

SA D'HLM DES PYRENEES ORIENTALES
(Roussillon Habitat)

Perpignan (66)



RAPPORT DEFINITIF
DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-112

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-112

**SA D’HLM DES PYRENEES ORIENTALES (Roussillon
Habitat)**

Perpignan (66)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-112

SA D'HLM DES PYRENEES ORIENTALES (Roussillon Habitat) – (66)

Président directeur général : Monsieur Serge Fa
Directeur : Monsieur Thierry Spiaggia
Adresse : 107 boulevard Aristide Briand – BP 70334 – 66003 Perpignan
Actionnaire principal : Conseil départemental des Pyrénées Orientales

AU 31 DÉCEMBRE 2015

Nombre de logements familiaux gérés :	2 236	Nombre de logements familiaux en propriété :	2 236	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	97
--	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	1,5 %	3,6 %	3,2 %	(1)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,2 %	1,7 %	0,7 %	(3)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	14,3 %	11,2 %	9,7 %	(1)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	7,6 %			
Age moyen du parc (en années)	12			
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
• < 20 % des plafonds	15,4 %	28,9 %	19,9 %	(2)
• < 60 % des plafonds	62,5 %	71,7 %	59,9 %	(2)
• > 100% des plafonds	8,1 %	5 8 %	10,4 %	(2)
Bénéficiaires d'aide au logement	62,9 %	64,3 %	50,6 %	(2)
Familles monoparentales	32,8 %	24,7 %	20,0 %	(2)
Personnes isolées	24,4 %	34,3 %	37,4 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,4	5,4	5,5	(4)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,5		13,7	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	2,3			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,2		3,8	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	11,9%	14,7%	11%	(3)

(1) SOeS, RPLS au 01/01/2016 (2) OPS au 01/01/2012
(3) Bolero 2014: ensemble des ESH (4) RPLS au 01/01/2016

POINTS FORTS :

- ▶ Faible taux de vacance commerciale
- ▶ Bonne maîtrise des impayés sur la période analysée
- ▶ Développement du parc dynamique
- ▶ Patrimoine visité en bon état d'entretien

POINTS FAIBLES :

- ▶ Information financière du CA insuffisante
- ▶ Absence de contrôle de gestion ne favorisant pas le « reporting » au conseil d'administration
- ▶ Stratégie patrimoniale à adapter à la situation financière
- ▶ Endettement élevé
- ▶ Analyse prévisionnelle à reprendre

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence de présentation au CA d'un rapport annuel sur l'activité de la CAO
- ▶ Composition et présidence de la CAO irrégulière du 28 novembre 2013 au 18 novembre 2016
- ▶ Irrégularités dans la commande publique
- ▶ 48 dépassements de loyers maximums fixés par les conventions APL
- ▶ Absence de mention du montant du loyer maximal sur les quittances de loyer
- ▶ Composition irrégulière de la CAL du 14 mai 2013 au 17 novembre 2016
- ▶ Absence de présentation de trois candidats pour l'attribution des logements
- ▶ Une attribution de logement irrégulière
- ▶ Absence de repérage et de constitution des dossiers amiante dans les parties privatives (*DAPP*)
- ▶ Absence d'accord collectif avec les associations de locataires autorisant l'entretien des chaudières individuelles à gaz par un prestataire choisi par la société

Précédent rapport de contrôle : 2008-003 – Août 2008.

Contrôle effectué du 10 janvier 2017 au 15 mai 2017.

Diffusion du rapport définitif : Novembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-112

SA D'HLM DES PYRENEES ORIENTALES (Roussillon Habitat) – 66

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	10
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	11
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.2.3 Gouvernance financière	12
2.2.4 Commande publique	12
2.3 Conclusion	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	14
3.2 Accessibilité économique du parc	14
3.2.1 Loyers	14
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	15
3.2.3 Charges locatives	15
3.3 Conclusion	16
4. Politique sociale et gestion locative	17
4.1 Caractéristiques des populations logées	17
4.2 Accès au logement	17
4.2.1 Connaissance de la demande	17
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	18
4.2.3 Gestion des attributions	18
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	20
4.3.1 Accompagnement social	20
4.3.2 Concertation locative	20
4.3.3 Gestion des réclamations techniques	20

4.3.4	Enquête de satisfaction.....	21
4.4	Traitement des impayés	21
4.5	Conclusion	21
5.	Stratégie patrimoniale.....	23
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	23
5.2	Évolution du patrimoine.....	24
5.2.1	Offre nouvelle	24
5.2.2	Réhabilitations.....	24
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	24
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	24
5.3.2	Analyse d'opérations	25
5.4	Maintenance du parc.....	25
5.4.1	Entretien du patrimoine	25
5.4.2	Accessibilité du patrimoine bâti	26
5.4.3	Exploitation du patrimoine.....	26
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	28
5.6	Conclusion	28
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	28
6.1	Tenue de la comptabilité	28
6.2	Analyse financière	29
6.2.1	Analyse de l'exploitation	30
6.2.2	Structure financière	33
6.3	Analyse prévisionnelle.....	34
6.4	Conclusion	35
7.	Annexes.....	36
	Diligences effectuées lors du contrôle	36
7.1	Informations générales	37
7.2	Organigramme	38
7.3	Liste des dépassements de loyers maximums autorisés	39
7.4	Tableau des sanctions concernant les infractions aux règles d'attribution des logements	40
7.5	Visite de patrimoine	41
7.6	Etude prévisionnelle 2016-2025.....	42
7.7	Sigles utilisés.....	43

SYNTHESE

Troisième bailleur social du département, la société anonyme d'HLM des Pyrénées Orientales (*Roussillon Habitat*) détient au 1^{er} janvier 2016¹ 9,7 % du patrimoine locatif social de ce territoire, soit 2 236 logements familiaux et 97 équivalents logements en foyers. Les logements sociaux représentent 9,3 % des résidences principales du département qui est caractérisé par une demande contrastée entre, d'une part, la frange littorale et la ville de Perpignan, quatrième ville de la région Occitanie, et d'autre part le nord et la région montagneuse du département. Le taux de chômage y est le plus élevé de France métropolitaine.

