

SA d'HLM Logis Familial

Nice (06)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-058

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-058
SA d'HLM Logis Familial
Nice (06)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-058

SA d'HLM Logis Familial – 06

N° SIREN : 969 802 321

Raison sociale : Logis Familial

Présidence du conseil de surveillance : M. Philippe Bry

Présidence du directoire : M. Pascal Friquet

Adresse : 29 rue Pastorelli 06200 Nice

Actionnaire de référence : 1001 Vies Habitat

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés :	3 831	Nombre de logements familiaux en propriété :	3 841	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	Aucun
--	--------------	---	--------------	--	--------------

Indicateurs	Logis Familial	Référence région PACA	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (%)	2,0	3,8	4,6	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,1	1,0	1,5	
Taux de rotation annuel (<i>hors mises en service</i>)	6,2	7,5	9,8	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	4,2	1,8	1,4	(5)
Age moyen du parc (<i>en années</i>)	26,5	37	38	(2)
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont (<i>en %</i>) :				(1)
< 20 % des plafonds	13	22,9	21,2	
< 60 % des plafonds	48	60,2	59,4	
> 100% des plafonds	17,2	11,7	11,2	
Bénéficiaires d'aide au logement	40,3	47,1	47,4	
Familles monoparentales	30	22,6	20,8	
Personnes isolées	27,1	33,3	38,5	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (<i>EUR/m² de surface habitable</i>)	6,8	5,7	5,6	(2)
Taux de créances locatives inscrites au bilan (% des loyers et charges)	13,4	-	14,1	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (<i>mois de dépenses</i>)	4,1	-	-	
Fonds de roulement net global (<i>mois de dépenses</i>)	3,5	-	3,9	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	6,2	-	10,8	(3)

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2017

(3) Bolero 2016 : ensemble des ESH

(5) Evolution entre 01/01/2012 et 01/01/2017 pour les références nationales selon les données SOeS

POINTS FORTS :

- ▶ Société appartenant à un groupe important
- ▶ Des fonctions mutualisées au niveau de la région PACA au sein du GIE du groupe 1001 Vies Habitat
- ▶ Attractivité du patrimoine locatif social situé en zone tendue
- ▶ Maîtrise globale du processus relatif aux charges récupérables
- ▶ Vacance de logement maîtrisée
- ▶ Capacité à produire des logements neufs
- ▶ Traitement efficient des impayés
- ▶ Structure financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de contrôle interne
- ▶ Accessibilité économique du parc insuffisante pour les ménages modestes
- ▶ Suivi de la sécurité des chaudières à améliorer
- ▶ Frais de gestion élevés

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Quatre dépassements de loyer
- ▶ Trois candidats pour un logement ne sont pas systématiquement présentés à la CAL
- ▶ Modalités de facturation du SLS non conforme
- ▶ Dossiers Amiante Parties Privatives non constitués pour l'ensemble des logements concernés

Précédent rapport de contrôle : rapport Miilos N° 2014-007 d'août 2014
Contrôle effectué du 3 octobre 2018 au 16 avril 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : février 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-058

SA d'HLM Logis Familial – 06

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.3 Commande publique.....	12
2.2.4 Gouvernance financière.....	12
2.3 Train de vie de l'organisme.....	12
2.4 Conclusion	12
3. Patrimoine	13
3.1 Caractéristiques du patrimoine	13
3.1.1 Description et localisation du parc	13
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3.2 Accessibilité économique du parc.....	14
3.2.1 Loyers.....	14
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	17
3.2.3 Charges locatives	17
3.3 Conclusion	18
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Accès au logement et caractéristiques des populations logées	19
4.1.1 Connaissance de la demande	19
4.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	19
4.1.3 Gestion des attributions.....	20
4.2 Qualité du service rendu aux locataires.....	21
4.2.1 Gestion de proximité	21
4.2.2 Gestion des réclamations.....	21
4.2.3 Enquête de satisfaction.....	22
4.2.4 Plan de concertation	22

4.2.5	Assurances locataires.....	22
4.3	Traitement des impayés	22
4.4	Conclusion	23
5.	Stratégie patrimoniale.....	24
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	24
5.2	Évolution du patrimoine.....	25
5.2.1	Offre nouvelle.....	25
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	25
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	25
5.3.2	Analyse d'opérations	26
5.4	Interventions sur le parc.....	26
5.4.1	Réhabilitations.....	26
5.4.2	Entretien et état du patrimoine.....	26
5.4.3	Exploitation du patrimoine.....	26
5.5	Ventes de patrimoine	28
5.6	Autres activités	28
5.7	Conclusion	28
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	30
6.1	Tenue de la comptabilité et contrôle de gestion	30
6.2	Analyse financière	30
6.2.1	Analyse de l'exploitation	31
6.2.2	Gestion de la dette et indépendance financière.....	34
6.2.3	Résultats comptables.....	34
6.2.4	Structure financière	35
6.3	Analyse prévisionnelle.....	36
6.4	Conclusion	37
7.	ANNEXES	38
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat	38
7.2	Régularisation des charges 2016	39
7.3	Liste des résidences avec taux de pénétration inférieur à 80 % (<i>contrôle des chaudières</i>).....	40
7.4	Etude financière prévisionnelle.....	41
7.5	Sigles utilisés	42

SYNTHESE

Filiale du groupe « 1001 Vies Habitat », la SA d'HLM Logis Familial (LF) gère, à fin 2017, 3 841 logements sociaux situés pour l'essentiel dans les Alpes-Maritimes, et en particulier sur le territoire très tendu de la métropole Nice-Côte d'Azur (58 % des logements de LF). Ses fonctions supports sont assurées par le GIE du groupe et le développement est effectué par une équipe spécifique de ce GIE dédiée à la région PACA. Un contrôle interne, cohérent avec celui qui sera développé pour le groupe, devra être mis en place.

Le patrimoine de la société est à 28 % en copropriété, il est jeune et la vacance y est faible. La quasi-totalité des logements de la société sont réservés ce qui rend délicate la gestion des candidatures à présenter à la CAL. L'examen d'au moins trois candidatures pour un logement n'est ainsi pas systématiquement observé. Les loyers, dont quelques-uns doivent être régularisés car ils excèdent les *maxima* autorisés, apparaissent globalement élevés au regard de ceux pratiqués dans le domaine du logement social. Le parc de la société est ainsi difficilement accessible aux ménages les plus modestes.

Logis Familial offre une qualité de service satisfaisante, appréciée par 82 % des locataires. Le parc est globalement en bon état. Logis Familial devra cependant veiller à ce que les visites périodiques des ascenseurs et le suivi de la sécurité des chaudières soient réalisés conformément aux textes en vigueur. Les mesures préconisées en cas de présence d'amiante doivent aussi être mises en œuvre et les diagnostics amiante des parties privatives complétés au plus tôt. Le traitement des réclamations s'est bien amélioré même si quelques points de vigilance restent à redresser comme les interventions techniques dans les logements. Les impayés sont gérés financièrement et socialement correctement.

Conformément aux orientations du groupe « 1001 Vies Habitat », le développement de la société est soutenu. Près de 800 logements ont été mis en service sur la période 2013-2017. Ce développement s'est fait en l'absence de cadrage par un plan stratégique de patrimoine (PSP) complet, la société ne s'appuyant finalement que sur une étude financière à 15 ans régulièrement mise à jour. L'actualisation du PSP 2011-2020, nécessaire pour la constitution de la CUS 2019-2024 n'est pas aboutie à la date du contrôle.

Logis familial présente une structure financière correcte qui devrait être en capacité d'absorber les objectifs d'investissement fixés dans ses études prévisionnelles (*un développement de 200 logements par an en particulier*). La réalisation de ces objectifs reste cependant dépendante de la maîtrise des coûts de gestion trop élevés au moment du contrôle. L'endettement global de la société devra faire l'objet d'un suivi dans le cadre du développement.

Enfin et dans le contexte de la loi ELAN, l'option de fusion de la société avec deux autres sociétés du groupe, Logis Familial Varois basé à Toulon et Logis Méditerranée basé à Marseille, non retenue à l'heure du contrôle, doit continuer à être étudiée avec la plus grande attention.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM Logis Familial (*groupe 1 001 Vies Habitat*) en application de l'article L. 342- 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent contrôle (*rapport Millos n° 2014-007 d'août 2014*) mettait en évidence une gouvernance jouant son rôle et une organisation et des collaborateurs réactifs. La procédure des achats devait être révisée. Malgré un effort à fournir sur le traitement des réclamations, il était relevé une politique sociale satisfaisante et une qualité de la gestion de proximité. Les modalités d'attributions de logements nécessitaient des améliorations et la correction de quelques irrégularités. La société devait se mettre en conformité sur les diagnostics amiante des parties privatives ainsi que sur les obligations à respecter avant juillet 2014 pour les ascenseurs.

Un contrôle par l'ANCOLS est en cours au sein de différents organismes de la holding 1 001 Vies Habitat (*y compris la holding*). En plus du présent contrôle, sont concernés le GIE 1 001 Vies Habitat et diverses SA d'HLM : Logement Français, Coopération et Famille, Logis Méditerranée et Logis Familial Varois.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Le dynamisme démographique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), essentiellement porté par son solde migratoire, en traduit la forte attractivité. Mais la région PACA est également marquée par la précarité ; en 2013, 17,3 % de ses habitants (*14,5 % pour la France métropolitaine*) vivent sous le seuil¹ de

¹ Définition INSEE : 60 % du revenu médian

pauvreté. Ce pourcentage se situe à 15,8 % pour les habitants des Alpes-Maritimes. Les conditions de logement sont par ailleurs difficiles dans la région, la plus chère sur le plan immobilier après l'Île-de-France.

Avec une population de 1 083 312 habitants, qui stagne depuis 2007, le département des Alpes-Maritimes, dans lequel Logis Familial concentre 99 % de son patrimoine, est le deuxième le plus peuplé de la région PACA (*3^{ème} région de France la plus peuplée*). Sa population est principalement concentrée sur la bande littorale autour des grands centres urbains de Nice, Antibes Juan-les-Pins, Cannes, Grasse et Menton. La partie montagneuse, plus étendue et rurale, est moins peuplée.

L'activité économique, principalement tertiaire et largement tournée vers le tourisme, est en cohérence avec les 23,9 % de résidences secondaires et occasionnelles (*moyenne nationale de 9,4 %*). En raison du relief et de fortes contraintes d'urbanisation (*risques naturels, lois « Montagne » et « Littoral »*), les marchés du foncier et du logement sont particulièrement tendus, rendant l'accès au logement très difficile.

Le parc de logements sociaux (*52 355 logements - source RPLS 2017*) est sous-représenté : il constitue dans le département 9,3 % du parc total, contre 14 % au niveau régional et 17 % en France métropolitaine. Malgré une hausse de la production annuelle moyenne de logements sociaux depuis 2002, l'offre locative sociale y reste encore nettement insuffisante. Le département possède un taux de mobilité de 6,5 % dans le parc social, qui est un des plus faibles de France (*respectivement 7,5 % au niveau régional et 9,8 % au niveau national*).

Au 31 décembre 2017, le patrimoine de Logis Familial est composé de 3 841 logements sociaux, dont 3 768 dans le département des Alpes Maritimes, soit 7,2 % du parc social du département.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

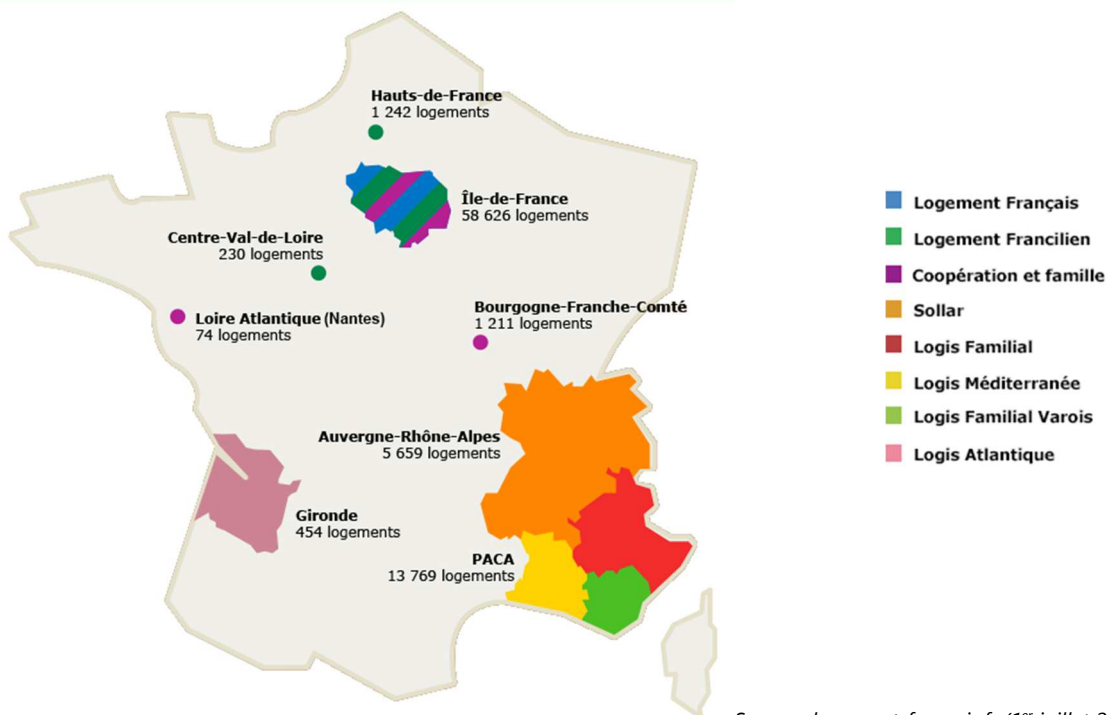
2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Logis Familial est une SA d'HLM administrée par un directoire et un conseil de surveillance. Son siège social est situé 29, rue Pastorelli à Nice. Elle est une filiale du groupe « Logement Français », son actionnaire de référence avec 64,6 % du capital, devenu au 1^{er} juillet 2018, « 1001 Vies Habitat ». Son capital est composé de 6 105 314 actions de 0,92 euros représentant un capital social de 5 616 888,88 euros. Action Logement Immobilier (*ex Astria*) est le deuxième actionnaire le plus important avec 34,3 % du capital.

Les trois filiales implantées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur (*Le LOGIS FAMILIAL VAROIS basé à Toulon, le LOGIS MEDITERRANEE à Marseille et le LOGIS FAMILIAL à Nice*) disposent toutes de l'agrément sur l'ensemble de la région. Elles bénéficient également d'un certain nombre de services mutualisés et sont dirigées par un même président de conseil de surveillance et, au moment du contrôle pour deux des trois sociétés, par un même président de directoire. Le groupe 1001 Vies Habitat n'a pour le moment pas décidé de fusionner ces trois filiales contrairement à ce qui a été retenu pour les trois ESH basées en Île-de-France. Dans le contexte de la loi ELAN, cette option demeure cependant à étudier avec la plus grande attention.

