. L'organisme n'a pas intégré les coûts de la vacance et de l'impayé dans son modèle.

2.2 HYPOTHESES DE PRODUCTION

La production neuve est identifiée jusqu'en 2017. Elle concerne 6 opérations qui correspondent à 113 logements. Un objectif global de production de 140 logements a ensuite été fixé forfaitairement, soit 35 logements par an entre 2017 et 2020.

Prévisionnelle - nombre de logements ordinaires - 3 524 logements au 31/12/2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Moyenne 2015-2020
Livraisons	49	43	56	35	35	35	253	42
Acquisitions							0	0
Démolitions							0	0
Ventes	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-75	-13
Variations	34	28	41	20	20	20	178	30
Patrimoine au 31 décembre N	3 558	3 586	3 627	3 647	3 667	3 687		3 629
Réhabilitations lourdes	141	10	205	116	10	10	492	82
Réhabilitations thermiques	10	10	10	10	10	10	60	10
Total Réhabilitations	151	20	215	126	20		552	92

La prévisionnelle de l'organisme prévoit ainsi une augmentation de 3,63 % du patrimoine de la société sur la période considérée pour atteindre les 3 687 logements à l'horizon 2020 et la réhabilitation de 552 logements.

Plan de financement prévisionnel	Prix de revient prévisionnel moyen 2015- 2020	Subventions	Emprunts	Fonds Propres
PLUS/PLAI	138 000	0%	70%	30%
PLUS/PLAI VEFA	132 000	0%	70%	30%
Réhabilitations avec opérations "tiroirs"	80 000	6%	80%	14%
Réhabilitations sans opérations "tiroirs"	72 000	0%	80%	20%
Réhabilitations thermiques	30 000	0%	80%	20%
Autres réhabilitations	25 000	0%	80%	20%

LOGIFIM entend injecter 30 % de fonds propres dans ses opérations de construction neuve et 20 % pour la réhabilitation. Les prix de revient prévisionnels définis par la société sont conformes aux prix de revient moyen (142 k€ pour un PLUS en 2010 selon les données du ministère du Logement et de l'USH).

Les coûts des réhabilitations lourdes des maisons individuelles, en milieu urbain, avec opérations « tiroirs » apparaissent pour leur part sensiblement élevés.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Proportion	Evolution
Fonds propres construction neuve	1 391	1 847	1 625	945	945	945	7 698	28%	-32%
Fonds propres Réhabilitations des logements individuels	1 985	3 545	1 926	3 198	1 638	366	12 658	46%	-82%
Fonds propres Réhabilitations des logements collectifs	2 300	785	1 115	690	610	1 785	7 285	26%	-22%
Total	5 676	6 177	4 666	4 833	3 193	3 096	27 641	100%	-45%

LOGIFIM entend mobiliser 27 641 k€ de fonds propres entre 2015 et 2020, soit 4 607 k€ par an sur la période. L'analyse prévisionnelle de l'organisme consacre ainsi :

- la réhabilitation du patrimoine sur l'offre nouvelle (72 % des fonds propres destinés à la réhabilitation, 28 % à l'offre nouvelle),
- la réhabilitation de la maison individuelle sur le collectif.

Il convient de souligner une tendance globale à la diminution de l'injection des fonds propres de la société à horizon 2020 (-45 % entre 2015 et 2020).

2.3 CONTROLE DES EQUILIBRES D'OPERATION

Il a été procédé à l'analyse et au contrôle des équilibres de 3 opérations lancées par LOGIFIM entre 2009 et 2013, à savoir :

- « 94 Boulevard Faidherbe » à Armentières (4 PLUS et 2 PLAI), mise en service en novembre 2012 (27 % de fonds propres). Prix de revient : 113 k€ au logement.
- « Rue Edmond Flamand » à Saint-Pol-sur-Mer (12 PLUS et 5 PLAI en BBC), mise en service en octobre 2013 (24 % de fonds propres). Prix de revient : 141 k€ au logement.
- « Boulevard de Paris » à Lillers (VEFA ; 16 PLUS et 7 PLAI), mise en service en octobre 2013 (29 % de fonds propres). Prix de revient : 114 k€ au logement.

Les prix de revient des opérations lancées dans le passé récent et le niveau d'injection des fonds propres sont globalement conformes avec les montants retenus par l'organisme dans sa prévisionnelle.