Fin 2015, le pacte de gouvernance qui liait la société à l'ancien collecteur CILEO a été dénoncé. Un nouveau pacte a été constitué avec le crédit agricole Sud Méditerranée en tant qu'actionnaire de référence aux côtés du conseil départemental des Pyrénées Orientales et de la SCP Languedoc-Roussillon Habitat, dont le président directeur général (PDG) est également PDG de la SA d'HLM Roussillon Habitat depuis 1994. Ce pacte est entré en vigueur en septembre 2016. Les trois actionnaires de référence détiennent 50,13 % des parts de Roussillon Habitat. La société n'a pas donné suite à la demande d'agrément de la nouvelle structure Action Logement Immobilier, qui détient encore 46,82 % des actions. Elle est au moment du contrôle en phase de négociation avec des groupes immobiliers nationaux. En effet, l'entrée au capital d'un nouvel actionnaire financier est impérative pour atténuer l'impact de l'exclusion de CILEO du pacte d'actionnaires de référence (*perte des financements d'Action Logement*) pour continuer le rythme soutenu de production de logements.

Le conseil d'administration est insuffisamment informé des aspects financiers qui relèvent de sa compétence (*faisabilité financière de la stratégie patrimoniale décrite dans le PSP révisé en 2013, rapports de gestion succincts, absence de rapport annuel de la commission d'appel d'offres*). Par ailleurs, la société ne respecte pas systématiquement les règles de la commande publique (*quorum de la commission d'appel d'offres, principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, non-respect des procédures formalisées au-dessus des seuils réglementaires*).

Si l'accessibilité économique du parc ne fait pas l'objet de remarque, 2,1 % des logements présentent néanmoins des dépassements de loyer, inférieurs à 3 % du loyer pour les trois quarts. La gestion des attributions de logements a par ailleurs fait l'objet d'un certain nombre d'observations concernant la rédaction de procès-verbaux de commission d'attribution des logements (CAL), notamment en ce qui concerne les livraisons de programmes neufs, mais également dans le fonctionnement de la CAL et la gestion des contingents réservataires.

¹ Source DDTM des Pyrénées Orientales - Atlas 2015 du logement social du département



Malgré un effectif de personnel tendu dans les directions opérationnelles, le développement de la société est dynamique (*les objectifs de la CUS ont été dépassés*), aidé en cela par une augmentation de capital de la société en 2013 à hauteur de 6M€, à laquelle ont participé le CILEO, le conseil départemental des Pyrénées Orientales et la SCP Languedoc Roussillon Habitat. Un niveau d'endettement élevé et des fonds propres mesurés impliquent la nécessité d'une réflexion de la part des instances dirigeantes sur la définition d'une stratégie de développement et de réhabilitation du patrimoine de la société. Au plan de l'exploitation du patrimoine, la société devra, d'une part se mettre très rapidement en conformité avec la réglementation pour ce qui relève des repérages et de la constitution des dossiers amiante des parties privatives des logements, et d'autre part signer un accord collectif avec les représentants des locataires pour autoriser l'entretien annuel des chaudières individuelles par ses soins.

Le Directeur Général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM des Pyrénées Orientales (*Roussillon 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 (...) ».

Le précédent rapport Miilos (2008-003 d'août 2008) soulignait le dynamisme réel de la société en matière de production nouvelle et un patrimoine jeune et en bon état. La crise de gouvernance à laquelle la société était confrontée depuis 2004 était renforcée par l'absence de stratégie patrimoniale clairement définie. De nombreuses irrégularités en matière de gestion locative avaient été constatées, en particulier dans l'attribution des logements. L'organisme devait reconsidérer sa stratégie de financement en raison du ralentissement des activités annexes.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La nouvelle région administrative Occitanie, qui regroupe les anciennes régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées, a bénéficié entre 2008 et 2013² d'une croissance démographique importante (+ 0,8 % en variation annuelle), tout comme le département des Pyrénées Orientales (+ 1 %), alors que ce taux s'établit à + 0,2 % en France de province. La population des Pyrénées Orientales s'élevait au 1er janvier 2015 à 472 000 habitants³.

Le département des Pyrénées Orientales est composé d'un territoire montagneux et d'un littoral méditerranéen. Perpignan, qui en est le chef-lieu, est aussi la quatrième ville de la nouvelle région. Les seniors y sont particulièrement nombreux, la part d'actifs dans la population est parmi les plus faibles de métropole. Le taux de chômage des Pyrénées Orientales est devenu en 2012 le plus élevé des départements de la région, et, en 2015, le plus élevé de France métropolitaine (15,5 %), alors qu'il se situe à 12,1 % pour la région et 10,3 % pour la France de province⁴. L'emploi total a cependant augmenté entre 2007 et 2012 grâce au secteur tertiaire alors que les emplois productifs ont reculé.

Dans le département des Pyrénées Orientales, on compte trois résidences secondaires pour dix logements⁵. La part de logements sociaux y représente 9,3 % des résidences principales⁶. Toutefois l'évolution des

² Source Insee : évolution de la population 2008/2013

³ Insee : chiffres provisoires

⁴ Insee : taux de chômage en moyenne annuelle en 2015

⁵ Source Insee Analyses n° 15 – mars 2016

⁶ Source DDTM 66 : Atlas du logement social des Pyrénées Orientales 2014

demandes de logement (10 737 en 2014) est restée stable entre les années 2012 et 2014 (+ 0,45 %). La typologie des logements recherchés s'oriente principalement vers des appartements de type T3 (37 %), T2 (28 %) et T4 (22 %). Au 1er janvier 2016⁷, les deux OPH du département⁸ détiennent 76,7 % du parc locatif social et la SA d'HLM Roussillon Habitat, troisième bailleur social du département, en compte 9,7 %. En 2014, les demandes de logement social dans le département se concentrent sur l'agglomération perpignanaise (70 %). Ensuite, dans une proportion nettement moindre, elles ciblent les communes du littoral (10 %) : six Pyrénéens sur dix résident dans la plaine à l'est du département. Les deux grandes aires urbaines les plus dynamiques sont Perpignan et Saint-Cyprien. Le Nord et l'Ouest du département sont en revanche peu recherchés.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

La société anonyme d'HLM des Pyrénées Orientales (*Roussillon Habitat*) a été créée le 7 avril 1970. Son siège social est fixé au 107 boulevard Aristide Briand à Perpignan (66000). Monsieur Serge Fa est le président de la société depuis le 14 décembre 1994. Le directeur général en poste lors du précédent contrôle a fait valoir ses droits à la retraite et il a quitté ses fonctions le 4 avril 2008. Le 10 avril, le conseil d'administration de la société a confirmé Monsieur Fa dans ses fonctions de président et lui a confié la direction générale de la société. Monsieur Thierry Spiaggia a été nommé directeur de la société le 13 mai 2008.