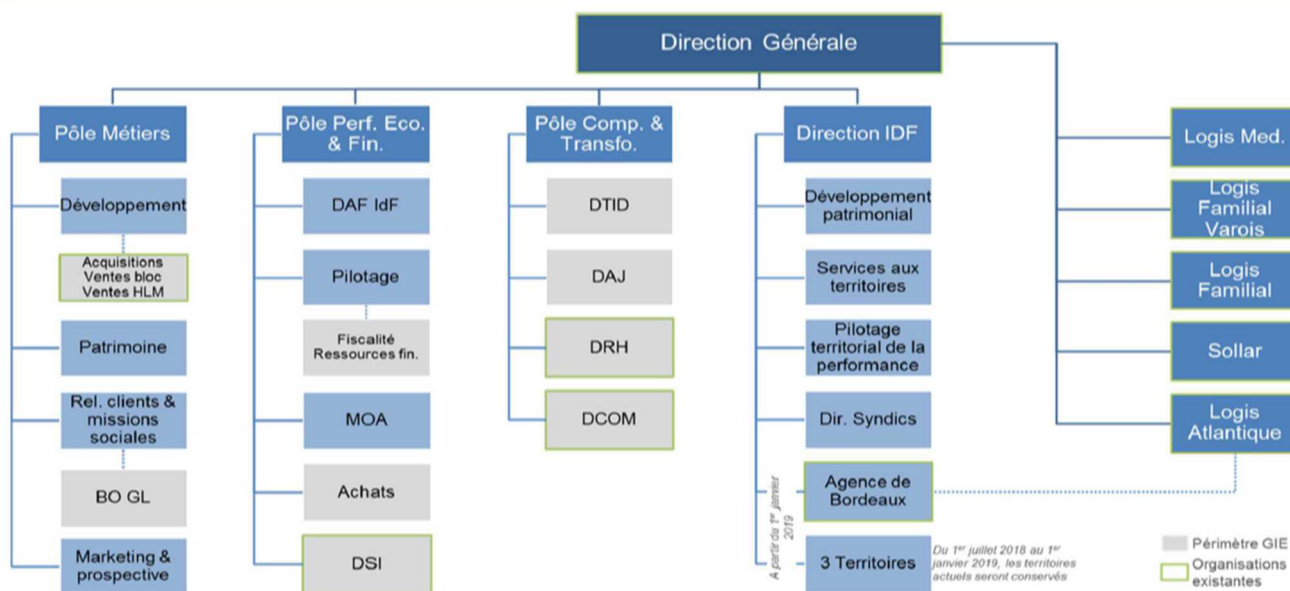
Le groupe Logement Français (*1001 Vies Habitat depuis le 1^{er} juillet 2018*) est implanté et s'articule de la manière suivante (*cf. figures 1 et 2*).

Figure 1 - Implantation des ESH du groupe « 1001 Vies Habitat »



Source : logement-français.fr (1^{er} juillet 2017)

Figure 2 – Organisation du groupe « 1001 Vies Habitat » depuis le 1er juillet 2018



Source : 1001 Vies Habitat

Les fonctions supports sont regroupées au sein du GIE du groupe et, pour les trois sociétés filiales en PACA, une équipe spécifique de ce GIE (*basée à Marseille et Nice, cf. § 5.3.1*) assure la fonction développement. En 2019-2020, est prévu d'être créé un centre de relation client. La réussite du projet du groupe « SMART LF », qui vise à proposer un modèle ouvert et productif, centré sur les clients du groupe (*locataires, collectivités, fournisseurs*) dans l'objectif d'être porteur de solutions pour un habitat durable, repose sur la mise en œuvre

d'un système d'informations performant avec la recherche d'outils complémentaires (*finance, ressources humaines, achats, gestion technique du patrimoine*) et sur une réorganisation avec modification des implantations territoriales et accompagnement des personnels.

Le conseil de surveillance (CS) de Logis Familial, qui est composé de 18 membres, valide le PSP, la CUS et l'ensemble des documents d'orientation stratégique de la société. Il se réunit quatre fois par an avec un niveau de participation de l'ordre de 80 %. Le Président du CS est P. Bry depuis le 25 avril 2013. Les procès-verbaux détaillés des séances du CS témoignent de la bonne qualité des informations délivrées à ses membres ainsi que de la tenue des débats. Les orientations sont clairement formulées au directoire.

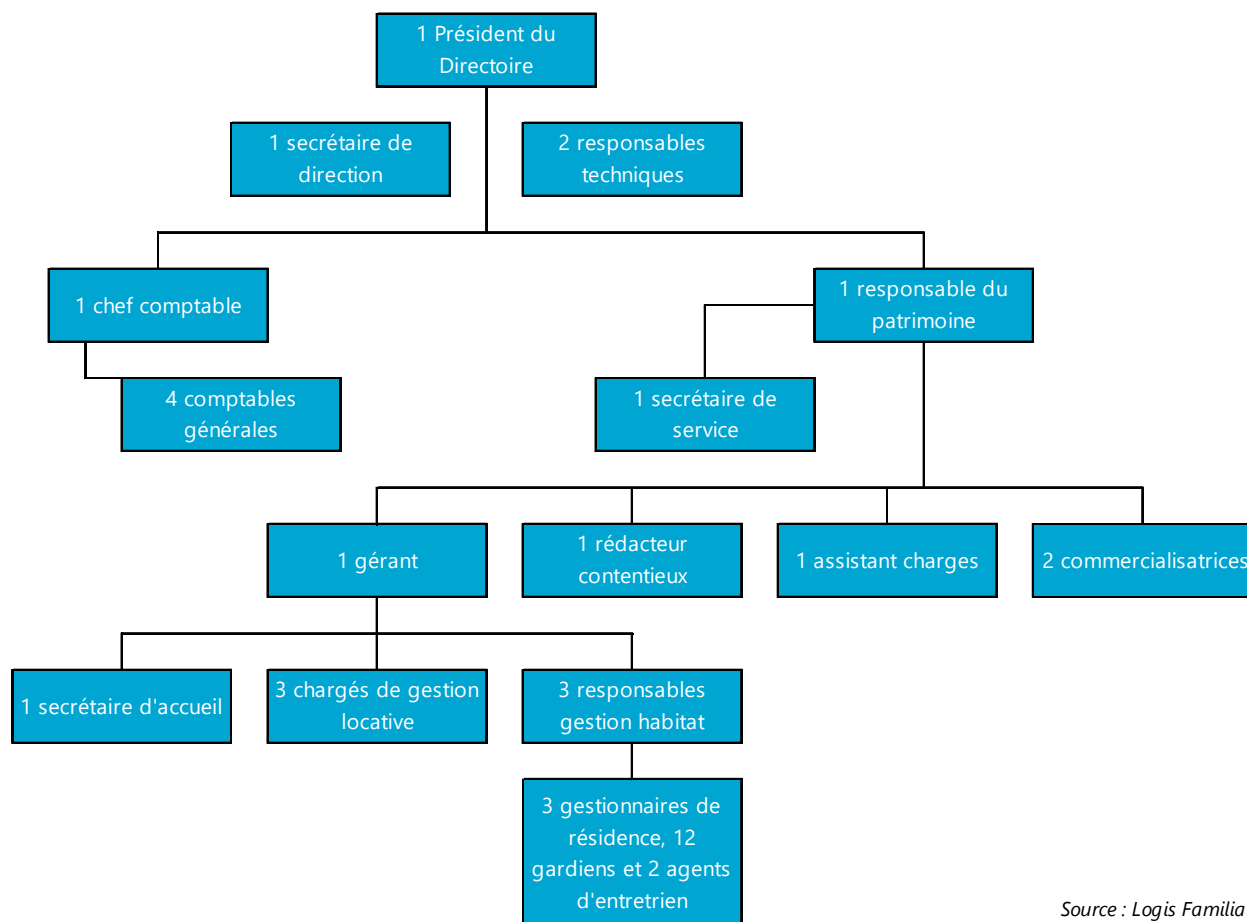
Le directoire, composé depuis 2018 de quatre membres, se réunit mensuellement avec un taux de participation de 100 %. Il élabore un rapport trimestriel au CS qui traite notamment des faits marquants, de l'activité de gérance, du développement et de la requalification du patrimoine.

Le président du directoire est P. Friquet depuis le 7 décembre 2017 en remplacement de P. Toesca qui a démissionné le 6 décembre 2017. P. Friquet exerce son mandat social à titre gratuit et conserve son contrat de travail et sa rémunération au sein du groupe 1001 Vies Habitat. S'agissant de P. Toesca, son contrat de travail en tant que directeur à Logis Familial à compter du 3 septembre 2007 aurait dû être suspendu pendant la durée de son mandat de président du directoire de septembre 2008 à décembre 2017. Ce qui n'a pas été le cas. Le cumul contrat de travail et mandat social a été ainsi maintenu en méconnaissance des trois critères majeurs dégagés par la jurisprudence (*le contrat de travail doit porter sur des fonctions techniques distinctes du mandat, induire le maintien d'un lien de subordination et impliquer une rémunération distincte*). P. Toesca a, après sa démission pour atteinte de limite d'âge de son mandat social, été licencié pour motif économique. Un protocole d'accord transactionnel a déterminé un congé de reclassement de trois mois, une indemnité de licenciement et une indemnité transactionnelle pour un montant total de 123 891,75 euros.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Logis Familial est organisé autour du service gestion du patrimoine et de la comptabilité, deux responsables techniques sont par ailleurs rattachés directement au Président du directoire (*cf. figure 3 ci-après*). La gestion du patrimoine intègre la gestion locative et la maintenance du parc. Le développement est externalisé au niveau du GIE au sein d'une équipe travaillant sur le périmètre des Alpes-Maritimes, du Var et des Bouches-du-Rhône.

Figure 3 – Organisation de Logis Familial



Source : Logis Familial

L'effectif de la société s'élevait à 40 salariés au 31 décembre 2017, dont 42 % de personnels de proximité. La gestion des ressources humaines (*rémunérations, formation, gestion des emplois, relations sociales,...*) est assurée par le GIE du groupe basé à Courbevoie.

Le contrôle interne est inexistant au sein du Logis Familial (*constat également fait dans le rapport de contrôle du groupe*).

Cette situation se traduit par une faible fiabilité des données de gestion. En outre, les requêtes permettant de construire les tableaux de suivi à partir des données extraites du progiciel de gestion Portalimo Habitat (*PIH*) sont pour l'essentiel maîtrisées par le GIE du groupe. Les personnels de Logis Familial restent ainsi fortement dépendants du siège du groupe 1001 Vies Habitat sur ce sujet. À titre d'illustration, pour le contrôle des attributions de logement, ce sont les chargés de la commercialisation qui ont dû, dossier par dossier, saisir les ressources de l'année N-2 des demandeurs, examinées à la CAL. Le progiciel précité génère en effet un écrasement de cette donnée à chaque enquête OPS ou SLS.

Si des procédures existent sur des sujets tels que les impayés ou l'amiante, en revanche l'absence d'auditeur ou de contrôleur internes ne permet pas à la société de vérifier leur mise en œuvre correcte ou d'effectuer les éventuels ajustements et les mises à jour.

Dans sa réponse, la société, après avoir rappelé le projet de transformation Smart LF mis en œuvre depuis 2017 au niveau du Groupe, précise qu'un cabinet spécialisé a été missionné afin d'accompagner le Groupe dans sa

démarche visant à mettre en place en 2020 un dispositif amélioré et adapté de maîtrise des risques et de contrôle interne.

2.2.3 Commande publique

En matière de commande publique, Logis Familial est soumis, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1er avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016. Une procédure de passation des marchés de travaux, de services et de fournitures a été établie au niveau du groupe. Elle est régulièrement actualisée pour tenir compte de l'évolution de la réglementation. La dernière version date du 4 janvier 2018. Le contrôle de marchés² n'a pas mis en évidence de défaut d'application des règles de la commande publique sur la période audité.

2.2.4 Gouvernance financière

En matière de comptes sociaux, budgets et études financières prévisionnelles, les instances dirigeantes de la société sont correctement informées et peuvent ainsi prendre des décisions stratégiques dans de bonnes conditions. Pour l'investissement, la société s'appuie sur un comité stratégique composé du Président du directoire, de la responsable du patrimoine (*membre du directoire*), de la cheffe comptable pour ce qui concerne le Logis Familial, et du responsable du pôle développement et du chef de l'équipe chargée du développement pour la région PACA au sein du GIE. Le fonctionnement de cette instance n'appelle pas de remarque particulière.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Les postes inhérents au train de vie de la société ont fait l'objet d'un contrôle exhaustif par l'ANCOLS sur la période 2013-2017. Aucune dépense excessive, ou injustifiée, ou irrégularité en matière de défraiement n'a été mise en évidence.

2.4 CONCLUSION

Logis Familial, filiale du groupe « 1001 Vies Habitat », est propriétaire, à fin 2017, de 3 841 logements sociaux, situés pour l'essentiel dans les Alpes-Maritimes. Ses fonctions supports sont assurées par le GIE du groupe et le développement est effectué par une équipe spécifique de ce GIE dédiée à la région PACA. Un contrôle interne devra être mis en place au sein de la société en cohérence avec celui qui sera développé au niveau du groupe. La fonction « achats » est gérée correctement au regard des textes en vigueur. Les instances dirigeantes sont bien informées sur la situation financière de la société pour permettre la prise de décisions stratégiques.

² Les marchés relatifs aux opérations de développement « Le Nerval » et « Les Cabanelles » et aux opérations de réhabilitation « Madelaine » et « Verany » ont fait l'objet d'un examen par l'ANCOLS

3. Patrimoine

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2017, Logis Familial est propriétaire de 3 841 logements familiaux (*dont 10 gérés par des tiers*). Actuellement, 96,3 % du parc est conventionné à l'APL. En outre, la société possède également 3 738 emplacements pour le stationnement et 1 153 m² de locaux commerciaux. La société ne possède aucun patrimoine du type résidence ou foyer.