Les calculs des loyers d'équilibre souffrent cependant plusieurs lacunes :

- Les dates de mise en service prévisionnelle ne sont pas toujours cohérentes avec la mise en service réelle (ex : opération de Saint-Pol-sur-Mer).
- Les calculs des loyers maximum mériteraient d'être fiabilisés et contrôlés tant par le service de la maîtrise d'ouvrage que par la gestion locative afin de disposer de données homogènes (ex : opération du boulevard Faidherbe).
- Il a été constaté des écarts entre les SU par type de financement dans les calculs d'équilibre d'exploitation des opérations et celles mentionnées dans les conventions (ex : opération du boulevard Faidherbe).

- Des taux d'intérêts d'emprunts différents entre le calcul du loyer d'équilibre et ceux effectivement contractés (ex : opération du boulevard Faïdherbe).
- Des coûts de gestion qui semblent minorés (402 € par logement pour l'opération Faïdherbe alors que les frais de gestion de l'organisme se situent plutôt à 763 € au logement).
- Les interfaces entre l'ingénierie technique, locative et financière sont à consolider et formaliser.

L'organisme préfinance cependant très bien ses opérations d'investissement, les emprunts sont appelés au bon moment, c'est-à-dire bien après les premiers encaissements de loyers (entre 6 mois à 2 ans).

3. RENTABILITE PREVISIONNELLE

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Moyenne/an
Marge Accession								0	0
Loyers	14 850	15 350	16 250	17 050	17 600	18 200	18 800	118 100	16 871
Activité Prêteur								0	0
Production Immobilisée								0	0
Autres produits d'exploitation	200	200	200	200	200	200	200	1 400	200
Total Produits d'Exploitation	15 050	15 550	16 450	17 250	17 800	18 400	19 000	119 500	17 071
Charges exploitation locative NR	243	247	251	212	200	200	200	1 553	222
Autres charges exploitation locative NR	45	45	45	35	35	35	35	275	39
Entretien Courant NR	350	350	350	350	350	350	350	2 450	350
Gros Entretien non couvert par PGE	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	1 400	9 800	1 400
Coût des impayés	36	38	38	38	40	40	40	270	39
Autres charges exploitation	15	15	15	15	15	15	15	105	15
Total Charges d'Exploitation	2 089	2 095	2 099	2 050	2 040	2 040	2 040	14 453	2 065
Revenu Marginal	12 961	13 455	14 351	15 200	15 760	16 360	16 960	105 047	15 007
Taxes foncières	1 300	1 327	1 362	1 394	1 394	1 394	1 394	9 565	1 366
Amortissement des constructions	4 898	5 292	5 848	6 296	6 771	7 076	7 258	43 439	6 206
VNC des composants remplacés	100	100	100	100	100	100	100	700	100
PGE			150	150	150	150	150	750	107
Intérêts des emprunts locatifs	2 392	3 197	4 018	4 474	4 500	4 600	4 600	27 781	3 969
Redevance CGLLS	506	352	322	354	360	370	380	2 644	378

Autres charges (multirisques)	146	148	149	151	196	200	210	1 200	171
Total des coûts du support d'exploitation	9 342	10 416	11 949	12 919	13 471	13 890	14 092	86 079	12 297
Marge sur coûts directs	3 619	3 039	2 402	2 281	2 289	2 470	2 868	18 968	2 710
Frais de fonctionnement	1 670	1 729	1 783	1 835	1 872	1 909	1 948	12 746	1 821
Marge opérationnelle	1 949	1 310	619	446	417	561	920	6 222	889
Autres charges et produits société	319	380	390	349	350	350	350	2 488	355
Marge nette avant éléments exceptionnels	1 630	930	229	97	67	211	570	3 734	533
Produits financiers	45	60	68	75	75	75	75	473	68
Plus-values de cessions	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	7 350	1 050
Intéressement et abondement PEE	-131	-135	-139	-143	-130	-140	-140	-958	-137
IS	-51	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-378	-54
Total impact éléments exceptionnels	913	923	926	928	940	929	928	6 487	927
RESULTAT NET	2 543	1 853	1 155	1 025	1 007	1 140	1 498	10 221	1 460
Dotations aux amortissements et provisions	4 986	5 380	5 936	6 384	6 859	7 164	7 346	44 055	6 294
Reprises sur amortissements et provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions virées au résultat	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-88	-616	-88
VNC des immobilisations sorties de l'actif	100	100	100	100	100	100	100	700	100
Remboursements des emprunts	-3 563	-3 638	-3 727	-3 592	-4 100	-4 200	-4 700	-27 520	-3 931
AUTOFINANCEMENT NET	3 978	3 607	3 376	3 829	3 778	4 116	4 156	26 840	3 834
En % des loyers	26,79%	23,50%	20,78%	22,46%	21,47%	22,62%	22,11%	22,73%	22,73%

L'analyse produite par l'organisme fait apparaître, au titre des années 2014-2020, un autofinancement net HLM prévisionnel moyen de 3 834 k€, soit 22,73 % du CA. La rentabilité de la société reste à un excellent niveau au regard de la médiane nationale.