Les statuts de la société signés le 9 décembre 2008 avaient fixé en leur article 13 la limite d'âge du président du conseil d'administration (CA) à 65 ans. La limite d'âge du président, né le 7 octobre 1947, a été atteinte en 2012. Lors de deux assemblées générales extraordinaires tardives (AGE), cette limite a été repoussée à 68 ans (AGE du 29 juillet 2013), puis à 75 ans (AGE du 13 octobre 2016), permettant ainsi au président du CA de continuer à exercer ses fonctions jusqu'en 2022.

Les membres de l'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2013 ont également voté une augmentation de capital dont le CA a constaté la libération des actions souscrites le 11 décembre 2013. Cette augmentation de 5 999 988 €, sans modification du pacte d'actionnaires, porte le capital social de la société à 6 503 738 €. Elle a été nécessaire pour renforcer les fonds propres de la société afin d'honorer des échéances d'emprunts importantes dues à une forte production de logements neufs pour répondre au besoin croissant de logements dans le département. Le capital de la société est désormais réparti en 209 798 actions d'une valeur de 31 €. Les actionnaires de référence (50,13 % du capital social) sont le Conseil départemental des Pyrénées Orientales (42,81 %), la Société coopérative de production (SCP) Languedoc-Roussillon Habitat (4,18 %) et le Crédit agricole Sud Méditerranée (3,14 %).

Un pacte d'actionnaires avait été conclu avec le collecteur CILEO et le Conseil départemental des Pyrénées Orientales le 4 septembre 2008 pour une durée de huit ans. Le Conseil départemental a dénoncé ce pacte par courrier du 23 décembre 2015 et a conclu le jour même un nouveau pacte au sein duquel il détient 42,81 % des actions, et dont font partie la société coopérative Languedoc-Roussillon Habitat, dont M. Serge Fa est président directeur général (4,18 % des actions), et le Crédit Agricole Sud Méditerranée (3,14 % des actions). Ce nouveau pacte est entré en vigueur le 4 septembre 2016. Conformément à l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction ainsi qu'aux statuts-types des SA d'HLM, Roussillon Habitat devait se prononcer dans un délai de trois mois sur l'agrément d'Action Logement Immobilier, qui a saisi la société en ce sens par lettre du 6 décembre 2016. Le CA de la société ne s'étant pas prononcé début mars à l'issue du délai de trois mois,

⁷ Source DDTM : Atlas du logement social des Pyrénées Orientales au 1^{er} janvier 2016

⁸ OPH des Pyrénées Orientales et OPH Perpignan Roussillon

la décision d'agréer est réputée négative. Au moment du contrôle, Roussillon Habitat était en phase de négociations avec des groupes immobiliers nationaux.

Consécutivement à l'entrée en vigueur du nouveau pacte d'actionnaires, la composition du CA a été revue le 17 novembre 2016 : il est désormais composé de dix-sept membres (*deux postes restaient à pourvoir en décembre 2016⁹*), dont cinq issus du conseil départemental, deux de la communauté urbaine Perpignan Métropole Méditerranée (PMM), deux du Crédit Agricole Sud Méditerranée, un de la communauté de communes Sud Roussillon, un de la SCP Languedoc Roussillon Habitat (LRH), un de l'Union départementale des associations familiales (UDAF) et trois représentants des locataires.

L'agrément de la société pour l'exercice de son activité sur la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées et sur le territoire des départements limitrophes à cette région a été renouvelé par arrêté du ministère du logement et de l'habitat durable en date du 12 décembre 2016.

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le CA se réunit trois ou quatre fois par an. En 2013, il s'est réuni sept fois à l'occasion de l'augmentation de capital de la société. La moyenne de participation des administrateurs a été de 76 % sur les années 2013-2015.

Une assemblée générale extraordinaire (AGE) a été convoquée en 2012 afin de se prononcer sur l'ouverture du capital de la société aux salariés, dans la limite de 3 % (*art. L. 225-129-6 du code de commerce*) : elle n'a pas statué en faveur de cette ouverture.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

La société compte vingt-sept salariés au 31 décembre 2015. Elle en comptait quinze au 1er janvier 2008 : l'effectif des cadres est passé de trois à sept dans cet intervalle (*cf. infra*). L'évolution du patrimoine de la société peut occasionner des périodes tendues dès l'absence d'un des directeurs, et notamment à la direction de la maîtrise d'ouvrage composée de quatre personnes, dont trois se consacrent à la maîtrise d'ouvrage (*cf. § 5.3.1*) et à la direction technique et maintenance du patrimoine bâti (DTMPB – *cf. § 5.4*). L'organisme est organisé autour de quatre directions (*cf. annexe 7.2*) :

- la direction de la maîtrise d'ouvrage (DMO : *quatre salariées*) ;
- la direction technique et maintenance du patrimoine bâti (DTMPB : *six salarié-e-s*) ;
- la direction Relations clients et politiques sociales (DRCPS : *huit salarié-e-s*) ;
- la direction administrative et financière (DAF : *quatre salarié-e-s*).

Elle compte également un service de direction (*cinq salariés, dont le directeur, qui se charge des domaines relevant des ressources humaines*). Chaque mois, deux comités de direction sont organisés : ils donnent lieu à compte rendu mis en ligne sur le domaine réservé des directeurs de la société après validation du directeur de la société. Dans l'intervalle, celui-ci tient des réunions bilatérales avec les directeurs. Des réunions interservices sont également organisées. Un tableau trimestriel d'indicateurs est tenu à jour : il concerne la répartition géographique des logements et l'âge du parc, les indicateurs de construction immobilière (*opérations en cours et réalisées*), la vacance et la rotation des logements, le quittancement, les impayés, l'évolution des coûts d'entretien incluant le coût au logement, le coût des remises en état des logements, le nombre de bons de travaux, l'évolution de la masse salariale, les jours d'absence et les indicateurs de la direction administrative et financière. Compte tenu du développement de la société, la direction est consciente de la nécessité de mettre en place un contrôle de gestion.