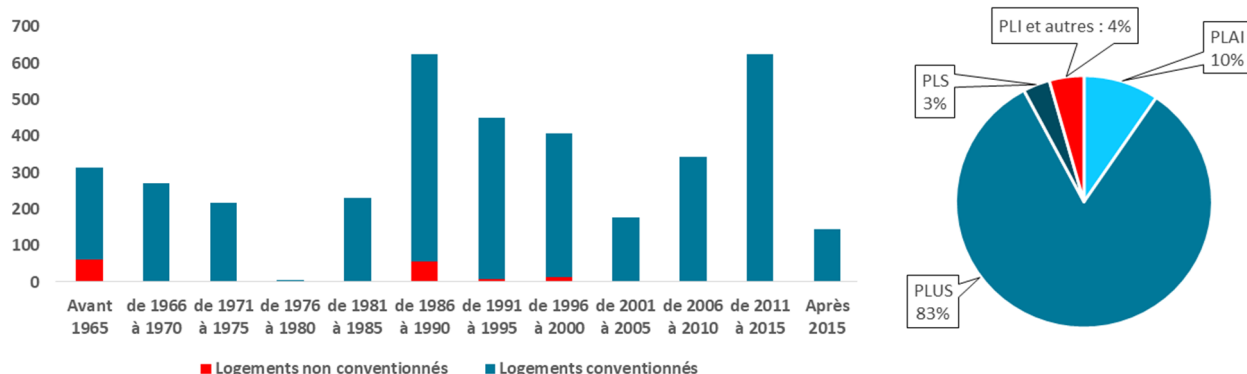
Bien que disposant de l'agrément sur le territoire de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le parc est quasiment exclusivement situé dans le département des Alpes-Maritimes, en particulier sur le territoire de la métropole Nice-Côte d'Azur qui concentre à elle seule 58 % du parc de Logis Familial. Seuls sept logements sont situés dans les Hautes-Alpes (*Gap*) et trois autres dans le Var (*Tanneron*). Enfin, la société est propriétaire de vingt-cinq logements dans le département des Alpes de Haute-Provence (*Annot, Entrevaux et Sausses*) qu'elle souhaite céder en bloc.

Le parc géré est composé principalement d'immeubles collectifs (97 %). Ces logements sont répartis sur 220 groupes d'habitation dont seulement deux totalisent plus de 100 logements collectifs (*Le Manoir et l'Orangerie à Nice*). 16 % des logements sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) et 1 % se trouvent en zone de revitalisation rurale (ZRR).

L'âge moyen du parc est de 26 ans, nettement moins important que celui constaté en France (*38 ans pour le parc HLM au 1^{er} janvier 2017*), le patrimoine de la société peut ainsi être considéré comme récent. Les logements de taille moyenne (T3) représentent 41 % du parc, les grands logements (T4 et +) 32 % et les logements de petite taille (T1 et T2) 27 % soit une typologie comparable à celle du parc HLM.

La figure 4 ci-après permet d'appréhender l'historique du développement du patrimoine et son mode de gestion. En particulier, et du fait du dynamisme récent du développement de la société (*1 134 logements mis en service sur la période 2006-2017 dont 20 % financés en PLAI*), les logements très sociaux récents représentent 10 % du parc soit une proportion supérieure à celle observée pour le parc HLM national qui est de 5 % (*source : RPLS 2017 France métropolitaine*).

Figure 4 - Ventilation du parc par plage quinquennale de construction et par modalité de gestion



Du fait de sa politique de vente à l'unité mais surtout de ses acquisitions en VEFA, de nombreuses résidences (74 groupes soit 28 % des logements) sont actuellement gérées en copropriété par des syndicats externes.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'évolution des taux de vacance déclarés par Logis Familial figure dans le tableau ci-après :

Tableau 2 - Evolution du taux de vacance

Vacance au 31/12	2013	2014	2015	2016	2017	PACA	France
Taux de vacance global	0,22 %	1,10 %	1,92 %	1,32 %	2,03 %	3,82 %	4,64 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,00 %	0,00 %	0,11 %	0,0 %	0,11 %	1,02 %	1,50 %
Taux de vacance de moins de 3 mois (<i>hors vacance technique</i>)	0,16 %	0,45 %	0,59 %	0,19 %	0,56 %	1,29 %	1,46 %
Taux de vacance technique	0,06 %	0,65 %	1,22 %	1,13 %	1,37 %	1,60 %	1,79 %

Sources : RPLS 2017 pour les données régionales et nationales

L'analyse des données de la base locative à fin septembre 2018 confirme le faible taux de vacance global observé sur la période 2013-2017. La vacance technique concerne en particulier les logements destinés à la vente et quelques réhabilitations. Sur la période contrôlée, le taux de vacance est maîtrisé et nettement inférieur à ceux constatés en région PACA et en France métropolitaine. Ces taux sont en lien avec l'attractivité du parc de la société mais montrent aussi l'effort global déployé par la société pour relouer au plus vite les logements libérés. Dans le but d'une entrée dans les lieux plus rapide, les locataires entrants peuvent réaliser eux-mêmes les travaux de rafraîchissement avec l'octroi de bon de travaux pour de la peinture ou de la tapisserie notamment.

Sur la base du nombre des emménagements communiqué par la société, hors mises en service et mutations internes, le taux de mobilité sur l'ensemble du parc est de 6,2 %. Ce taux est nettement inférieur à ceux de la région PACA (7,5 %) et de France métropolitaine (9,8 %) en 2016. Cette faible mobilité et le taux de vacance faible participent à la difficulté d'accès au logement social observée dans le département des Alpes-Maritimes.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les logements conventionnés sont éligibles à l'aide personnalisée au logement (APL) et les logements non conventionnés à l'allocation logement (AL). En septembre 2018 et selon la base de gestion locative de la société, 42,4 % des ménages logés par Logis Familial bénéficient de ces aides. Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS, mise en œuvre à partir de février 2018) entraîne une diminution de recettes correspondant à 2,9 % des loyers principaux (l'arrêté ministériel du 7 juin 2018 fixant le montant de la RLS à 4,19 % du montant des loyers des logements conventionnés, LF sera est donc soumis à un supplément de cotisation CGLLS). Le montant des aides au logement ne représente que 16,3 % des loyers quittancés en septembre 2018.

Tableau 3 - Comparaison des loyers conventionnés par rapport aux références locales et nationales

Loyers 2017	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
Logis Familial*	3 738	6,2	6,8	7,4	6,9
Alpes-Maritimes**	47 941	5,5	6,4	7,1	6,5
Région PACA**	270 765	4,8	5,6	6,6	5,8
Référence France métropolitaine**	4 232 803	4,8	5,6	6,4	5,8

Sources : * données locatives Logis Familial de septembre 2018 sans prise en compte du dispositif RLS

** données RPLS au 1^{er} janvier 2017 (logements conventionnés)

Les moyennes et médianes des loyers pratiqués par Logis Familial sont supérieures à celles constatées dans le parc social des Alpes-Maritimes, de la région PACA ou de France métropolitaine. Comme le montre le tableau ci-après, les loyers sont également supérieurs aux loyers moyens par m² de surface habitable constatés³ en France en 2017 (5,40 euros/m² pour le PLAI, 6,13 euros/m² pour les PLUS et 8,2 euros/m² pour les PLS-PLI). Les loyers pratiqués par Logis Familial restent cependant très attractifs au regard de ceux pratiqués dans le parc privé des Alpes-Maritimes (15,10 euros/m² en 2018, source Clameur).

Tableau 4 - Niveaux de loyers proposés par nature de financement

Loyers 2017	PLAI	PLUS	PLS	PLI/Libre	Total ou médiane
Nombre de logements familiaux	366	3 114	139	119	3 738
Loyer mensuel médian (euros)	376	452	599	553	448
Surface habitable médiane (m ² de SH)	63,1	65,9	65,2	66,1	65,5
Loyer mensuel médian euros/m ² de SH	6,08	6,86	9,26	8,75	6,84

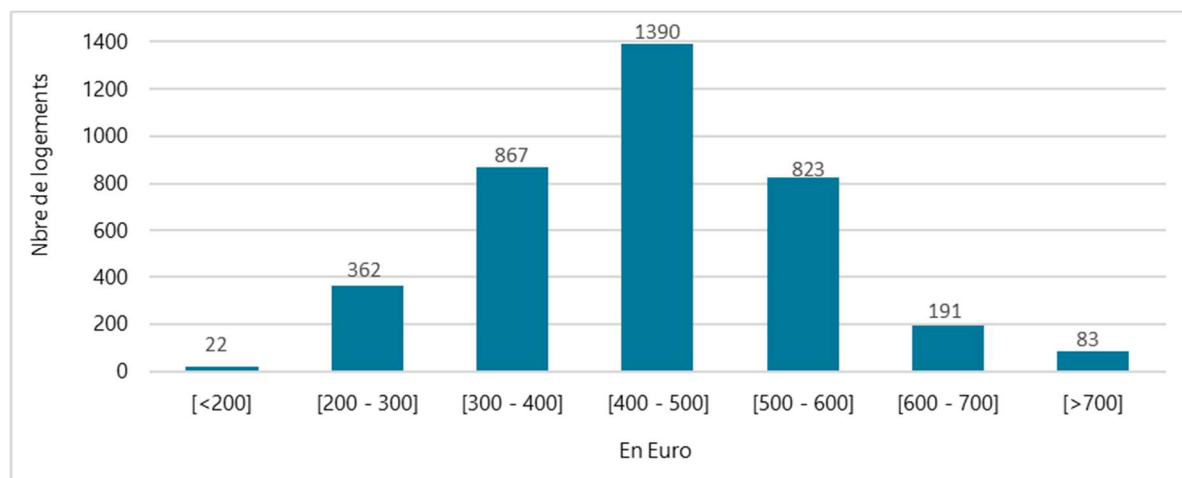
Source : traitement par l'ANCOLS des données locatives Logis Familial (hors dispositif RLS)

Cette situation trouve une explication mécanique dans la jeunesse du parc géré par la société (seulement 125 logements du type HLMO fin 2017) et la cherté du foncier dans le département des Alpes-Maritimes, mais aussi une explication en lien avec la politique de la société par le fait que les logements sont régulièrement reloués au loyer maximal permis par la convention APL.

Les niveaux de loyers proposés rendent l'accès au logement difficile aux ménages les plus défavorisés. La figure ci-après montre que seulement 10 % des loyers proposés sont inférieurs à 300 euros par mois. Par ailleurs, les locataires en place disposent de ressources supérieures à celles constatées chez les autres bailleurs (cf. enquête OPS au § 4.1).

³ Source : SOES le parc locatif social au 1^{er} janvier 2017

Figure 5 – Répartition des loyers principaux mensuels



L'étude des loyers pratiqués en 2018 a mis en évidence neuf dépassements des loyers maximaux autorisés (*non conforme aux dispositions des conventions APL*).

Quatre dossiers relatifs à des logements attribués à tort avec un loyer PLUS majoré (*cf. articles 8-III-b et 9 des conventions APL*) et un dossier relatif à un loyer PLUS pratiqué sur un logement PLAI ont fait l'objet d'une correction sur le quittancement de novembre 2018 (*remboursement des locataires concernés pour un total de 8 420 euros*). Les quatre autres dossiers se résument de la manière suivante :

- Logements 810010001 et 0958010007 : loyers pratiqués dépassant de 26 euros et 35 euros les loyers PLAI maximum autorisés ;
- Logements 0976010057 et 0976010059 : loyers PLUS majorés appliqués à tort à des locataires disposant de ressources sous le plafond PLUS (*un des locataires est parti à la date du contrôle*).

Le Logis Familial doit procéder aux remboursements des derniers locataires concernés, cette démarche étant sans préjudice de toute action judiciaire. Dans sa réponse, l'organisme précise avoir régularisé cette situation.

L'analyse a également permis d'identifier des locataires pour lesquels, initialement, une majoration du loyer PLUS a été appliquée à l'entrée dans le logement conformément aux termes du paragraphe III de l'article 8 des conventions de financement APL relatif à la mixité sociale, mais qui, suite à une baisse significative de leurs revenus, perçoivent désormais l'APL. L'ANCOLS recommande au Logis Familial d'identifier régulièrement ce type de situation et de mettre en place une procédure adaptée et favorisant une certaine cohérence entre les ressources du locataire et le loyer de son logement (*proposition d'un nouveau logement à titre d'exemple*).

De 2014 à 2017, les augmentations annuelles des loyers pratiqués pour les locataires en place sont inférieures ou égales à l'évolution de l'IRL. Les délibérations sont prises par le directoire. Conformément à l'article 126 de la loi de finances n° 2017-1837 pour 2018, le gel des loyers a également été appliqué.

Tableau 5 – Hausse des loyers pratiqués de 2014 à 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
	En %				
Augmentation pratiquée par Logis Familial	0,90	0,47	0,00	0,00	0,00
Augmentation maximale autorisée	0,90	0,47	0,02	0,00	0,00

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La grande majorité du parc de Logis Familial (83 % de son parc conventionné), se situe en dehors des QPV et des ZRR sur lesquels, en fonction des ressources du locataire, le supplément de loyer de solidarité (SLS) peut être appliqué. Les bénéficiaires de l'aide au logement étant de fait exonérés, le SLS concerne potentiellement une part résiduelle importante de près de la moitié des locataires sur la période contrôlée. Son mode d'application est précisé dans la CUS. Depuis 2018, le barème général est appliqué sans modulation possible, conformément à la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (*directive groupe*). D'après les données locatives du mois de septembre 2018, le SLS mensuel quittancé est de 19 milliers d'euros et concerne 170 locataires, chiffres en légère baisse au regard de la période passée (*cf. tableau 6*).

Tableau 6 - Evolution du SLS perçu entre 2013 et 2017

SLS	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires assujettis	177	186	186	170	183
- (dont nombre de SLS forfaitaire)	(1)	(0)	(0)	(1)	(2)
Montant du SLS quittancé en décembre	19 183	20 353	21 198	20 567	21 071

Source : Logis Familial

Le processus de mise en œuvre du SLS sur les deux dernières années a permis une facturation aux locataires concernés respectivement en février 2017 et mars 2018 sur douze mois.

Le SLS doit être actualisé au 1er janvier de chaque année et est exigible dès cette date. L'organisme doit accélérer et anticiper la procédure d'enquête afin de se mettre en capacité de recouvrer le SLS dès le mois de janvier de chaque année ou, lorsque ce n'est pas possible, procéder à la régularisation des premiers mois de l'année. Ce n'est pas ce qui a été observé pour les années 2017 et 2018. Dans sa réponse, l'organisme précise avoir corrigé cette situation à compter du 1^{er} janvier 2019.

La société n'est concernée par l'application de l'article L. 442-3-3 du CCH, relatif aux locataires ayant des ressources supérieures à 150 % du plafond PLS deux années consécutives, que pour un cas qui fait l'objet de la procédure règlementaire. Les quelques locataires qui entraînent dans le cadre des dispositions de l'article précité ont effectivement donné leur congé suite aux courriers les informant de la perte du droit au maintien dans leur logement.