Ce scénario semble très probable compte-tenu du « modèle économique pertinent » de LOGIFIM, à savoir :

- un patrimoine locatif peu dispersé géographiquement,
- un parc attractif (maisons individuelles) peu affecté par la vacance et l'impayé,
- des coûts de gestion très faibles et une dette maîtrisée.

4. POTENTIEL FINANCIER PREVISIONNEL

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Moyenne/an
Potentiel financier à term. 31/12/2014	9 270	7 202	4 400	3 562	2 506	3 428	30 368	5 061
Report Prévisionnel							0	0
Autofinancement exploitation	2 558	2 325	2 778	2 727	3 065	3 106	16 559	2 760
Ventes de patrimoine	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	6 300	1 050
Autofinancement net Annuel	3 608	3 375	3 828	3 777	4 115	4 156	22 859	3 810
Total des Ressources	12 878	10 577	8 228	7 339	6 621	7 584	53 227	8 871
FP Investis Remplacements de composants	4 285	4 330	3 041	3 888	2 248	2 151	19 943	3 324
FP Investis Opérations neuves	1 391	1 847	1 625	945	945	945	7 698	1 283
Total des Emplois	5 676	6 177	4 666	4 833	3 193	3 096	27 641	4 607
Solde disponible	7 202	4 400	3 562	2 506	3 428	4 488	25 586	4 264
Taux de service de la dette	44,53%	47,66%	47,31%	48,66%	48,35%	49,47%		47,66%

Le potentiel financier de la société, tout comme le fonds de roulement à terminaison, sont mis à contribution du fait de la mise sous tension de la société et de l'effort consenti en matière de réhabilitation du patrimoine.

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total	Evolution
Fonds propres investis	-5 676	-6 177	-4 666	-4 833	-3 193	-3 096	-27 641	-45%
Autofinancement exploitation	2 558	2 325	2 778	2 727	3 065	3 106	16 559	21%
Ventes de patrimoine	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	6 300	0%
Solde	-2 068	-2 802	-838	-1 056	922	1 060	-4 782	151%

La rentabilité de la société ainsi que les ventes de patrimoine ne suffiront pas à couvrir les fonds propres mobilisés par LOGIFIM. La situation devrait s'inverser à compter de l'exercice 2019.

5. CONCLUSIONS

L'analyse prévisionnelle réalisée par LOGIFIM souffre de deux écueils essentiels :

- L'étude ne présente pas une variation prévisionnelle suffisamment précise du patrimoine par exercice : livraisons, acquisitions, démolitions et ventes. Les objectifs de production affichés par l'organisme dans son exercice sont globalisés.
- Les prix de revient prévisionnels par typologie de logement à financer ne sont pas présentés de manière lisible, notamment leurs plans de financement. Les financements des investissements sont en effet « nets de subventions », ce qui présage un niveau d'injection de fonds propres moins important que prévu.

L'analyse prévisionnelle produite par l'organisme apparaît ainsi comme prudente au regard des hypothèses macroéconomiques retenues :

- Elle présente une détérioration de la situation financière de l'organisme jusqu'en 2018, puis un redressement à compter de cette date.
- Elle consacre un développement modéré du patrimoine au profit de la réhabilitation.
- Elle sanctuarise un « modèle économique » très rentable (22,73 % d'autofinancement moyen entre 2015 et 2020) fondé sur la maison individuelle en milieu périurbain (faiblesse de la vacance, de l'impayé) conjugué à une maîtrise des coûts de structure.