⁹ Dont un dans la catégorie I du pacte d'actionnaires et un dans la catégorie IV Personnes morales et physiques

Un accord initial d'intéressement du personnel avait été signé le 22 mars 2004 (*cf.* § 6.2). Il a été renouvelé le 25 avril 2016 pour la période 2016-2018. Un second accord portant sur l'annualisation du temps de travail a été renégocié le 25 juillet 2014 avec la déléguée du personnel de la société : il permet, en passant d'une durée hebdomadaire de 39 heures/semaine à 37,5 heures d'augmenter la présence de chaque salarié dans l'entreprise de dix jours par an en diminuant le nombre de jours de réduction du temps de travail (*RTT*). Le règlement intérieur de la société a été mis à jour le 31 août 2016. Le document unique d'évaluation des risques de la société prévu aux articles L. 4 121-1 à 3 du code du travail a été mis à jour en 2016.

2.2.3 Gouvernance financière

L'information financière des administrateurs est insuffisante. La direction administrative et financière établit un budget mensualisé sur trois ans régulièrement mis à jour en lien avec l'ensemble des directions. Un tableau de suivi de la trésorerie est également tenu et mis à jour. Si les documents financiers présentés au conseil d'administration sont conformes aux textes réglementaires, en revanche le rapport de gestion gagnerait à contenir plus d'informations détaillées et non simplement expliquées sur les événements financiers marquants. A titre d'illustration, l'augmentation de capital de six millions d'euros en 2013 ou les mouvements importants sur la dette liés à sa renégociation partielle sur ces dernières années auraient mérité d'être plus développés auprès des administrateurs. La faisabilité financière de la stratégie patrimoniale définie au PSP actualisé en 2013, doit également faire l'objet d'une présentation au conseil d'administration pour que ce dernier puisse décider et engager la société en toute connaissance de cause. Et ce d'autant plus que la dernière étude prévisionnelle présentée (2016-2025) ne comporte pas les mêmes objectifs de développement et d'intervention sur le patrimoine que ceux fixés au PSP. Dans sa réponse, la société rappelle les informations financières au CA en prenant acte de la nécessité de mieux tracer l'information du CA, notamment en rédigeant les procès-verbaux des CA de manière plus circonstanciée.

2.2.4 Commande publique

Sur la période contrôlée, la société est assujettie aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et à son décret d'application n° 2005-1742 du 31 décembre 2005, puis à celles de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015.

Une commission d'appel d'offres (CAO) pour l'attribution des marchés dont les montants sont supérieurs aux seuils réglementaires a été constituée conformément aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH ; son règlement intérieur (*RI*) a fait l'objet d'une modification entérinée par le CA le 28 novembre 2013. Une commission des marchés a été créée le 18 novembre 2016 conformément à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ; elle désigne nominativement ses membres.

Un recueil de procédures internes pour les marchés (*travaux / services et fournitures*) a été rédigé le 4 avril 2016 : il prévoit une consultation par appel d'offres ouvert en dessous des seuils réglementaires (*trois devis écrits pour les montants inférieurs à 25 k€ et une consultation « de type appel d'offres » pour les montants supérieurs à 25 k€ et situés en dessous des seuils réglementaires*). Il remplace une procédure relative aux opérations de travaux neufs et de réhabilitation (*dont les précédentes versions dataient de 2009 et 2014*) et une fiche relative aux marchés de services et travaux inférieurs aux seuils.

Des anomalies ou irrégularités ont été relevées dans la mise en œuvre de la commande publique :

- le règlement intérieur (*RI*) de la commission, ancienne, dite « commission d'appel d'offres », ou actuelle, dite « commission des marchés » (*CAM*) ne prévoit pas d'indication sur la convocation (*forme, délai*) de ses membres et sur le quorum nécessaire ;
- sur la période allant du 28 novembre 2013 (*RI de l'ancienne CAO*) au 17 novembre 2016 (*RI de la nouvelle CAM*), plusieurs procès-verbaux de CAO ont été signés par un seul membre de la CAO,

- parfois en l'absence du président de la commission désigné dans le RI de la CAO, en contradiction avec les articles 4 et 5 de son règlement intérieur ;
- les contrats d'assurance « Dommage Ouvrage » ont été confiés sur la période contrôlée (*de 2011 à 2015*) à un même prestataire sans mise en concurrence (*non conforme aux principes fondamentaux de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures*) ; à titre indicatif, deux des polices souscrites au cours de cette période s'élevaient respectivement à 41 878,20 € et 50 225,48 € TTC, dépassant ainsi, sur une base annuelle, le seuil de 25 k€ fixé dans le recueil de procédures susmentionné ;
 - le choix du maître d'œuvre de l'opération neuve « Le Clos des Fées » (*cf. § 5.3.2*), a été réalisé sans mise en concurrence pour un marché de prestation de service d'un montant de 67 500,00 € HT.

L'organisme doit s'organiser pour éviter le renouvellement de ces irrégularités dans la mise en œuvre de la commande publique. Dans sa réponse, la société répond aux différents points, s'engage à modifier le règlement intérieur et le fonctionnement de la CAO, à lancer un appel d'offres pour les assurances et indique avoir sécurisé la mise en œuvre de la commande publique.

La société ne présente pas au conseil d'administration le rapport annuel sur l'exécution des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 (*non conforme à l'article R. 433-6 2ème alinéa du CCH*). Bien que le § 4.7 de la procédure de consultation des entreprises pour les marchés de travaux prévoie que « les administrateurs sont informés au cours d'une séance du CA de l'attribution des marchés aux différents prestataires », aucun rapport d'activité annuel n'étant présenté au CA, l'information communiquée aux administrateurs ne leur permet pas d'apprécier les montants en jeu. La société doit produire ce rapport en indiquant l'objet des marchés, leur montant initial et le montant cumulé des sommes effectivement versées, en précisant le cas échéant les raisons de l'écart entre le montant initial et le montant final. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier ses pratiques pour respecter ce point réglementaire.

L'examen des marchés de travaux n'appelle pas de remarque. Les dossiers étudiés (*mesures de publicité, offres des soumissionnaires, rapports d'analyse des offres, CCAP, CCTP et actes d'engagement*) n'ont pas révélés d'anomalies.