3.2.3 Charges locatives

La reddition des charges est effectuée au sein de la direction du patrimoine par une assistante « charges » travaillant aussi à mi-temps pour le compte de Logis Familial Varois. Pour ce qui concerne les 74 copropriétés, la participation de Logis Familial aux différentes assemblées générales (AG) est assurée par la directrice du patrimoine et la responsable de la gérance.

Le contrôle par l'ANCOLS des charges récupérables a porté sur l'exercice 2016. Hors chauffage et eau individuelle, il fait ressortir un niveau annuel moyen de charges récupérables élevé de 14 euros par mètre carré

de surface habitable⁴. Ce niveau de charges s'explique en partie par la taille globalement modeste des résidences, des espaces extérieurs souvent importants et présentant des pentes significatives, ou encore le nombre de copropriétés avec des caractéristiques de fonctionnement pouvant qualitativement être un peu au-dessus de celles observées dans le secteur du logement social. Au regard de l'exercice 2014, et à périmètre constant, une progression de 1 % du niveau des charges supportées par les locataires est observée. Logis Familial veillera ici mettre en œuvre toute mesure permettant des économies. Les régularisations, en lien avec les locataires autant que nécessaire, ont été faites à partir du mois de mars 2017. Les plus tardives concernent les copropriétés (*attente de la tenue d'AG*).

Les provisions appelées sur le patrimoine dépassent de 5,3 % les montants des charges réellement constatées pour l'année 2016. Le taux de 6,3 % avait été constaté sur l'exercice 2011. L'amélioration des pratiques de la société précédemment observée par la Miilos (*cf. rapport n°2014-007*) se poursuit donc. Une proportion cependant modeste de 8 % du patrimoine (*315 logements répartis sur treize opérations dont sept copropriétés*) subit des régularisations, en plus ou en moins, supérieures à 180 euros (*cf. annexe 7.2*). Pour les logements concernés, la société doit poursuivre ses efforts et ajuster au mieux le niveau des provisions afin de ne pas risquer de fragiliser les locataires en place, même si ceux-ci peuvent obtenir des facilités de paiement. Dans sa réponse, l'organisme s'engage dans ce sens.

L'examen de onze dossiers (*onze résidences pour un total de 272 logements*) met en évidence une maîtrise satisfaisante du Logis Familial pour ce qui concerne le processus relatif à la facturation des charges effectivement récupérables.

3.3 CONCLUSION

Le parc locatif de Logis Familial est quasiment exclusivement situé dans le département des Alpes-Maritimes, en particulier sur le territoire de la métropole Nice-Côte d'Azur qui en concentre 58 %. Ce patrimoine est jeune et la vacance y est faible. Les loyers apparaissent cependant globalement élevés au regard de ceux pratiqués dans le domaine du logement social, ce qui rend le parc de la société difficilement accessible aux ménages les plus modestes et peut fragiliser les locataires en place. La société doit encore régulariser quelques montants de loyer excédant les maximums autorisés et se mettre en conformité pour ce qui concerne la facturation du supplément de loyer de solidarité.

⁴ Selon l'observatoire des charges locatives de l'Union Sociale pour l'Habitat, 11,2 euros par mètre carré de surface habitable correspondent au niveau de charge médian en 2015 pour une résidence comparable

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 ACCES AU LOGEMENT ET CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Au 31 décembre 2017, les logements conventionnés représentent 96,3 % du parc de la société et 44,5 % des locataires bénéficient de l'APL, d'un montant moyen mensuel de 228 euros (*calculé sur le montant de l'APL de décembre*). Par rapport au contrôle précédent (*chiffres au 31 décembre 2012*), la part des logements conventionnés a un peu progressé (+ 0,8 %) alors que celle des bénéficiaires de l'APL a reculé de 1 %.

Les chiffres dans le tableau 7 ci-après, issus de l'enquête OPS 2016 et qui apparaissent significatifs au regard du taux de réponse de 83 %, montrent comme l'enquête OPS 2012 que l'occupation du parc de la société ne peut pas être caractérisée de très sociale. En effet, la part des ménages avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI ressort en-deçà des moyennes régionales et nationales. Le pourcentage des ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds PLUS est, quant à lui, au-dessus des moyennes de référence.

L'examen des emménagés récents (*en 2014 et 2015*) fait cependant ressortir un infléchissement de la tendance ; en effet, la part des ménages éligibles au logement PLAI remonte à 54,3 % et les bénéficiaires d'APL ressortent à 47 %.

Tableau 7 - Résultats enquête OPS 2016

Rubrique	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <60 %*	Revenu >100 %*	En % Bénéficiaires d'APL + AL
Logis Familial	27,1	13,1	30	48	17,2	40,3
Département 06	32,8	10,8	23,5	52,6	16,1	41,1
Région PACA	33,3	11,4	22,6	60,2	11,7	47,1

Source : enquête OPS 2016
* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social

4.1.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logement et de mutation interne sont saisies dans le fichier national d'enregistrement (SNE) par un prestataire extérieur jusque fin 2016. Ce n'est plus le cas depuis 2017, cette mission étant désormais assurée par la personne chargée de l'accueil de Logis Familial.

Sur la base des statistiques 2017 du SNE, 319 demandes nouvelles ont concerné le Logis Familial, soit 1,8 % des demandes formulées sur les Alpes Maritimes. Les renouvellements ont représenté 368 demandes, soit 2 %. Les radiations pour attribution ont porté sur 255 demandes, soit 7,5 %.

4.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

4.1.2.1 Politique d'occupation

La société a inscrit dans sa CUS 2011-2016, prolongée jusque 2018, une politique de gestion sociale qui s'articule autour des deux thèmes principaux suivants :

- accueillir et accompagner les ménages les plus démunis et favoriser la mixité sociale ;
- développer les mobilités résidentielles en favorisant les échanges de logements au sein du parc, par la vente de logements aux occupants et en proposant une offre en accession sociale à la propriété.

Les nouvelles orientations concernant la politique d'attribution de logements, validées par le CS du 20 juin 2017, sont précisées notamment pour la commission d'attribution de logements (CAL) ; elles se déclinent comme suit :

«

- A- *accueillir différentes populations y compris celles placées en situation de précarité et rechercher une certaine mixité sociale en favorisant l'insertion des familles dans la tranquillité, dont l'obligation de réservation de 25 % destinées aux DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires pour nos logements non réservés (ou avec reprise pour un tour), obligation qui concerne également les collectivités et Action Logement ;*
- B- *organiser des « rendez-vous de mobilité » avec les locataires en sous-occupation et/ou dont les ressources dépassent les 150 % des plafonds PLS ;*
- C- *améliorer la performance du DALO et renforcer l'accès des ménages prioritaires au parc social ;*
- D- *piloter les attributions à l'échelle intercommunale. »*

4.1.2.2 Politique de réservation

La quasi-totalité du parc de la société est réservée (92,8 %). Les principaux réservataires sont Action Logement (42,5 %), le préfet (22,6 %) et les collectivités territoriales (27,7 %).

Un nombre important de propositions émanant des réservataires est présenté en candidature unique. Malgré des courriers adressés aux réservataires leur rappelant la règle précitée, la société n'a ainsi pas été en mesure de proposer systématiquement trois demandes par logement (cf. § 4.1.3). Cette situation réduit d'autant le rôle de la CAL et limite également la légitimité de ses décisions. La procédure de reprise pour un tour de logement réservé, annoncée dans les courriers susvisés, pourrait, si elle était mise en œuvre systématiquement, contribuer à rehausser le rapport d'attribution.

4.1.3 Gestion des attributions

Le CS du 20 juin 2017 a décidé de créer deux CAL en raison de la dispersion géographique du parc de la société. L'une correspond au territoire de la Métropole Nice-Côte d'Azur et l'autre à celui du reste des communes. Elles se sont réunies 53 fois au cours de l'année 2017 et ont examiné 628 dossiers. Conformément à l'article R. 441-9 du CCH, un bilan d'activité de la commission est présenté au CS une fois par an. À cette occasion, le fonctionnement de la CAL et la politique d'attribution des logements sont révisés (*réactualisation notamment du règlement intérieur*). Si la composition de la CAL est conforme au R. 441-9 précité, en revanche les liens de subordination entre la plupart des membres avec voix délibérative et la présidente de la commission, qui est la responsable du patrimoine, pourraient être susceptible d'avoir des conséquences sur les décisions de la CAL en cas de vote ; d'autant qu'en l'absence régulière des maires des communes concernées, c'est la présidente qui a voix prépondérante. La gestion du processus d'attribution des logements nécessite des rectifications.

- Le nombre de candidats présentés en CAL est inférieur à trois (*non conforme à l'article R 441-3 du CCH*). Cet article impose aux CAL d'examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer en zone tendue. L'examen par sondage des PV des CAL tenues entre 2014 et 2017, montre régulièrement des attributions prononcées sur la base de candidatures uniques. Le rapport au conseil de surveillance de l'activité de la CAL en 2017 fait également ressortir un rapport d'attribution de 2,1 (*628 dossiers passés en commission pour 295 dossiers attribués*). Sur les trois dernières années contrôlées, la part des attributions avec moins de trois candidatures reste importante.

Tableau 8 – Part des attributions avec moins de trois candidats

	Attributions	Attributions avec moins de trois candidats	%
2015	515	326	63
2016	311	164	53
2017	295	135	46

Source : Logis Familial

- Le règlement intérieur des CAL présente une disposition contraire à la réglementation. Elle concerne l'article 8-5 du règlement intérieur (*décisions des commissions d'attribution et motifs utilisables*) et plus précisément le point 4 relatif à la non-attribution du logement proposé. Parmi les motifs listés, celui relatif à « l'agression physique ou verbale » ne peut être considéré comme un motif de refus et doit être ainsi supprimé.

Le contrôle des attributions de logements a porté sur 116 dossiers et n'a pas révélé d'irrégularité.

Dans sa réponse, la société précise qu'un nouveau règlement intérieur a été validé par le CA du 20 juin 2019. Il a supprimé le motif de refus précité. La société s'engage à l'occasion de la mise en place des CALEOL à une réflexion globale sur le processus d'attribution avec notamment pour objectif de tendre à la présentation de trois candidats par logement.

4.2 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.2.1 Gestion de proximité

Une gérante a en charge la gestion de proximité. Elle assure le management des chargées de gestion locative (CGL) et des responsables de gestion habitat (RGH) dont dépendent les gardiens, les gestionnaires de résidences et les agents d'entretien.

Les CGL sont responsables de la qualité de l'accueil des nouveaux locataires durant la vie du bail jusqu'au congé. Les RGH sont en charge de la qualité du service rendu aux locataires et veillent à ce que les politiques de la société se déclinent efficacement sur chaque résidence. Ils participent à la programmation des travaux sur leur secteur d'intervention et sont garants de la qualité des prestations effectuées. Les gardiens sont les interlocuteurs privilégiés des locataires ; ils assurent la propreté des parties communes, veillent à l'état technique des équipements des résidences, traitent les réclamations et assurent la gestion administrative de leur secteur (*états des lieux d'entrée et de sortie*) avec l'aide des RGH. Les gardiens ont une loge équipée de matériel informatique et d'un accès restreint à l'intranet de la société.

La société respecte les dispositions du R. 127-1 du CCH et des L. 271-1 et R. 271-1 du code de la sécurité intérieure relatives au nombre de gardiens dans les groupes de plus de cent logements.

4.2.2 Gestion des réclamations

Les réclamations font l'objet d'un traitement fondé sur un outil de gestion informatisé (*gestion des sollicitations*). Les gardiens et une personne au siège de Logis Familial enregistrent systématiquement l'ensemble des réclamations à l'ouverture et à la clôture, ce qui permet leur suivi de manière rigoureuse.

Un service d'astreinte, disponible sept jours sur sept, en dehors des heures d'ouverture des bureaux, permet d'assurer une réponse aux problèmes techniques couverts par les contrats d'exploitation et relevant de

l'urgence. En 2017, 766 appels ont été pris en compte. Ils ont notamment concerné le chauffage, l'eau chaude ou les fuites d'eau. Les appels sont analysés quotidiennement et font l'objet d'un contact avec le locataire.

4.2.3 Enquête de satisfaction

Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée au cours du dernier trimestre 2017 montrent un taux de satisfaction globale de 82 % contre 83 % l'année précédente. Les points forts portent sur le contact avec la société, l'information et la communication, le fonctionnement des équipements collectifs dont l'éclairage et des ascenseurs ainsi que le fonctionnement des équipements du logement. Les points qui sont à améliorer concernent le délai de traitement des demandes administratives et le traitement des demandes d'interventions techniques dans le logement. Sur les points faibles constatés l'année précédente, une amélioration est constatée sur la propreté des espaces extérieurs et la propreté des ascenseurs.

4.2.4 Plan de concertation

Le plan de concertation a été signé le 18 septembre 2015 pour une période de trois ans (2015-2018) renouvelable par tacite reconduction. Les conseils de concertation locative abordent à l'échelle d'une résidence les différents aspects de la gestion, de l'évaluation de la qualité de service, notamment à travers l'enquête de satisfaction, ainsi que toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et de cadre de vie des habitants. Ils se réunissent au moins une fois par an et par résidence. Sont aussi évoqués à ces conseils les évolutions législatives et réglementaires susceptibles de toucher la vie des locataires (*ex : loi égalité et citoyenneté / perte du droit au maintien dans les lieux pour sous-occupation*). En 2017, quatre conseils de concertation se sont tenus ; ils ont fait l'objet de compte-rendu détaillé.

4.2.5 Assurances locataires

Logis Familial ne souscrit pas d'assurance locative de substitution à ses locataires non assurés.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 impose au locataire l'obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur... ». Le tableau de bord de décembre 2018, indique que 84,4 % des locataires ont transmis leur attestation d'assurance. La société n'a pas initié de démarche visant à souscrire une assurance pour compte des locataires non assurés (cf. loi 2014-366 du 24 mars 2014, article 1, I ; 10°). Le Logis Familial est invité à corriger cette situation afin de protéger ses intérêts et ceux de ses locataires.

Dans sa réponse, la société indique qu'elle a fait le choix de ne pas souscrire une assurance pour compte du locataire en cas de défaut de remise de l'attestation d'assurance. Dès lors, elle devra mettre en œuvre toute mesure, y compris une éventuelle action de résiliation de bail, pour que la totalité de ses locataires soient assurés.

4.3 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'organisation mise en place par Logis Familial repose sur une séparation des missions précontentieux et contentieux. Elle procède de la politique de suivi des impayés définie par le groupe 1001 Vies Habitat.