*S.A. d'H.L.M. « Logis des Flandres Intérieure et Maritime »**(Suite Modification des Statuts)*

Tout actionnaire mentionné au 4° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation qui entend céder tout ou partie de ses actions peut demander leur rachat, à un prix qu'il propose et qui est au plus égal à celui résultant de l'application de l'article L. 423-4 du même code, par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent. Celui-ci, à défaut de faire acquérir les actions soit par un autre actionnaire soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura désignée(s), est tenu d'acquérir lui-même les actions, dans le délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

A défaut d'accord amiable sur le prix des actions à l'expiration du délai de trois mois mentionné à l'alinéa précédent, le juge fixe ce prix et prononce si nécessaire le transfert de propriété.

ARTICLE 9 - SCELLES

Les héritiers ou créanciers d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni ne s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des actionnaires.

- TITRE III – ADMINISTRATION

ARTICLE 10 – CONSEIL DE SURVEILLANCE ET REPRESENTATION DES LOCATAIRES

a) Dispositions générales

La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire, dans les conditions prévues à la sous-section 2 de la section 2 du chapitre V du titre II du livre II du code de commerce. Le conseil de surveillance comprend trois membres nommés sur proposition des établissements publics et collectivités territoriales mentionnés au 2° du I de l'article L. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation. Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont membres du conseil de surveillance.

a) Dispositions concernant les membres du Conseil de Surveillance locataires

La représentation des locataires aux assemblées générales et au conseil de Surveillance de la société est assurée dans les conditions définies aux articles L 422-2-1 et R. 422-1-1 et R. 422-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10 bis : COMMISSION D'ATTRIBUTION

La (ou les) commissions d'attribution des logements prévue(s) en application de l'article L 441-2 du code de la construction et de l'habitation est (sont) constituée(s) et fonctionne(nt) conformément aux articles R 422-2 et R 441-9 du même code.

ARTICLE 11 - CONDITIONS MISES A L'EXERCICE DES FONCTIONS DE MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le mandat des membres du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R. 421-56 du code de la construction et de l'habitation. Il en est de même des fonctions de direction générale ou de direction générale déléguée exercées par le président du conseil d'administration ou par tout administrateur.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être remboursés sur justifications, des frais qu'ils exposent dans l'intérêt de la société.

*S.A. d'H.L.M. « Logis des Flandres Intérieure et Maritime »**(Suite Modification des Statuts)*

Conformément à l'article L.423-5 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des exceptions prévues par cet article, les réserves, les bénéfices ou les primes d'émission ne peuvent être incorporées au capital.

Les réductions de capital doivent être effectuées dans le respect des dispositions de l'article L.423-5 du code de la construction et de l'habitation.

La société ne peut procéder à l'amortissement de son capital.

ARTICLE 7 - DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Dans toute augmentation de capital faite par voie d'émission d'actions payables en numéraire, les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide l'augmentation du capital peut supprimer ce droit préférentiel de souscription. Elle statue à cet effet sur le rapport du Directoire et sur celui des commissaires aux comptes.

ARTICLE 8 - FORME, CESSION ET TRANSMISSION DES ACTIONS

Le prix de cession des actions ne peut dépasser celui qui est fixé en application de l'article L.423-4 du code de la construction et de l'habitation, sauf dérogation accordée dans les conditions prévues par cet article ;

Chaque communauté de communes de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, communauté urbaine, communauté d'agglomération, syndicat d'agglomération nouvelle, département ou région sur le territoire duquel ou de laquelle la société possède des logements ou des logements foyers, lorsqu'il ou elle n'est pas actionnaire de la société, est en droit d'acquérir une action de l'actionnaire de référence. L'acquisition se fait au prix symbolique de dix centimes d'Euro.

La cession est consentie par l'actionnaire de référence ou l'un quelconque des actionnaires le constituant dans les quinze jours de la demande faite par l'établissement public, le département ou la région au président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance de la société ;

Tout représentant des locataires qui n'est pas actionnaire acquiert une action de l'actionnaire de référence. Dans les huit jours suivant la proclamation du résultat des élections ou de la cessation des fonctions en cours de mandat du représentant des locataires auquel il succède, l'acquisition de cette action lui est proposée au prix symbolique de dix centimes d'euro par l'actionnaire de référence ou l'un des actionnaires qui le constituent ;

Sauf en cas de cession mentionnée au 2 ou au 3, ainsi qu'en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, le transfert d'actions à un tiers non actionnaire de la société, à quelque titre que ce soit, doit être autorisé par le conseil de surveillance qui n'est pas tenu de faire connaître les motifs de son agrément ou de son refus.