2.3 CONCLUSION

Avec le nouveau pacte d'actionnaires qu'elle a conclu et le non renouvellement de l'agrément à Action Logement Immobilier, Roussillon Habitat se trouve au moment du contrôle en phase de négociation avec de nouveaux partenaires. Le conseil d'administration, présidé depuis 1994 par M. Fa, n'est pas suffisamment informé en matière de gouvernance financière et de mise en œuvre de la commande publique, domaine dans lequel plusieurs irrégularités ont été relevées. L'organisme doit s'organiser pour rectifier ces pratiques.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

La composition du parc de logements de Roussillon Habitat au 31 décembre 2015 est détaillée dans le tableau ci-dessous :

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 236	0	0	2 236
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	97	0	97
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	2 236	97	0	2 333

* équivalence égale à un pour un ** équivalence égale à un pour trois

Le patrimoine est réparti sur les 226 communes du département, dont 11 sont situées sur le littoral. Il est entièrement conventionné à l'exception de 45 logements regroupés dans trois résidences situées à Perpignan. 56 % des logements sont collectifs, chiffre qui se situe dans la moyenne de l'offre de logements sociaux du département (seule la communauté de communes Pyrénées Cerdagne compte un parc de logements collectifs minoritaire, mais Roussillon Habitat y détient un patrimoine de vingt-six logements, dont vingt collectifs). Sept groupes sont gérés par cinq syndicats différents.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

La vacance structurelle (*à plus de trois mois hors vacance technique*) est inexistante de 2011 à 2013 ; elle reste maîtrisée à 0,3 % en 2014 et 0,2 % en 2015. La vacance globale oscille sur la période 2011-2015 entre 0,8 % et 1,5 % (*taux le plus élevé en 2015*). Elle est nettement inférieure à la moyenne observée en 2015 dans le parc social du département (4,9 %), où le taux varie en 2015 de 0,5 % dans la communauté de communes Salanque Méditerranée au nord-est du département à 24,8 % dans la communauté de communes Agly Fenouillèdes au nord du département¹⁰.

Le taux de rotation fluctue entre 2012 et 2015 entre 11,2 % et 14,3 %, valeur supérieure aux références départementales (11,8 %) et nationales (9,7 %).

L'évolution de la vacance et du taux de rotation des logements fait l'objet d'un reporting trimestriel.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Au 31 décembre 2015, le parc de la société est conventionné en totalité à l'exception de 45 logements.

Chaque année, une proposition de hausse annuelle des loyers pratiqués est soumise à l'avis du conseil d'administration, qui a régulièrement retenu l'augmentation maximale autorisée.

¹⁰ Source Atlas 2015 du logement social de la DDTM des Pyrénées Orientales

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hausse annuelle maximale de loyers votée en CA	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %
Augmentation maximale autorisée depuis 2011 ¹¹	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %

Le loyer mensuel moyen pratiqué au 1^{er} janvier 2016 par l'organisme est de 4,69 €/m² pour une surface habitable moyenne de 75 m². Il se situe en dessous du loyer moyen de la région Occitanie (5,48 €/m² SH)¹² et dans la moyenne basse pour les logements sociaux du département, où la majorité des loyers se situe entre 4,5 €/m² et 5,5 €/m²¹³. Il est attractif au regard du loyer de marché privé, par exemple dans la communauté urbaine Perpignan Méditerranée (9,9 €/m²)¹⁴.

Les loyers pratiqués pour 48 logements dépassent les loyers maximums fixés par les conventions APL (non conforme aux conventions APL).

Les 48 dépassements de loyers constatés sont répartis sur 11 programmes (cf. annexe 7.3). Les trois quarts des dépassements sont inférieurs à 3 %. Le montant total mensuel des dépassements représente 760,59 €. Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier les loyers et à rembourser les trop-perçus aux locataires concernés.

La gestion des 45 logements non conventionnés est effectuée sans fixation de plafonds de ressources et de loyers.. Même s'il s'agit de logements non conventionnés, en cohérence avec le service d'intérêt économique général (SIEG) en faveur du logement des personnes aux ressources modestes confié aux organismes HLM par l'article L. 411-2 du CCH il serait de bonne gestion que la société fixe des plafonds de ressources et de loyers compte tenu de sa vocation sociale. Dans sa réponse, la société prend acte de la remarque et s'engage à toujours être attentive pour favoriser l'accès à ces logements à des personnes à revenus modestes même si cela ne relève pas d'une obligation légale ou réglementaire.

Le montant du loyer maximal ne figure pas sur la quittance de loyer (*non conforme à l'article R. 445-13 du CCH*). Dans sa réponse, la société indique que des actions ont été immédiatement engagées pour porter sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement conformément à l'article R. 445-13 du CCH.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La facturation du SLS est réalisée à compter du 1^{er} janvier de l'année conformément à la réglementation. L'enquête est diligentée dès le mois d'août de l'année N-1. Deux relances sont effectuées par courrier au 15 novembre et au 10 décembre, ainsi que par téléphone pour les locataires qui n'ont pas répondu. Ces derniers se voient appliquer le SLS forfaitaire. En fonction des réponses des locataires, des plans d'apurement ou des échéanciers de paiement peuvent être signés. Le nombre de locataires assujettis au SLS a notablement diminué depuis 2012 : il est passé de 65 à 41 en 2015 et représente à cette date 1,9 % des locataires occupant un logement conventionné. Le montant mensuel moyen du SLS est de 103 € pour un loyer moyen de 444 € au 31 décembre 2015.

3.2.3 Charges locatives

Le suivi et la régularisation des charges récupérables sont effectués par la direction administrative et financière. Le contrôle porte sur la régularisation des charges locatives de l'année 2015.

¹¹ Loi de finances n° 2010-1657 du 29/12/2010 art. 210 III modifié par la loi Alur du 24 mars 2014

¹² Source RPLS au 1^{er} janvier 2016

¹³ Source Atlas du logement social des Pyrénées Orientales au 1^{er} janvier 2016

¹⁴ Source CLAMEUR loyers 2017 en euros/m²

Le montant moyen des charges est de 7,20 €/m² ; son niveau mesuré reflète la typologie du patrimoine (44 % de logements individuels) et l'absence de personnel récupérable.