Le patrimoine de Logis Familial est réparti en trois secteurs géographiques. Chacun d'eux est géré par une chargée de gestion locative, un RGH, assisté de gardiens ou de gestionnaires de résidences, qui sont les premiers intervenants lorsque l'impayé est constaté. La procédure concernant le précontentieux est écrite et mise à jour régulièrement ; elle décline précisément les étapes (*recensement de l'impayé, lettres de relance, contacts locataires, ...*) jusqu'à la bascule au contentieux. Le volet social, malgré l'absence de conseillère en économie sociale et familiale est correctement traité (*liens avec la CAF, le FSL, la Banque de France, ...*).

Une commission d'impayés, composée de la gérante, du responsable contentieux, de la CGL et du RGH, se réunit régulièrement pour examiner les dossiers au cas par cas et décider notamment de son passage à la phase contentieuse. Le relais est alors pris par le responsable contentieux qui gère l'ensemble des procédures juridiques de l'assignation à l'éventuelle expulsion tant pour les impayés présents que partis. Il travaille avec un avocat et deux huissiers. Il est également en charge des propositions de passage en perte pour les impayés partis, qui sont validées par un comité composé du Président du directoire, de la responsable du patrimoine et de la responsable comptable. Au moment du contrôle, environ 200 dossiers d'impayés présents et 250 dossiers d'impayés partis sont en cours de gestion.

Le sujet des impayés est rigoureusement suivi par Logis Familial qui dispose de tableaux de bord détaillés et le recouvrement fait l'objet d'un examen systématique dans le cadre du rapport d'activité trimestriel du directoire au CS.

Selon le rapport de gestion 2017, le taux de recouvrement a été de 99 % du quittance contre 99,5 % en 2016. La dette locataire est en diminution de 4,7 %, soit -159 milliers d'euros par rapport à 2016 ; elle s'élève à 3,240 millions d'euros. Une analyse de la dette effectuée par le groupe 1001 Vies Habitat a conduit Logis Familial à accélérer les passages en perte sur les créances douteuses en élargissant le périmètre aux dettes de plus de trois ans. Cette démarche a impliqué un passage en perte de 421 milliers d'euros en 2017 pour 158 milliers d'euros en 2016. Le coût global des impayés (*rapport de gestion précité*) ressort à 229 milliers d'euros en 2017, soit 1 % des loyers contre 0,9 % en 2016.

Tableau 9 – Indicateurs sur les impayés locatifs

Rubriques	2014	2015	2016	2017
Taux de recouvrement en % du quittance	99,2	99,2	99,5	99,0
Pertes sur créances irrécouvrables en milliers d'euros	138	156	158	421
Pertes sur créances irrécouvrables en % des produits	0,6	0,7	0,7	1,9*

Sources : DIS Logis Familial et * calcul Ancols

4.4 CONCLUSION

Si par le passé, l'accès des ménages modestes était rendu difficile en raison notamment des loyers élevés, en revanche, ce constat tend à s'infléchir au vu des emménagés récents. La très faible disponibilité de logements en contingent propre (4,3 % du parc), ne doit pas conduire la société à ne pas proposer systématiquement trois candidats pour un logement. Logis Familial offre une qualité de service satisfaisante appréciée par 82 % de ses locataires. Le traitement des réclamations s'est bien amélioré même si quelques points de vigilance restent à redresser comme les interventions techniques dans les logements. Les impayés sont gérés correctement tant sur le plan social qu'en termes financiers.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Logis Familial a élaboré un document intitulé plan stratégique de patrimoine (PSP) pour la période 2011-2020. Ce PSP a servi de base à la convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016 prolongée jusqu'en fin 2018. Ce PSP (*désormais ancien*) est pourtant incomplet et ne comporte pas d'analyse sur sa faisabilité financière. En effet, les documents fournis par Logis Familial montrent l'absence du volet développement (*non conforme à l'article L. 411-9 du CCH*) ; seules ont été définies les orientations concernant le parc existant. Ces dernières portent sur une amélioration (*réhabilitation et/ou résidentialisation*) de 15 % du patrimoine (*15 résidences pour 453 logements*), une maintenance courante pour 76 % du parc (*68 résidences pour 2 312 logements*) et la mise en vente avec ou sans travaux de 24 résidences et près de 273 logements (*9 % du parc*).

Ces orientations ont été évaluées à 21 millions d'euros répartis en 9,3 millions d'euros, dont 5,9 millions d'euros en investissement de 2011 à 2015 financés par emprunts, et 11,7 millions d'euros sur la période 2016-2020, dont 7,3 millions d'euros en investissement financés par emprunts aussi. Excepté une mention précisant que le budget concerné est cohérent avec l'étude financière à 15 ans régulièrement produite par la société, aucune analyse sur la faisabilité financière des orientations précitées n'est jointe au PSP.

Dans sa réponse, la société précise qu'elle a adopté depuis le contrôle un nouveau PSP et une nouvelle CUS qui déclinent la stratégie du Groupe.

Concernant la CUS, signée le 23 juin 2011, sur la base des 26 indicateurs la composant, il ressort en synthèse les objectifs suivants : une production de 1 050 logements sur la période dont la création de 60 places d'hébergements, 15,7 millions d'euros de travaux d'intervention sur le parc existant, 100 % de logements neufs en BBC, le traitement de 24 logements énergivores, 163 milliers d'euros en moyenne annuelle de travaux d'accessibilité, 4 000 euros par logement de travaux d'adaptabilité pour maintien à domicile et la mise en vente de 300 logements avec un objectif de 60 logements vendus à leurs occupants et 58 logements vendus en bloc. Ces différents chiffres ne correspondent pas à ceux du PSP précité.

Un bilan intermédiaire de la CUS présenté au directoire du 4 mai 2017 fait ressortir une production effective de 715 logements dont sept places d'hébergement, soit 68 % de l'objectif, la rénovation (*au titre du Grenelle de l'environnement*) de 17 logements sur 76 (*24 auxquels s'ajoutent 52 autres logements non identifiés initialement*), soit un taux de réalisation de 22,4 %, et la vente de 65 logements.

La date de transmission du projet de CUS 2019-2024 a été repoussée au 1^{er} juillet 2019 (*cf. article 104 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique – loi ELAN*). Selon l'article R. 445-2-2 du CCH, la société doit disposer, à cette date, d'un PSP approuvé par son directoire depuis moins de trois ans. Au moment du contrôle de l'ANCOLS, des travaux étaient en cours pour l'élaboration d'une stratégie patrimoniale au niveau du groupe 1001 Vies Habitat. Cette stratégie était prévue d'être déclinée dans les PSP des filiales. Après le contrôle, un PSP actualisé, approuvé par le Directoire le 12 février 2019, et validé par le CS du 25 mars 2019, a été transmis à l'ANCOLS le 19 avril 2019. Au-delà de la cohérence d'ensemble avec l'étude financière prévisionnelle abordée au § 6.3 du présent rapport, cohérence qui n'appelle aucun commentaire, ce document n'a pas été analysé par l'équipe de contrôle de l'ANCOLS.

La feuille de route de Logis Familial ne reposait, à la date du contrôle, que sur un plan d'investissement hors réhabilitation et amélioration 2017-2021 et un plan à 15 ans (*2016-2030*) élaboré au niveau du groupe 1001 Vies Habitat et qui revêt un caractère essentiellement financier, validé par le CS du 9 décembre 2016.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 10 - Evolution du nombre des logements gérés

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2013	3 124	17	96	22	23			3 236	3,6%
2014	3 236	34	130	0	14			3 386	4,6%
2015	3 386	190	50	20	12			3 634	7,3%
2016	3 634	25	47	30	13			3 723	2,4%
2017	3 723	46	26	55	20	1		3 831	2,9%
Total	3 124	312	349	127	82	1		3 831	22,6%

Sur la période contrôlée, 788 logements dont 127 acquisitions-améliorations ont été mis en service. La VEFA a représenté 52 % des constructions. Le parc a ainsi augmenté de 22,6 % en cinq ans.

Logis Familial a obtenu le financement de douze opérations représentant 342 logements prévues d'être livrées sur les communes de Menton, Mouans-Sartoux, Nice, Vence et Villefranche-sur-Mer. 90 % de ces constructions seront réalisées en maîtrise d'ouvrage directe. Seuls 42 logements (12,3 %) seront financés en PLAI.

Au moment du contrôle et en l'absence de documents stratégiques actualisés, les objectifs de développement du patrimoine étaient fixés au plan à 15 ans pour la période 2018-2032, initié au niveau du groupe 1001 Vies Habitat. Ce plan prévoyait à terme 200 logements par an avec 16,6 milliers d'euros de fonds propres par logement (cf. § 6.3).

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le développement est externalisé au sein du GIE, plus précisément son service promotion PACA situé à Marseille et Nice. Ce service travaille exclusivement pour les trois sociétés du groupe implantées dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit Logis Méditerranée à Marseille et Logis Familial Varois à Toulon, en plus de Logis Familial basé à Nice. La mutualisation des capacités de développement permet de conserver le « savoir-faire » en matière de construction et de maintenir la connaissance des territoires.

Le montant des prestations effectuées par ce GIE correspond à la charge salariale de ce service. Il fait l'objet d'une facturation aux trois sociétés précitées, opération par opération, en s'appuyant sur le caractère VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe et sur une clé de répartition liée au nombre de logements (*un point d'amélioration pourrait consister ici en une comptabilisation rationnelle prenant en considération rigoureusement le temps effectivement passé par chacun des responsables de projet sur chacune des opérations dans l'année considérée*). Avant transmission officielle, cette facturation fait l'objet d'un projet qui est validé par le Logis Familial.

Au sein du GIE, le service promotion PACA, par le biais de ses développeurs, est force de proposition et travaille en étroite collaboration avec le Logis Familial qui au travers de son comité d'investissement et de son directoire assure sa responsabilité stratégique et juridique de maître d'ouvrage.

Dans un cadre qui a fait l'objet d'une validation par le comité d'engagement, les chargés d'opération sont pilotes de l'obtention des financements et de la trésorerie des opérations dont ils ont la charge. Tous les trois mois, la comptabilité du Logis familial leur fournit un point financier particulier.

5.3.2 Analyse d'opérations

L'analyse complète, dans les locaux du GIE, d'une opération de promotion initiée en travaux depuis 2016 et devant faire l'objet d'une livraison fin 2018 (*les Cabanelles à Menton, 56 logements*) n'appelle pas d'observation particulière.

5.4 INTERVENTIONS SUR LE PARC

5.4.1 Réhabilitations

Les travaux d'amélioration et de rénovation du patrimoine existant se sont élevés à 2,3 millions d'euros en 2017. Ils ont principalement porté sur les résidences Sainte-Anne à la Trinité-sur-Mer, Les Terrasses de la Costière à Nice et le domaine de la Madeleine à Grasse. La nature de ces travaux a concerné l'étanchéité, le ravalement de façades et la réhabilitation globale de résidences. Ils ont été financés par des prêts pour l'amélioration (PAM) de la CDC.

Les chaudières murales sont remplacées sur la base d'un contrat dit P3R (*P3 de remplacement*) dans le cadre de l'évolution de la réglementation thermique. 281 chaudières ont été remplacées en 2017. La campagne d'intervention sur ce sujet devrait se terminer en 2018.

5.4.2 Entretien et état du patrimoine

En 2017 les dépenses d'entretien courant ont représenté 2,8 millions d'euros et le gros entretien s'est élevé à 1,3 millions d'euros portant pour 40 % sur les travaux de réfection des logements.

La société ne bâtit pas de programme pluriannuel pour ce qui concerne le gros entretien, elle n'agit que dans un cadre budgétaire à un an ce qui l'empêche d'avoir une vision à moyen terme.

La visite de patrimoine (*17 résidences réparties sur Nice, Menton, Valbonne, Cagnes-sur-Mer, La Trinité, concernant le quart des logements environ*) a fait ressortir un parc globalement en bon état d'entretien. Logis Familial devra continuer de rester vigilant et réactif sur la présence d'encombrants (*Ilôt 3 résidence Garbejaire à Valbonne*), de motos et vélomoteurs dans les garages ou les caves à faire enlever dans les meilleurs délais (*Les Lavandes à Menton, Sainte-Anne à La Trinité*) et de squats dans une cave pour lesquels des mesures rapides seront prises en lien avec les services sociaux de la ville de Nice (*résidence Belmonte*).

5.4.3 Exploitation du patrimoine

5.4.3.1 Diagnostics de performance énergétique (DPE)

Les DPE sont réalisés pour l'ensemble du patrimoine à l'exception d'une résidence de dix logements acquise en 2009 (*villa Mélanie à Menton*). Il est à noter que la situation était la même lors du précédent contrôle de la Miilos (cf. rapport n° 2014-007).

Tableau 11 – Diagnostics de performance énergétique

Classe DPE	A	B	C	D	E	F	G	X	Total
Nombre de logements	611	1 218	1 102	928	79	10	59	10	4 017
Nombre de résidences	21	33	44	28	9	2	6	1	144
% (logements)	15,2	30,3	27,5	23,1	2,0	0,2	1,5	0,2	100,0

Sources : données Logis Familial

5.4.3.2 Ascenseurs et chaudières

Les visites périodiques des ascenseurs ne sont pas systématiquement effectuées conformément à l'article R. 125-2 du CCH.

Un contrôle par sondage a fait ressortir que pour les résidences Le Manoir (201 logements) et La Madeleine (60 logements) à Nice, les visites périodiques ne sont pas effectuées toutes les six semaines ainsi que l'impose l'article R. 125-2 du CCH. Logis Familial devra, sans délai, faire un point précis sur la situation de l'ensemble de ses résidences en matière de sécurité des ascenseurs et prendre toutes mesures pour s'assurer que les prestataires retenus remplissent correctement leurs missions de contrôle.

Dans sa réponse, la société indique avoir mis en œuvre à l'issue du contrôle un nouveau processus permettant de s'assurer de la réalisation des visites périodiques (processus joint à la réponse).

Logis Familial ne remplit pas pleinement ses obligations portant sur le suivi de la sécurité des chaudières.

Vingt résidences (liste en annexe 7.3), comprenant 679 logements, présentent un taux de pénétration inférieur ou égal à 80 % concernant l'entretien des chaudières pour la période 1^{er} juillet 2017- 30 juin 2018. Sur cette période, 115 appareils n'ont pas été visités depuis deux ans. Logis Familial doit prendre toute mesure pour assurer un meilleur suivi des visites de contrôle et mettre en œuvre toute démarche visant à augmenter le taux de pénétration dans ses résidences.

Dans sa réponse, la société indique avoir mis en œuvre à l'issue du contrôle un nouveau processus permettant de s'assurer du suivi de la sécurité des chaudières (processus joint à la réponse).

5.4.3.3 Amiante

Les diagnostics « amiante » (DTA) ont été effectués pour les parties communes des bâtiments concernés.