Le refus d'agrément peut résulter soit d'une décision expresse, soit d'un défaut de réponse dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande.

En cas de refus d'agrément, le Directoire est tenu, dans un délai de trois mois à compter de son refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire, soit par une ou plusieurs personnes qu'il aura lui-même désignée(s) ou agréée(s). Dans ce cas, le prix ne peut être inférieur à celui de la cession non autorisée. Si, à l'expiration du délai susmentionné, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné, sauf prolongation de ce délai par décisions de justice à la demande de la société.

Note de frais de déplacement

Nom Prénom : *Patrick Dubois*

Mois : *juin 2015*

Véhicule *C. 1766* CV *8*

Date	Adresse de destination (1)	Kilométrage	Objet du déplacement	Frais	
				Montant	Nature
1					
2	<i>Mairie Grand Place</i>	<i>161</i>	<i>R. V. Mairie</i>		
3	<i>Boulevard Faidherbe</i>	<i>262</i>	<i>LOG-FIM Direction</i>		
4					
5					
6	<i>Boulevard Faidherbe</i>	<i>262</i>	<i>LOG-FIM Direction</i>		
7					
8					
9	<i>Mairie Grand-Place</i>	<i>161</i>	<i>R. V. Mairie</i>		
10					
11					
12	<i>Boulevard Faidherbe</i>	<i>262</i>	<i>LOG-FIM Direction</i>		
13					
14					
15					
16					
17	<i>Boulevard Faidherbe</i>	<i>262</i>	<i>LOG-FIM Direction</i>		
18					
19					
20	<i>Enquinghem-Lys</i>	<i>262</i>	<i>Ramery Benoit Représentation</i>		<i>Est-ce le rôle du président du C.S. ?</i>
21					
22					
23	<i>Lambert 251 Av du D.</i>	<i>309</i>	<i>Cabinet Cordon</i>		
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
Total kms		<i>1941</i>	Total montant		

(1) indiquer impérativement le lieu précis du déplacement (n°, nom de rue, commune)

Visa de la note de frais
le

2x Racheté
R-Faille

16 oct. 10 14:31

Pla - 4 cv = 3

1		2.00
1	Boîte M. G. L.	14.00
1	Boîte M. G. L.	27.50
1	Boîte M. G. L.	3.50
1	Amer. M. G. L.	3.00
1	Whisky Whyte Mackay	5.10
1	Dessert du Mois	5.00
2	Profiteroles maison	3.54 7.08
2	Coquille de poisson	4.00 8.00
1	Salade de tomates	2.70
1	Pain de rustich herbés	10.30
2	Tarte à la crème	13.70 27.40

OUI TEMP 118.38

TICKET TEMPORAIRE<

VOIR VOTRE VISITE A BIENTOT

	27
Am. Boulgne	414 km
Ammenthen	262 km
Ammenthen	262 km
Ammenthen	262 km
Lille	311 km
Ammenthen	414 km
Ammenthen	161 km

PAYÉ LE 24 OCT. 2010

0,337

Montant

791,28 €

118,38 €

909,66 €

	Champion	R-Faille	
20-10-2010	Al. Boulgne	Ammenthen	262 km
	Logifim		
	R-Faille		
21-10-2010	Al. Boulgne	Ammenthen	262 km
	Logifim		
	R-Faille		
			456
			2348 km

SARL HÔTEL DU CENTRE

78, Rue Carnot
62930 WIMEREUX

Tél. 21 32 41 08

RCB 311 932 826

FACTURE N° 1259

M

FR 311 932 826

n° TVA intracommunautaire

le 15/06/2011

EXACOMPTA

3 Repas Complets

119,70

Rameny x 2
R. Faillie

TVA incluse 5,5% 11,26 119,6% 6,23

RÈGLEMENT pour le

Conditions d'escompte pour paiement anticipé

FACTURE N° 125649

RESTAURANT DU CENTRE

1 Rue Carnot
51500 WIMEREUX
Tél. 03 21 32 41 08
N°M 811 032 820

M

FRU 64 931 226

n° TVA intracommunautaire

le 18/6/2011

EXACOMPTA

2 Repas Complets

112,00

Logis 62
R. Failler

TVA incluse 19,6% 795 5,5% 3,21

PAIEMENT pour le

Conditions d'escompte pour paiement anticipé

SOURCES ET SIGLES UTILISES

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2013	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	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 2013	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 2013	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 2013		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	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 UTILISES

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