Globalement, la société procède à un bon ajustement des provisions ; elles excèdent de 2,7 % les dépenses constatées dans l'année.

La régularisation des charges débute en mars de l'année n+1 et figure sur l'avis d'échéance de juin.

La société peut être amenée à décider ponctuellement de prendre à son compte une part des charges locatives dans des groupes où elle constate des dysfonctionnements (ex : écrêtement sur les charges d'électricité lié à une surconsommation détectée, écrêtement sur les charges de consommation d'eau des communs lié à une surconsommation d'eau).

Pour les locataires partis, le calcul est fait au prorata temporis.

3.3 CONCLUSION

L'accessibilité économique du parc de Roussillon Habitat ne fait pas l'objet de remarque particulière. En revanche, les dépassements de loyers observés doivent être régularisés sans tarder. Il conviendra également d'ajouter le montant du loyer maximal sur les quittances remises aux locataires et de fixer des plafonds de ressources et de loyers pour les logements non conventionnés.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

En %	Pers. isolées	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL+AL
Organisme (OPS 2012)	24,4 %	32,8 %	15,4 %	62,5 %	8,1 %	62,9 %
Organisme (OPS 2014)	28,3 %	31,0 %	16,3 %	62,0 %	9,9 %	62,9 %
Organisme (OPS 2016)	30,3 %	32,3 %	16,1 %	63,9 %	8,1 %	56,2 %
Département (OPS 2012)	29,7 %	27,2 %	30,6 %	72,7 %	11,2 %	72,4 %
Région (OPS 2012)	34,3 %	24,7 %	28,9 %	71,7 %	5,8 %	64,3%
National (OPS 2012)**	37,4 %	20,0 %	19,9 %	59,9 %	10,4 %	50,6 %

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

Le taux des réponses aux trois dernières enquêtes diminue régulièrement : il est passé de 88 % en 2012 à 74 % en 2016. Il peut néanmoins être considéré comme significatif, les données évoluant peu d'une enquête à l'autre, excepté en ce qui concerne le nombre de bénéficiaires de l'APL, qui décroît de 6,7 points en quatre ans et le nombre de personnes isolées, qui, à l'inverse, augmente de 5,9 points. En 2012, elles étaient sous-représentées dans l'organisme par rapport aux statistiques départementales, régionales et nationales. En revanche, les familles monoparentales continuent à être surreprésentées (+ 12 points en 2012 par rapport aux statistiques nationales). Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 20 et 60 % des plafonds de ressources PLUS se situent très nettement en dessous des statistiques départementales, indiquant par là une population de locataires de Roussillon Habitat moins défavorisée que la moyenne des locataires du parc HLM des Pyrénées Orientales.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

La direction des relations clients et politiques sociales (DRCPS) est composée de huit personnes, dont la directrice : un directeur adjoint, responsable du contentieux, deux chargées d'attribution, l'une, employée à mi-temps, étant plus spécialement dédiée à l'enregistrement des demandes, trois chargées de clientèle se répartissant les résidences par zones géographiques et une agente administrative.

4.2.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2015, le nombre des demandes actives de logement s'élevait à 11 427 demandes¹⁵. La société a abandonné l'enregistrement des demandes de logements sur son progiciel au profit d'une consultation et d'un enregistrement direct sur le serveur national (SNE). Cette procédure unique évitant une double saisie est appréciée par les utilisatrices en termes de suivi. Toutefois, des retards d'enregistrement des demandes dus à la charge de travail des deux chargées d'attribution ont pu être constatés par rapport aux dates de dépôt des dossiers : l'organisme doit veiller à réduire au minimum le délai entre ces deux dates.

A partir du 2^{ème} semestre 2015, la société a effectué un travail d'identification des dossiers en délai anormalement long (24 mois) qui a abouti au recensement de 732 dossiers sur la période 2010-2014. L'organisme inclut désormais dans ses dossiers prioritaires présentés en commission d'attribution des logements (CAL) les dossiers en délai anormalement long, de façon à en réduire le nombre.

¹⁵ Source infocentre SNE

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le conseil d'administration a validé lors du conseil « extraordinaire » du 4 février 2016 sa politique d'attribution des logements dans un document qui précise les bénéficiaires, les critères d'attribution et de priorité et le mode de réservation des logements tels que définis dans le CCH ainsi que le parcours résidentiel de ses locataires. Concernant la gestion des attributions, ce document précise que Roussillon Habitat doit tenir compte des dispositifs locaux (*PDLHLPD et accords collectifs locaux*) alors que la CUS indique pour l'indicateur F2 que l'organisme n'a signé aucun de ces documents.

La société s'est dotée d'une CAL unique. Son règlement intérieur (*RI*) a été mis à jour et adopté par le CA lors de la séance qui a validé sa politique d'attribution : il précise les décisions rendues par la CAL telles qu'énoncées dans le décret n° 2015-523 du 12 mai 2015 relatif au dispositif de gestion partagée de la demande de logement social et à l'information du demandeur. Ce dernier RI est toutefois moins détaillé que le précédent de 2013, notamment en ce qui concerne, d'une part la compétence et le rôle de la CAL, et d'autre part le détail de la présentation des dossiers.

Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements n'est pas rendu public (*non conforme à l'article R. 441-9-IV du code de la construction et de l'habitation*). Dans sa réponse, la société indique que la publication sur internet est maintenant effective.

4.2.3 Gestion des attributions

La CAL rend compte annuellement au CA de son activité dans le cadre de son rapport de gestion. Sa dernière composition a été validée par le CA le 17 novembre 2016 à l'occasion de l'installation du nouveau conseil d'administration suite à la signature du nouveau Pacte de gouvernance.

Le règlement intérieur de la CAL validé par le CA dans sa séance du 29 janvier 2009 prévoit une composition de celle-ci conforme aux dispositions réglementaires (*six administrateurs dont un représentant des locataires*). En revanche, le CA a désigné, le 14 mai 2013, une commission composée de sept membres irrégulière (*quatre administrateurs et trois administrateurs représentant les locataires, dont un titulaire et deux suppléants, non conforme aux dispositions de l'article R. 441-9-III du CCH*). L'organisme précise qu'en ce qui concerne la désignation du sixième administrateur, il s'agit d'un oubli (*auquel il n'a pas été remédié jusqu'au 17 novembre 2016*). A cette date (*signature du nouveau pacte d'actionnaires*), le CA a rétabli une commission à six membres. En conséquence, les CAL tenues entre le 14 mai 2013 et le 17 novembre 2016 en présence du sixième administrateur qui a siégé sans être nommé sont irrégulières.