Les mesures préconisées en cas de présence d'amiante dans un état dégradé doivent être systématiquement mises en œuvre par Logis Familial.

Un contrôle par sondage a fait ressortir que sur la résidence les Romarins à Grasse, le DTA, réalisé en 2016 par un prestataire extérieur, demandait, dans les mesures préconisées en cas de présence d'amiante dans un état dégradé, de procéder au retrait de deux conduits de fluides déposés au sol dans le comble du bâtiment B. Au moment du contrôle, Logis Familial n'a pas mis en œuvre la mesure précitée. Il devra être procédé au retrait de ces conduits dans le cadre de la réglementation en vigueur sans délai. D'une manière générale, les mesures préconisées par les diagnostiqueurs habilités devront faire l'objet d'un recensement précis et être mises en œuvre dans les meilleurs délais.

Dans sa réponse, la société précise que les tuyaux concernés seront enlevés au cours du mois de janvier 2020 et qu'un suivi du traitement des actions correctrices va être mis en place au premier trimestre 2020.

Logis Familial devra compléter au plus tôt les dossiers amiante des parties privatives.

Si la constitution des DTA des parties communes des immeubles concernés par la réglementation sur l'amiante a été réalisée, en revanche seuls 530 diagnostics amiante sur les parties privatives et 197 diagnostics amiante avant travaux (DAAT) ont été effectués au 31 mars 2018. En vertu des textes législatifs et réglementaires sur l'amiante, les DAPP des logements loués auraient dû être constitués avant le 5 février 2012 sauf s'ils ont fait l'objet d'un dossier technique avec repérage des matériaux de la liste A (*flocages, calorifugeages et faux-plafonds*) qui tient lieu de DAPP. Logis Familial procède au moment du contrôle à la constitution de DAPP soit à la relocation soit en cas de travaux. Ainsi, l'ensemble des immeubles du patrimoine de Logis Familial n'est pas couvert par des DAPP, même partiel. (*Par exemple : Nice Turin à Nice, Théodore de Banville à Nice, Château Laty à Gap, Garbejaire îlot 2 à Valbonne*).

Dans sa réponse, la société précise qu'elle a décidé de procéder à la réalisation des diagnostics amiante sur les parties privatives de tous les logements selon un plan d'actions engagé sur trois ans.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE

La CUS 2011-2016, prolongée jusqu'en fin 2018, fixe la mise en vente de 300 logements avec un objectif de 60 logements vendus à leurs occupants en six ans soit dix logements par an. Sont aussi prévues des ventes en bloc : 25 logements situés dans trois communes des Alpes de Haute Provence, 26 logements situés à Roquebillière dans les Alpes Maritimes et 7 logements dans le Var.

Sur la période contrôlée 2013-2017, Logis Familial a réalisé 91 ventes dont 12 places de parking, soit 15 à 16 ventes de logement en moyenne annuelle. Les locataires occupants représentent près de la moitié des acquéreurs. Les prix de cession, conformes à l'estimation de France Domaine, ont représenté un cumul significatif de 11,9 millions d'euros. Les plus-values comptables afférentes s'élèvent à 9,2 millions d'euros.

5.6 AUTRES ACTIVITES

Logis Familial avait inscrit deux opérations d'accession sociale à la CUS. Il s'agit des Cabanelles à Menton pour 24 logements et de la Pierre du Tambour à Villeneuve Loubet pour 26 logements. La première nommée est en cours de travaux et sa livraison était prévue en décembre 2018. En raison d'une localisation très excentrée du centre-ville, susceptible de générer un risque commercial, elle a été transformée en 23 logements locatifs intermédiaires qui complète les 26 PLUS et 7 PLAI initiaux. Cette opération est réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. La seconde citée a été livrée en octobre 2014. Elle a fait l'objet de modifications dans les phases d'études pour aboutir à un programme comportant 21 PLUS, 13 PLAI et 18 logements en accession sociale. La marge sur l'accession a été de 457 milliers d'euros soit 12 % du prix de vente.

5.7 CONCLUSION

À la date du contrôle, des travaux préalables étaient en cours pour l'élaboration d'une stratégie patrimoniale au niveau du groupe 1001 Vies Habitat, cette stratégie devait ensuite être déclinée pour le Logis Familial. Après le contrôle, un PSP, actualisé et validé par le CS de la société, a été transmis à l'ANCOLS. Au-delà de la cohérence d'ensemble avec l'étude financière prévisionnelle, ce document n'a pas été analysé par l'équipe de contrôle. Sur la période 2013-2017, la société, par le biais du GIE, a mis en service près de 800 logements, dont 52 % en VEFA. La visite de patrimoine a fait ressortir un parc globalement en bon état d'entretien. Logis Familial devra veiller à ce que les visites périodiques des ascenseurs et le suivi de la sécurité des chaudières soient réalisés conformément aux textes en vigueur. Les mesures préconisées en cas de présence d'amiante dans un

état dégradé devront être systématiquement mises en œuvre par la société et les DAPP devront être complétés au plus tôt.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE ET CONTROLE DE GESTION

La tenue de la comptabilité est désormais assurée par quatre personnes, soit une de plus que ce qui avait été constaté lors du précédent contrôle de la Miilos. Les différentes tâches sont définies et réparties correctement et le fonctionnement de l'équipe apparaît robuste. Ces quatre personnes sont sous la responsabilité d'un comptable d'expérience stable au sein de la société. Au-delà de la comptabilité de la société, il est responsable de l'établissement du budget, de son suivi et de l'établissement, chaque année, des études financières prévisionnelles à 15 ans. Le tout s'appuie sur des directives et un planning imposés par le groupe 1001 Vies Habitat.

Tout comme les autres filiales du groupe, l'entité financière et comptable de Logis Familial bénéficie de l'appui du GIE qui intervient dans les domaines spécifiques, tels la gestion des salaires, le suivi des dépenses liées à l'informatique et la téléphonie.

Les différentes investigations menées par l'ANCOLS montrent une comptabilité globalement correctement tenue. Les quelques anomalies identifiées lors du précédent contrôle ont fait l'objet d'actions correctives, il en est de même de celles identifiées lors du présent contrôle.

Concernant le gros entretien, la société ne bâtissant pas de programme pluriannuel, elle ne constitue pas de provision spécifique, respectant ainsi les directives du groupe, et agit dans un strict cadre budgétaire (*réflexion à un an donc*). Elle s'attachera à régulièrement réexaminer cette position dans la mesure où une programmation pluriannuelle des travaux de gros entretien irait dans le sens de la sécurisation de la stratégie et du financement inhérents à l'entretien du patrimoine de la société.

Concernant les fiches de situations financières, celles-ci font l'objet d'une tenue satisfaisante. À noter que l'opération « Les Héliotropes » mise en service en 2012 n'était toujours pas soldée au 31 décembre 2017. Elle a fait l'objet d'un dernier versement de subvention en 2018 et, étant concernée par un surfinancement (154 milliers d'euros), un remboursement anticipé d'autant a été effectué le 16 novembre 2018.

La fonction de contrôle de gestion est exercée au sein du GIE. Ce dernier établit mensuellement différents tableaux de bord. Il vérifie en particulier les études financières à 15 ans établies annuellement (*déclinaison des objectifs du groupe en matière d'investissement, d'évolution de la solidité financière, et du niveau de fonds propre rapporté au nombre de logements en particulier*).

Les comptes sont certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes sur la période 2013-2017.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios indiqués dans l'analyse sont comparés aux médianes BOLERO 2016 de l'ensemble des SA d'HLM de métropole.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Tableau 12 – Evolution de l'autofinancement net de la société

Montants en milliers d'euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	76	584	160	-58	-323
Loyers	18 943	19 497	20 795	21 717	22 026
Coût de gestion hors entretien	-4 574	-4 721	-4 833	-5 617	-5 753
Entretien courant	-878	-891	-806	-922	-998
GE	-779	-835	-1 084	-1 190	-1 294
TFPB	-1 355	-1 336	-1 406	-1 544	-1 580
Flux financier	263	260	313	296	272
Flux exceptionnel	-294	43	-296	-12	-133
Autres produits d'exploitation	43	148	141	29	249
Pertes créances irrécouvrables	-70	-138	-156	-160	-421
Intérêts opérations locatives	-6 080	-3 723	-3 396	-3 112	-3 075
CAF (PCG)	5 297	8 888	9 433	9 427	8 971
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 480	-5 369	-6 517	-7 155	-7 570
Autofinancement net (1)	817	3 518	2 916	2 272	1 400
% du chiffre d'affaires	4,3	14,4	12,8	10,2	6,2

Source : documents comptables et financiers de Logis Familial

(1) L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. Dans l'ensemble de ce tableau, les dispositions de l'Arrêté du 10 décembre 2014, relatif aux OPH et SA d'HLM, fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH sont prises en considération.

Dans le tableau 12 ci-avant, la participation de la société apportée au GIE est intégrée au coût de gestion hors entretien.

La capacité d'autofinancement apparaît quasi-stable depuis 2014 malgré la baisse des intérêts financiers.

L'autofinancement net HLM ressort en moyenne de 9,6 % du chiffre d'affaires sur la période contrôlée (*il était de 10,7 %, soit un peu meilleur sur la période 2008-2012*). Le réaménagement de la dette a entraîné des remboursements exceptionnels d'intérêts compensateurs de 1 908 milliers d'euros en 2013 et 502 milliers d'euros en 2014. Sans ces remboursements, l'autofinancement net aurait été de 14,3 % du chiffre d'affaires en 2013 et de 16,5 % en 2014. En diminution depuis 2014, l'autofinancement de la société est proche de la médiane des SA d'HLM (10,8 % en 2016) en 2015 et 2016, puis accuse une forte baisse en 2017 pour atteindre 6,2 %.

Les recettes

Les loyers constituent la quasi-intégralité des recettes de la société sur 2013-2017. Sous l'effet des opérations neuves mises en service, ils sont en progression régulière sur la période contrôlée. Le niveau moyen de loyer annuel de 5 847 euros au logement en 2016 (5 749 euros en 2017), est nettement plus élevé que la médiane de 4 353 euros. Il est en lien avec les territoires d'implantation du patrimoine de la société qui se caractérisent par un prix du foncier élevé, il assure un haut niveau de recettes à la société.

Le taux de vacance à plus de trois mois est faible (*cf. § 3.1.2*). Le taux moyen de vacance globale est de 1,3 % sur la période 2013-2017, il a un impact mesuré sur le produit locatif. Le dossier individuel de situation de 2016

précise les pertes financières qui en découlent, soit 100 milliers d'euros en 2014, 247 milliers d'euros en 2015 et 197 milliers d'euros en 2016 (*soit 1,3 % des loyer en 2016*). Ces chiffres sont en amélioration au regard du constat qui avait été fait lors du précédent contrôle de la Miilos (*perte de 365 milliers d'euros en 2012*).

Les impayés de loyers influent également sur l'autofinancement net lorsque la société reconnaît le caractère irrécouvrable des créances. Sur la période 2013-2017, les pertes sur les créances locatives irrécouvrables ont représenté 945 milliers d'euros, soit 0,9 % des loyers (*proportion comparable au 1 % habituellement observé dans les SA d'HLM*).

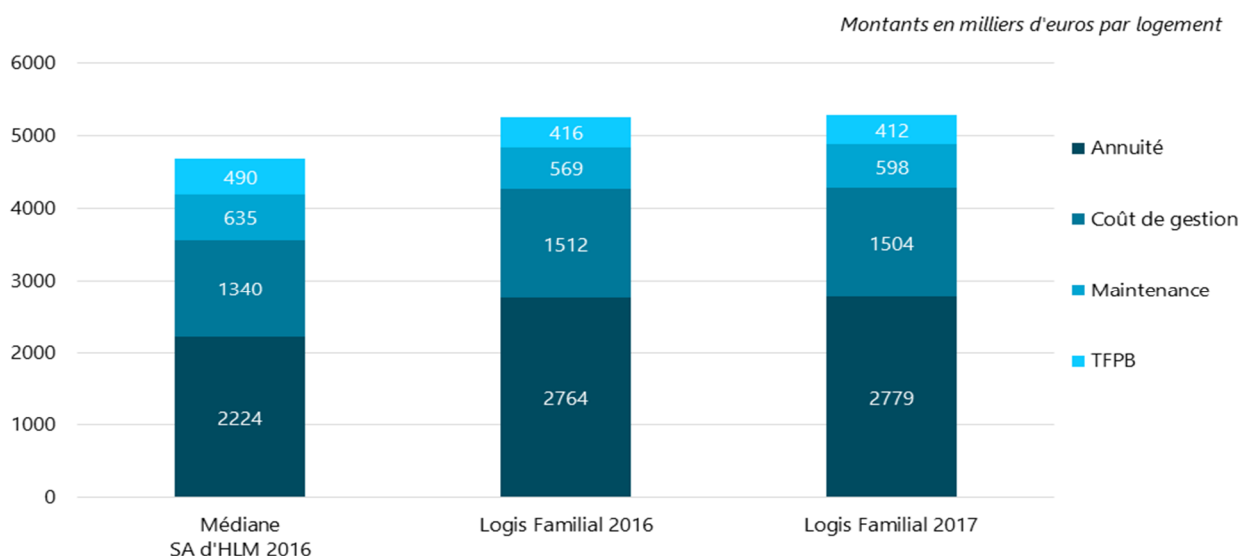
Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie de la société, témoignent d'une trésorerie globalement confortable. Ils sont cependant en lien avec les taux d'intérêt qui s'amenuisent progressivement sur la période 2013-2017. Les produits financiers des placements à court terme ont ainsi diminué sur la période contrôlée. Ils passent de 413 milliers d'euros en 2013 à 272 milliers d'euros en 2017 soit, au logement, 80 euros en 2016 et encore 71 euros en 2017 largement au-dessus de la médiane à 44 euros. Ils représentent 1,4 % du chiffre d'affaires des loyers en 2016 et 1,2 % en 2017, pour une médiane à 0,9 %. La société n'a pas de problème de trésorerie à fin 2017.