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Lors des libérations de logements, les réservataires et les communes concernés sont avisés par courriel ou télécopie. En l'absence de propositions de candidats, les deux chargées d'attribution recherchent les candidatures directement sur le système national d'enregistrement (*SNE*) et interrogent les collectivités sur les dossiers sélectionnés. Elles examinent également les demandes de logement anciennes, celles relevant du contingent préfectoral et les demandes de mutation.

Les documents relatifs à la CAL (*fiches préparatoires et PV de CAL*) ne sont pas informatisés, le progiciel ancien sur lequel s'appuie la société ne le permettant pas de façon suffisamment fiable. 1 136 attributions ont été prononcées au cours des années 2012 à 2015, dont trente-trois au profit des bénéficiaires du dispositif DALO. Le délai d'attente anormalement long dans le département est fixé à 24 mois. Pour Roussillon Habitat, 61 % des dossiers font l'objet d'une attribution dans un délai inférieur à un an et 79 % dans un délai de deux ans.

Le fonctionnement de la CAL présente des dysfonctionnements et/ou des irrégularités (non conforme aux articles R. 331-12 et R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation) :

- en particulier, pour les commissions de mise en service, le nombre de candidats oscille entre 1,1 candidat en moyenne (CAL du 11 février 2014), et 2,3 candidats (CAL du 23 juin 2015), alors que la présentation de trois dossiers de candidature par logement est prévue à l'article 8 du RI de la CAL, conformément à l'article R. 441-3 du CCH ;
- en l'absence de PV de CAL pour les mises en service de nouveaux programmes (*par exemple El Gréco - 32 logements, en date du 09 juillet 2015- et Picasso – 45 logements, en date du 23 juin 2015*) un document de proposition globale d'affectations daté au crayon papier recense le nombre total de candidats sélectionnés et étudiés par la commission pour l'ensemble des logements, sans affectation préalable des candidats sur un logement, les décisions d'attribution étant reprises dans un tableau final qui ne comporte que les attributaires ;
- sur les soixante dossiers d'attribution de logement examinés, une irrégularité a été relevée pour un logement attribué en dépassement de 35 % des plafonds PLAI, suite à une erreur de transcription du mode de financement du logement entre la fiche de proposition (PLUS) et le PV de CAL (PLAI).

Par ailleurs, l'équipe de contrôle a noté que le numéro d'enregistrement national unique de plusieurs candidats retenus a été enregistré, soit le jour de la CAL, soit les jours précédents, limitant ainsi l'examen de demandes anciennes. En effet, le fait de retenir en CAL des candidats dont les numéros SNE ont été enregistrés dans les jours précédant la CAL repousse mécaniquement les candidatures de dossiers plus anciens.

De plus, les décisions de certains procès-verbaux (PV) de CAL ne sont pas systématiquement motivées, ce qui nuit à leur transparence (CAL des mises en service, CAL du 20 mai 2014).

Dans sa réponse, la société prend acte de ces différents points et indique qu'elle va les rectifier.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Une convention de réservation de logements a été signée avec la préfecture en date du 15 février 2012, complétée par deux avenants en 2013 et 2014 et une nouvelle convention 2015-2016 a été signée le 29 juillet 2015, qui prévoit une réservation par la préfecture de 25 % des logements.

Toutefois, au 31 décembre 2015, le parc de logements réservés présenté par l'organisme est identifié comme suit :

Réservataires	Nombre de logements réservés	Logements réservés (% du parc total)
Etat (préfecture)	221	9,9 %
Communes	242	10,8 %
Collecteur 1% CIL	407	18,2 %
Total	870	38,9 %

Les contingents de logements réservés ne sont pas précisément comptabilisés. Cette défaillance avait fait l'objet d'une observation dans le précédent rapport de la Miilos pour la réservation préfectorale. Concernant les autres contingents :

- le contingent des réservations du collecteur du 1 % (ex-CILEO) n'est pas à jour, notamment en ce qui concerne les anciens programmes ;
- pour les contingents de réservation des communes, la renégociation de la dette de la société a abouti à une demande de la part des communes d'un contingent de logements réservés en

contrepartie de leur garantie financière (*clause nouvelle*). De nouvelles conventions de réservation devront être signées.

Les contingents réservataires ne sont pas précisés dans Le fichier du répertoire du parc locatif social (*RPLS*) de l'organisme. Dans sa réponse, la société indique avoir immédiatement engagé la rectification de de ces points.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Accompagnement social

Le cas échéant, les locataires en difficulté sont orientés vers les travailleurs sociaux des structures municipales. Cependant, la société assure une fonction d'accompagnement social auprès de ses locataires au travers de la fonction précontentieuse et contentieuse : jusqu'en 2014, celle-ci était exercée à mi-temps par un collaborateur du service de la comptabilité, devenu en 2014 adjoint de la direction des relations clients et politiques sociales. Il est accompagné des chargées de clientèle dans cette mission (*cf. § 4.4*).

4.3.2 Concertation locative

Un plan de concertation locative (*PCL*) a été signé le 8 octobre 2009 entre la société et l'Union départementale de la confédération syndicale des familles d'une part, et l'Alliance des locataires d'autre part, pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction. Il a été renouvelé le 3 février 2013 à l'occasion de l'entrée au conseil de concertation locative d'un troisième partenaire, l'association Consommation Logement et Cadre de Vie. A la suite des élections des représentants des locataires en décembre 2014, et en l'absence de moyens financiers complémentaires à ceux prévus à l'article 6 du projet de plan, les nouveaux représentants élus n'ont pas souhaité signer le projet qui leur était soumis. Néanmoins le conseil de concertation locative nouvellement élu s'est réuni une fois en 2015 en présence d'un représentant des locataires et quatre fois en 2016 sans représentants des locataires. Une concertation doit être relancée avec ces derniers, d'une part pour s'assurer de leur présence aux réunions du conseil, et d'autre part pour aboutir à la signature du *PCL*.

Le conseil de concertation locative est convoqué à la demande des locataires. Le bilan annuel prévu dans le *PCL* signé en 2009 et le projet de *PCL* de 2014 n'est pas établi.