La rentabilité de la gestion locative de la société étant globalement en baisse (*en lien, en particulier, avec les frais de gestion élevés, cf. ci-après*), une activité relative à l'accession dégagant une marge positive aurait pu prendre toute son importance. Cette activité n'a pourtant pas été un axe de la stratégie de développement de la société mais plutôt une réponse ponctuelle aux demandes de communes sur des opérations mixtes (*logements locatifs et logements en accession*). Depuis l'opération « Pierre du Tambour » commercialisée en 2013/2014 (*cf. § 5.6*), la société n'a donc pas eu réellement d'activité d'accession en tant que telle (*commercialisation à perte de deux locaux en stocks depuis 2012 et à une soule sur dation liée à l'acquisition d'un terrain en 2015*). Il en résulte une activité d'accession devenant déficitaire avec une marge passant de 584 milliers d'euros en 2014 à -323 milliers d'euros en 2017 (*dont 226 milliers d'euros correspondant au transfert d'un terrain à Mouans-Sartoux des comptes de stocks vers les comptes d'immobilisations pour finalement une opération locative en PLUS/PLAI*) impactant ainsi significativement la rentabilité globale de la société. À fin 2017, cinq opérations d'accession sont en cours. La commercialisation de deux d'entre elles (*49 logements*) prévue en 2019 et 2020 devrait dégager des marges de l'ordre de 500 milliers d'euros chaque année.

Les dépenses

Le tableau 13 ci-après retrace les principaux postes de dépenses.

Tableau 13 – Positionnement de la société au regard de ses principaux coûts de fonctionnement



Source : comptabilité du LOGIS FAMILIAL

Les annuités locatives ont progressé de 17 % sur la période 2014-2017. Elles représentent 47 % des loyers en 2016 et 48 % 2017 (*médiane à 45 %*). L'écart à la médiane est atténué en raison du niveau élevé des loyers. L'annuité rapportée au logement, égale à 2 764 euros en 2016 et 2 779 euros en 2017, est en effet nettement supérieure à la médiane de 2 224 euros. L'annuité peut être considérée comme élevée (cf. § 6.2.2).

Les frais de gestion comprennent les charges de personnel (*hors régie de travaux*), les impôts et taxes hors TFPB et les frais généraux qui comprennent en particulier les charges de copropriété, soit 573 milliers d'euros en 2017 (*474 milliers d'euros en 2013*). Légèrement supérieurs à 1 500 euros par logement en 2016 et 2017, ils sont importants. Entre 2013 et 2017, ils ont progressé de 5 % en coût au logement et de 26 % en volume alors que dans le même temps, le patrimoine a évolué de 20 %. Si leur progression apparaît limitée, la société se doit tout de même de mettre en œuvre toute mesure concourant à améliorer la situation. Hors CGLLS, les coûts de gestion de la société ressortent à 1 309 euros par logement en 2016 et à 1 270 euros par logement en 2017, au-dessus de la médiane de 1 096 euros par logement pour les ESH de province.

Les frais généraux apparaissent comme le principal facteur expliquant cette situation. Ils ont progressé de 33 % sur la période soit plus rapidement que l'évolution du patrimoine. De 2 475 milliers d'euros en 2013, ils atteignent 3 303 milliers d'euros en 2017. Cette progression est principalement due à :

- Des cotisations CGLLS passant de 222 milliers d'euros à 568 milliers d'euros ;
- Des frais de GIE passant de 772 milliers d'euros à 948 milliers d'euros ;
- Des rémunérations des intermédiaires passant de 217 milliers d'euros à 399 milliers d'euros ;
- Des primes d'assurances passant de 93 milliers d'euros à 156 milliers d'euros.

S'appuyant largement sur le GIE, l'effectif total à fin 2017 est en conséquence faible. Il est de 39,1 ETP (*source Etat financier exercice 2017*) soit environ 10 ETP par tranche de 1 000 logements (*15 ETP par tranche de 1 000 logements pour l'ensemble des ESH*). Les charges de personnel ne constituent que 39 % des frais de gestion. Au logement, elles représentent 560 euros en 2016 et 547 euros en 2017 pour une médiane à 743 euros. Elles ont évolué sur la période 2013-2017 de 15 % en volume soit moins rapidement que l'évolution du patrimoine géré. L'effort de maîtrise de la masse salariale doit perdurer car en l'état, le personnel de Logis Familial apparaît un peu mieux rémunéré que celui de l'ESH médiane.

Dans sa réponse, l'organisme précise qu'il a pour objectif de réduire de près de 20 % les coûts de gestion sur la période 2019-2020 (*nouvelle CUS*) en s'appuyant sur le projet de transformation Smart du groupe.

L'effort global de maintenance a progressé de 36 % sur la période. Les dépenses y afférentes comprennent l'entretien courant et le gros entretien. Son coût atteint 569 euros/logement en 2016 et 598 euros en 2017 pour une médiane à 635 euros.

Enfin, la charge de TFPB au logement reste contenue à 416 euros en 2016 et 412 euros en 2017 pour une médiane à 490 euros. Elle absorbe respectivement 7,1 % et 7,2 % des loyers (*médiane 9,6 %*). Au 31 décembre 2017, 65 % de logements étaient assujettis à la taxe. Ces taux pourraient se maintenir ou même diminuer à l'avenir si la société maintient son niveau de développement actuel.

6.2.2 Gestion de la dette et indépendance financière

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'élève à 222 millions d'euros. La majorité des emprunts est indexée sur le Livret A. La société n'a pas contracté d'emprunts structurés. Le poids de la dette est important et son impact sur l'autofinancement net HLM est significatif (*cf. § 6.2.1*). Il est en lien avec le développement de la société (*l'endettement était de 175 millions d'euros en 2013*).

Afin de se donner des marges de manœuvre, la société a procédé à un réaménagement de sa dette indexée sur le Livret A. Ce réaménagement a porté sur un périmètre de 113 prêts, pour un encours de 71 millions d'euros et a eu une prise d'effet au 1^{er} janvier 2013. Ce réaménagement a permis de baisser le poids de l'annuité financière de 54 % des loyers en 2012 à 46 % en 2013 (*hors remboursement exceptionnel d'intérêts compensateurs*). La tendance relative à l'évolution de cet impact reste cependant à la hausse puisqu'il était de 47 % des loyers en 2016 et de 48 % en 2017.

Le ratio d'indépendance financière (*ratio Boléro B13, soit ressources internes / capitaux permanents*) est de 36 % en 2015 et 35 % en 2017, un peu plus favorable que la médiane à 32,8 %. En 2017, le rapport « (dette - trésorerie) / capacité d'autofinancement » (*qui représente la capacité de désendettement de la société de par son exploitation*) est cependant de 23 années, au-dessus de 17 régulièrement observés dans le secteur HLM. Ce dernier agrégat (*de 19 années en 2014 et 20 années en 2015 et 2016*) est impacté par une augmentation de la dette mais aussi par une capacité d'autofinancement moindre en 2017. Au regard de sa volonté de garder un rythme d'investissement soutenu, la société doit saisir toute opportunité pour optimiser le levier de l'endettement en vue de ses investissements.

6.2.3 Résultats comptables

Tableau 14 – Evolution du résultat comptable de la société

	Montants en milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	4 773	6 509	6 166	6 057	6 518
- Dont plus-values de cessions	2 609	1 541	1 480	1 453	2 176

Source : documents comptables de Logis Familial

Le résultat comptable évolue favorablement sur la période 2013-2017. La politique de cession de patrimoine (*exclusivement à l'unité sur la période 2013-2017*) est stable, la société concrétisant la vente de 15 logements en moyenne annuelle auxquels il convient d'ajouter quelques parkings. Les plus-values comptables sont significatives. Sur l'ensemble de la période audité, elles participent à hauteur du tiers environ aux résultats comptables et ont généré 8,7 millions d'euros de fonds propres sur la période 2014-2017 (*cf. § 6.2.4.1*).

6.2.4 Structure financière

Tableau 15 – Evolution de la structure financière de la société

Montants en milliers d'euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	92 011	100 011	108 458	115 337	120 445
Provisions pour risques et charges	389	425	391	479	524
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	76 310	81 577	87 163	92 912	98 844
Dettes financières	178 487	201 848	207 952	208 409	223 791
Actif immobilisé brut	-320 552	-354 890	-370 345	-390 285	-425 304
Fond de Roulement Net Global	26 645	28 972	33 619	26 852	18 299
FRNG à terminaison des opérations (1)					21 829
Stocks (accession)	4 407	2 697	2 759	4 319	4 489
Autres actifs d'exploitation	21 552	18 786	17 397	16 923	13 058
Provisions d'actif circulant	-1 318	-1 431	-1 714	-1 814	-1 523
Dettes d'exploitation	-7 194	-3 804	-4 710	-4 619	-3 928
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	17 447	16 248	13 731	14 809	12 096
Créances diverses	1 935	798	237	182	91
Dettes diverses	-9 871	-10 545	-4 517	-4 607	-8 477
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-7 935	-9 747	-4 280	-4 425	-8 386
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	9 511	6 501	9 452	10 384	3 710
Trésorerie nette	17 133	22 471	24 168	16 468	14 590

Source : documents comptables de Logis Familial

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

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement

Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés. Pour le Logis Familial, après avoir progressé jusqu'en 2015 pour atteindre 33,6 millions d'euros, il a diminué ensuite pour s'établir à 18,3 millions d'euros fin 2017. Sur la période 2013-2017, il représente en moyenne 6,6 mois de dépenses d'investissement et d'exploitation pour une médiane à 3,9 mois. Cependant, en 2017, il ne représente que 3,5 mois, soit moins que la médiane pour la première fois sur la période.

Les capitaux propres progressent essentiellement avec l'apport des résultats comptables de 25 millions d'euros et l'évolution des subventions d'investissement (*montant net*) de 3,5 millions d'euros sur la période 2014-2017. Les dettes financières sont conséquentes en lien avec le fort développement (cf. § 6.2.2). Le fonds de roulement net global couvre largement les besoins du bas de bilan et procure un excédent de trésorerie de 16,5 millions d'euros fin 2016 et 14,6 millions d'euros fin 2017, soit respectivement 4 mois et 2,8 mois, globalement autour de la médiane à 3,4 mois de dépense d'investissement et d'exploitation.

Ainsi, malgré un développement soutenu sur la période analysée, la société a pu conserver une capacité à financer durablement son activité. Le calcul à terminaison des opérations en cours confirme cette situation. Le FRNGT, atteint 21,8 millions d'euros, soit 4,1 mois de dépenses et les fonds disponibles⁵ pour le développement et l'amélioration du parc ressortent à 16,3 millions d'euros fin 2017.

⁵ FRNGT – provisions pour risques et charges – dépôts et cautionnements – dépréciation de haut d'actif – ACNE.

6.2.4.1 Variations du FRNG

Tableau 16 – Variation du FRNG sur la période 2014-2017

		Montants en milliers d'euros
	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		26 645
Autofinancement de 2014 à 2017	10 107	
Dépenses d'investissement	-111 514	
Financements comptabilisés	84 565	
Autofinancement disponible après investissements	-16 842	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	0	
Cessions d'actifs	8 686	
Remboursements anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-70	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-120	
Flux de trésorerie disponible	-8 346	
Fonds de roulement fin 2017		18 299

Source : documents comptables de Logis Familial

Le tableau ci-dessus montre l'importance de l'investissement qui a mobilisé 26,9 millions d'euros (*dépenses investissement moins financements comptabilisés sur la période 2014-2017*) de ressources internes sur la période 2014-2017 non couverts par les 18,8 millions d'euros issus de l'autofinancement net HLM et des cessions d'actifs de la société. Sur la période 2014-2017, l'autofinancement participe à hauteur de 9,1 % aux dépenses d'investissement. Les cessions d'actifs permettent d'en couvrir 7,8 % supplémentaires et les financements comptabilisés (*emprunts et subventions*) 75,8 %. Il en résulte, sur la période 2014-2017, un déficit de trésorerie lié à une mobilisation plutôt tardive des financements définitifs (cf. *appréciation du FRNGT au § 6.2.4*), sollicitant le haut de bilan de la société à hauteur de 8,3 millions d'euros sans en remettre en question sa robustesse.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Logis Familial actualise une étude financière prévisionnelle à 15 ans et fait valider cette actualisation au niveau du directoire au moins une fois par an. Celle auditée par l'ANCOLS couvre la période 2018-2032. Après validation du document par le groupe 1001 Vies Habitat qui définit des politiques et des orientations, les ESH du groupe se chargeant ensuite de les décliner, cette étude a fait l'objet d'une simple présentation au conseil de surveillance du 18 mars 2018. Sa validation par ce dernier n'est ainsi que tacite, il serait préférable qu'elle soit explicite. L'étude prévisionnelle 2018-2032 (cf. *annexe 7.4*), qui s'appuie correctement sur l'exercice comptable 2017, prend en compte l'impact de la loi de Finances 2018 (*RLS et TVA à 10 % sur les opérations d'investissement*), intègre un allongement de la dette CDC de dix ans (*périmètre des emprunts ayant une marge initiale de plus de 0,6 % par rapport au livret A et ayant une durée résiduelle de plus de trois ans*) et met en œuvre des hypothèses d'évolution communes au groupe sauf pour ce qui concerne les indicateurs de gestion propres à chaque ESH (*vacance, impayés ...*) et le développement. Ce dernier fait l'objet d'une réflexion restreinte aux trois entités de la région PACA (*Logis Méditerranée, Logis Familial Varois et Logis Familial*) et se décline pour le Logis Familial à hauteur de 152 nouveaux logements en 2018, 203 en 2019, 326 en 2020, 180 en 2021 et 177 en 2022 sur des opérations identifiées (*total de 1 038 logements*), puis 200 logements par an à compter de 2021 sur des opérations non identifiées.

Pour chacun de ses nouveaux logements, la société prévoit une mobilisation de fonds propres à hauteur de 11 % de leur prix de revient. Pour ses travaux d'amélioration sur la période 2018-2021 (*budget de 2,5 millions d'euros en 2018 et environ 2 millions d'euros ensuite*), la société prévoit un financement uniquement par l'emprunt ce qui lui permet d'avoir un objectif de développement de 200 logements par an à terme. Au-delà de 2021, la couverture par l'emprunt des opérations de réhabilitation est prévisionnellement ramenée à 50 %. Pour les cessions de patrimoine à l'unité, la société prévoit globalement la vente de 15 logements dégagant une trésorerie de deux millions d'euros en moyenne annuelle, c'est effectivement ce qui devrait être observé en 2018 au regard des actes notariés au 31 octobre 2018. Cet objectif ne traduit pas d'inflexion particulière de la politique de la société au regard de la période 2013-2017. À noter cependant que l'étude prévisionnelle prévoyait une vente exceptionnelle en bloc concernant 24 logements dans le département des Alpes de Haute-Provence devant générer une trésorerie de 440 milliers d'euros, et que celle-ci s'avère plus difficile que prévue, elle a ainsi été retirée du budget 2018.

À l'horizon 2032, l'étude financière prévisionnelle montre que les objectifs d'investissement de la société seraient réalisables et que le modèle resterait vertueux dans la mesure où la performance des opérations nouvelles serait continûment supérieure à celles perdues du fait des ventes de patrimoine. Le niveau de la dette devra cependant faire l'objet d'une attention particulière. Il est en effet impacté par le développement soutenu visé par la société, mais aussi par la hausse de la TVA sur les opérations neuves à partir de 2018, et bien entendu par le choix de financer à 100 % par l'emprunt les travaux d'amélioration du patrimoine sur la période 2018-2021. Dans ce contexte, les annuités augmentent pour atteindre 56 % du produit des loyers en 2025 et s'amenuisent ensuite pour revenir à 52 % en 2032. De manière plus détaillée à l'horizon 2020 :

- s'agissant de l'autofinancement net, il subirait des fluctuations importantes. Une diminution conséquente est constatée en 2018, cet agrégat atteignant un niveau très bas, autour de 1,5 % des loyers quittancés très proche du seuil d'alerte fixé à 0 %, du fait de produits locatifs stagnant, de coûts d'exploitation croissant et d'une annuité plus importante (*dans sa réponse, l'organisme précise ici que le 1,5 % précité n'était que prévisionnel et qu'en réalité, il s'est établi à 5,1 % dans les comptes annuels approuvés*) ; à partir de 2019, un relèvement significatif est observé ; il est en partie lié à l'impact de la renégociation d'une fraction de la dette contractée auprès de la CDC, mais aussi en lien avec la livraison de deux opérations d'accession en 2019 et 2020, l'autofinancement se situerait ainsi à plus de 9 % ;
- pour ce qui concerne les fonds propres, l'exploitation et les ventes de logements devraient générer 11,9 millions d'euros (*chacune à part égale*), et dans le même temps, les opérations d'investissement devraient mobiliser 13,6 millions d'euros (*la consommation des fonds propres est retenue au moment du lancement des opérations et l'augmentation de la TVA sur les opérations en cours à partir de 2018 est estimée à 5,5 millions d'euros financés par des fonds propres à hauteur de 3,1 millions d'euros*) ; on assisterait ainsi à une mobilisation des fonds propres disponibles à fin 2017 à hauteur de 1,7 millions d'euros ce que la société peut soutenir (*cf. § 6.2.4*) et ce qui apparaît cohérent au regard du développement volontariste souhaité à moyen terme (*cf. ci-avant*).

6.4 CONCLUSION

Logis familial présente une structure financière correcte qui devrait être en capacité d'absorber les objectifs d'investissement fixés dans ses études prévisionnelles. Ces derniers restent cependant tout à fait dépendants de l'autofinancement net de la société qui s'est effritée régulièrement depuis 2014 sous l'effet de coûts de gestion élevés et d'un coût de la dette en progression. Les instances dirigeantes prendront les mesures nécessaires pour les contenir. Les annuités locatives restent soutenables sur la période analysée uniquement en raison du niveau élevé des loyers.

Annexes

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT

RAISON SOCIALE :	SA d'HLM LOGIS FAMILIAL
-------------------------	-------------------------

SIÈGE SOCIAL :	
Adresse du siège :	29 rue Pastorelli
Code postal :	06047
Ville :	Nice cedex 1
SIREN :	969 802 321
Téléphone :	04 93 13 17 77
Internet :	https://www.1001vieshabitat.fr/logis-familial

PRESIDENCE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE :	M. Philippe Bry
PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE :	M. Pascal Friquet

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	Logement Français (<i>désormais 1001 Vies Habitat</i>)
-----------------------------------	--

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 17 septembre 2018			
	MEMBRES (PERSONNES MORALES OU PHYSIQUES)	REPRESENTANTS PERMANENTS POUR LES PERSONNES MORALES	CATÉGORIES D'ACTIONNAIRES
	Logement Français	Michel Ogliaro	1
	Métropole Nice Côte d'Azur	Dominique Estrosi-Sassone	2
	CA du Pays de Grasse	Marie-Louise Gourdon	2
	CA de Sophia Antipolis	Béatrice Vignomo	2
	Action Logement Immobilier	François Pitussi	4
	Caisse d'Épargne Côte d'Azur	Emile Guenego	4
	Ville de Menton	Colette Giudicelli	4
	Ville de Nice	Dominique Estrosi-Sassone	4
	Bordin Sandrine		4
	Bry Phippe		4
	Taisne Stéphane		4
	Guillon Xavier		4
	Raulic Christian		4
	Torre Jean-Dominique		4
	Peyvel Pierr-André		4
REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES (SA) :	Dollet Eliane		3
	Mouley Claude		3
	Robin Marie-Claude		3

ACTIONNARIAT	CAPITAL SOCIAL	CATÉGORIE	ACTIONNAIRES LES PLUS IMPORTANTS (% ACTIONS)
	Montant du capital : 5 616 888,88 EUR	Privé	Logement Français (64,6 %)
	Nombre d'actions : 6 105 314	Privé	Action Logement Immobilier (34,3 %)
	Nombre d'actionnaires: 18	Privé	Caisse d'Épargne Côte d'Azur (1 %)

COMMISSAIRES AUX COMPTES:	Ernst & Young 344 366 315 RCS Nanterre Titulaire
	Auditex 377 652 938 RCS Nanterre Suppléant

EFFECTIFS AU : 31/12/2017	Cadres :	6	Total administratif et technique : 26
	Maîtrise :	19	
	Employés :	1	
	Gardiens :	12	Effectif total : 40
	Employés d'immeuble :	2	

7.2 REGULARISATION DES CHARGES 2016

Liste des résidences présentant un défaut de provisionnement au titre des charges de l'exercice 2016 :

Code interne	Nom du programme	Commune	Nombre de logements	2014	2015	Provisions 2016	Charges réelles 2016	regularisation / logement
800	L'ALTENA	GRASSE	12	9 408 €	8 998 €	9 845 €	7 663 €	182 €
814	DOUCE RIVIERA	MENTON	25	0 €	0 €	23 063 €	11 462 €	464 €
821	LE CEDRAT	NICE	13	0 €	13 168 €	26 912 €	20 998 €	455 €
822	PIERRE AU TAMBOUR	VILLENEUVE-LOUBET	34	9 481 €	29 670 €	60 250 €	43 931 €	480 €
827	TUBEREUSE	MOUANS SARTOUX	20	0 €	11 106 €	15 605 €	22 943 €	-367 €
834	CLOTEIROL	VILLENEUVE-LOUBET	47	0 €	0 €	62 714 €	41 747 €	446 €
838	CYBELE	VENCE	26	0 €	12 419 €	21 864 €	37 102 €	-586 €
853	VERANY	NICE	20	0 €	3 099 €	2 343 €	5 965 €	-181 €
907	ROMARINS	MOUANS SARTOUX	20	16 729 €	17 350 €	16 650 €	21 344 €	-235 €
920	GARBEJAIRE ILOT 2	VALBONNE	25	28 730 €	26 700 €	28 170 €	34 780 €	-264 €
928	JARDINS D'ANTIPOLIS	VALBONNE	8	22 395 €	24 074 €	18 289 €	22 078 €	-474 €
977	VILLA ALBA	NICE	19	26 961 €	24 509 €	28 001 €	22 211 €	305 €
985	LE NERVAL	NICE	42	54 025 €	51 030 €	65 837 €	42 624 €	553 €

Légende :

Copropriété

7.3 LISTE DES RESIDENCES AVEC TAUX DE PENETRATION INFERIEUR A 80 % (CONTROLE DES CHAUDIERES)

Exercice 2017/2018

Ensemble Immobilier	Taux de pénétration
0802 GARE DU SUD GRASSE	80 %
0814 DOUCE RIVIERA MENTON	54 %
0845 VILLA CYRNOS VENCE	0 %
0902 SAINTE ANNE LA TRINITE	49 %
0906 LE LANTANA MENTON	76 %
0907 LES ROMARINS MOUANS SARTOUX	70 %
0913 LE CADRAN SOLAIRE CHATEAUNEUF DE GRASSE	55 %
0915 LA MARJOLAINE MOUANS SARTOUX	0 %
0916 LES HAMEAUX DE CABROL	80 %
0927 DOMAINE DE LARA VENCE	78 %
0930 VIEILLE VILLE MENTON	13 %
0931 LE DEFENDS MOUANS SARTOUX	67 %
0936 LE BAOU ROUS LA ROQUETTE SUR VAR	75 %
0942 LE VAL ROQUEBRUNE CAP MARTIN	67 %
0952 LE RATAOU ROQUEBRUNE CAP MARTIN	70 %
0965 ESTAQUE I NICE	53 %
0968 L ADRIANA ST LAURENT DU VAR	69 %
0969 ST VERAN CAGNES SUR MER	79 %
0973 JOSEPH GARNIER NICE	73 %
0975 VILLA SCIURUS CANNES LA BOCCA	80 %
0978 LES MALOUNS NICE	57 %
0980 TERRASSES DE LA COSTIERE NICE	72 %
0982 PAIROLIERE NICE	50 %
0983 LE CHATEAU NICE	60 %
0984 LE BORNALA NICE	50 %
0989 BEAUPRE VILLENEUVE LOUBET	78 %
0992 VILLA ELISABETH MENTON	52 %
0994 LOU PAHLOUN NICE	73 %
0995 ROC FLEURI MANDELIEU	69 %
CITE 0901 SAINTE ROSALIE NICE	40 %

7.4 ETUDE FINANCIERE PREVISIONNELLE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Loyers quittances	22 027	22 182	22 964	21 866	21 996	22 216	22 627	22 910	23 299	23 695	24 098	24 508	24 924	25 346	25 779	26 217
Vacances et loyers impayés	-265	-286	-398	-402	-406	-410	-415	-422	-430	-437	-444	-452	-460	-467	-475	-483
Charges d'exploitation du patrimoine	-6 339	-6 892	-6 952	-6 893	-7 977	-7 479	-7 613	-7 761	-7 913	-8 068	-8 226	-8 387	-8 552	-8 720	-8 892	-7 881
Mutualisation	52															
Marge brute gestion patrimoine	15 475	15 004	15 014	14 573	14 213	14 327	14 499	14 726	14 957	15 190	15 428	15 668	15 913	16 160	16 412	17 853
Produits autres activités			502	526												
Coûts de structure	-3 306	-3 486	-3 238	-3 285	-3 532	-3 381	-3 437	-3 499	-3 562	-3 626	-3 692	-3 758	-3 826	-3 895	-3 966	-4 038
Excédent brut d'exploitation	12 169	11 518	12 278	11 815	10 881	10 946	11 062	11 227	11 395	11 564	11 736	11 910	12 086	12 265	12 446	13 815
Solde éléments exceptionnels	4	302	296	333	408	408	408	446	446	446	446	446	446	446	446	446
Produits financiers	272															
Annuité financière	-10 918	-11 478	-9 886	-9 853	-10 185	-9 864	-9 642	-9 419	-9 450	-8 899	-8 804	-8 320	-8 193	-8 011	-8 037	-7 896
CAF nette au fil de l'eau	1 527	342	2 687	2 294	1 104	1 491	1 828	2 254	2 390	3 111	3 377	4 035	4 339	4 700	4 854	6 365
CAF nette cumulée au fil de l'eau	1 527	1 869	4 556	6 850	7 954	9 444	11 273	13 526	15 917	19 028	22 405	26 441	30 779	35 479	40 333	46 698
Fonds propres sur plan d'amélioration	-988	-1 250	-171	-292	-415	-530	-594	-660	-726	-794	-864	-935	-1 007	-1 081	-1 144	-1 300
Annuité sur plan d'amélioration																
Potentiel financier après plan d'amélioration	539	-908	2 516	2 002	689	-100	151	494	539	1 677	1 344	1 901	2 107	2 374	2 440	3 921
Fonds propres sur livraisons identifiées	-1 956	-3 069	677	369	238	321	306	237	225	272	321	372	418	456	498	541
CAF sur opérations identifiées	-1 417	-3 993	3 193	2 372	927	222	457	731	765	1 439	1 665	2 272	2 525	2 830	2 938	4 482
Potentiel financier après opérations de développement identifiées	2 777	2 390	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	1 970	-709
Tésorerie nette sur vente	-208			-121	-214	-261	-309	-357	-406	-455	-505	-555	-606	-657	-709	-709
Perte de CAF sur logements vendus ou démolis																
Potentiel financier après vente/démol	1 152	-1 603	5 042	4 174	2 682	1 930	2 117	2 344	2 328	2 953	3 129	3 687	3 888	4 142	4 198	3 753
Potentiel fi. cumulé après vente aux locataires	1 152	-451	4 590	8 765	11 447	13 377	15 494	17 838	20 166	23 119	26 248	29 934	33 823	37 965	42 163	46 916
Consommation développement promotion NON identifié		-3 314	-3 347	-3 381	-3 415	-3 449	-3 483	-3 518	-3 553	-3 589	-3 625	-3 661	-3 697	-3 734	-3 772	-3 809
CAF sur opérations promotion non identifiées					42	108	205	344	517	726	973	1 257	1 580	1 942	2 345	2 790
Consommation développement acquisition NON identifié																
CAF sur opérations acquisition non identifiées																
Potentiel financier après développement NON identifié	1 152	-4 917	1 684	793	-690	-1 411	-1 161	-831	-708	91	477	1 283	1 770	2 350	2 772	2 733
Total CAF nette après dépt NON identifié	1 527	336	3 072	2 205	755	1 129	1 435	1 818	2 001	2 860	3 302	4 174	4 723	5 360	5 844	7 843
Total Fonds propres après dépt NON identifié	-375	-5 243	1 378	1 411	1 445	2 339	2 596	2 848	2 709	2 769	2 825	2 891	2 953	3 010	3 072	5 109
Potentiel financier cumulé après dépt NON identifié	1 152	-4 917	-3 223	-2 429	-3 120	-4 530	-5 691	-6 522	-7 230	-7 139	-6 662	-5 379	-3 609	-1 259	1 513	4 246
Ressources : CAF + Trésorerie nette sur vente	4 304	2 716	5 042	4 174	2 724	3 098	3 405	3 787	3 970	4 830	5 272	6 143	6 893	7 929	7 813	7 843
Tésorerie nette sur vente / Loyers quittances après dépt non identifié	19,54%	12,24%	21,72%	17,24%	10,31%	10,87%	11,34%	11,96%	11,90%	13,76%	14,29%	15,87%	16,48%	17,23%	17,55%	16,84%
Variations de logements																
Plan de développement identifié	139	152	203	326	180	177	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Plan de développement NON identifié promotion (livraison)																
Plan de développement NON identifié acquisition	-20	-41	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Plan de cession																
Démolition	3 841	3 932	4 140	4 451	4 816	5 178	5 363	5 546	5 733	5 918	6 103	6 288	6 473	6 656	6 843	7 043
Nombre de logements en fin d'exercice en gestion																

7.5 SIGLES UTILISES

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

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

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



MINISTÈRE
DE L'ACTION ET DES
COMPTES PUBLICS