4.3.3 Gestion des réclamations techniques

Les réclamations sont traitées sur le progiciel « métier » de la société au travers d'un module de création et de suivi des bons de travaux à l'occasion de chaque réclamation concernée. Une extraction numérique est effectuée quotidiennement, et en cas d'urgence les chargées de clientèle saisissent les chargé-e-s de patrimoine. Selon les données des rapports de gestion 2011 à 2015, les réclamations concernent à 70 % l'entretien courant, à 14 % les états des lieux, et à 8 % les travaux sous garantie. Au cours de la période, le nombre de réclamations a augmenté plus rapidement (+ 150 %) que le nombre de logements du parc locatif (+ 145 %). Néanmoins, le progiciel notant les dates de demande, d'intervention et de clôture, le tableau de suivi a permis d'établir sur les années 2013-2016 que 89 % des demandes sont traitées et clôturées immédiatement, 8,7 % dans un délai inférieur à 30 jours, et 2,3 % au-delà de ce délai.

Un contrat de permanence téléphonique a été signé avec un prestataire depuis 2009 pour assurer un service de permanence en dehors des heures ouvrables. Il a été renouvelé en 2012. Une astreinte des cadres de la société existe de longue date. Cette astreinte a fait l'objet d'une évolution validée par le CA pour une mise en place à compter du 1er janvier 2016 : désormais les trois responsables des directions opérationnelles et leurs adjoints perçoivent une rémunération ou une compensation précisée par avenant à leur contrat de travail.

4.3.4 Enquête de satisfaction

Cette enquête est réalisée de façon régulière tous les trois ans. La dernière a été lancée en 2013 avec un taux de participation de 41 %. Elle dénote un léger fléchissement de satisfaction des locataires (*très*) satisfaits (95 % en 2007 à 87 % en 2013), mais demeure à un niveau élevé. En revanche, le taux de satisfaction s'améliore pour les nouveaux entrants avec une augmentation de six points entre 2010 et 2013 pour atteindre 92 %. L'enquête a différencié, d'une part les logements collectifs des logements individuels, et d'autre part trois secteurs : les deux secteurs situés à l'est du département plus urbanisé et plus peuplé (*secteur communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée et secteur plaine du Roussillon*) et le secteur plus rural de Conflent/Cerdagne. Le taux de satisfaction le plus bas se situe à 65,8 % pour la propreté générale des espaces extérieurs. Les locataires notent par ailleurs une augmentation des dégradations volontaires. Concernant les interventions dans le logement, les locataires observent une amélioration de la qualité et des délais d'intervention, notamment sur le traitement des demandes ou des réclamations techniques. Enfin, l'indicateur de satisfaction des locataires, qui se situait à 49 % pour la propreté des parties communes au moment de la signature de la CUS, a atteint 74,2 % lors de l'enquête 2014, supérieur à l'engagement H6 porté dans la CUS (55 %).

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau ci-après fait apparaître l'évolution des créances locataires.

En % des loyers et charges récupérées	2011	2012	2013	2014	2015	Médiane nationale*
Evolution des créances locataires	/	0,8	1,7	0	1,0	1,4
Créances locataires	8,5	8,1	8,9	8,0	8,5	13,7

*ESH 2014

Les créances locataires restent sur la période analysée sensiblement inférieures à la médiane. Corrigé du terme de décembre, le stock de créances varie entre 2 et 3 % des loyers et charges quittancés, niveau très faible dénotant une bonne maîtrise financière des impayés sur la période.

Les créances irrécouvrables, qui concernent principalement les locataires en impayés partis, sont présentées régulièrement au conseil d'administration. L'organisme fait appel à une société de recouvrement.

La part des locataires réglant leur loyer par prélèvement est importante : elle représente 85 % des locataires en 2015. A fin 2015, 357 locataires étaient en impayés présents, soit 16 % de l'ensemble des locataires. Leur dette moyenne ressort à 527 €.

Trois chargées de clientèle, basées au siège et réparties par secteur géographique, traitent les impayés en phase précontentieuse (*appels téléphoniques, lettres de relance, plans d'apurement*). Tous les mois, se tient une réunion regroupant la directrice de la relation clientèle, son adjoint et les chargées de clientèle, au cours de laquelle sont évoqués les dossiers en cours. Le passage au contentieux est décidé à ce moment-là. L'organisme n'a pas de CESF mais travaille en lien avec les assistantes sociales du conseil départemental 66 ou de la CAF 66.

4.5 CONCLUSION

L'organisme a amélioré la qualité de sa politique sociale sur la période contrôlée, notamment avec la signature d'une convention de réservation de logements avec la préfecture, et en étant davantage attentif à la prise en compte de l'ancienneté des demandes pour l'attribution des logements. Cependant, le pourcentage élevé de logements non réservés doit servir à élargir le nombre de candidats proposés à chaque attribution de logement, notamment lors des mises en service. Sur ce dernier point, la société pourrait

utilement se rapprocher des services de l'Etat pour mettre en place un processus sur le choix des logements du contingent préfectoral. Concernant la gestion des attributions, des dysfonctionnements ont été relevés sur lesquels la CAL mise en place en 2016 doit se montrer vigilante. Par ailleurs, la société doit impérativement achever la comptabilisation des logements réservés de son parc et en améliorer la gestion. Enfin, elle doit rouvrir son site internet à ses locataires dans les meilleurs délais.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Au 31 décembre 2015, Roussillon Habitat est propriétaire de 2 236 logements familiaux de construction globalement très récente. L'âge moyen du patrimoine est de 12 ans. Il est constitué à 56 % de logements collectifs et 44 % de logements individuels. Neuf logements à Perpignan sont situés en quartier prioritaire de la ville. L'organisme est également propriétaire de sept foyers représentant 97 équivalents logements (*deux foyers pour personnes âgées, trois foyers pour jeunes travailleurs, une résidence étudiante et une résidence sociale*) gérés par des associations, des centres d'aide par le travail (CAT) et une SEM.

Lors du CA du 6 avril 2010, la société s'est dotée d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) pour une durée de huit ans afin de préparer la rédaction de la CUS. Ce plan prévoyait la mise en service de 150 logements en 2011, puis de 200 logements/an de 2012 à 2018, soit une moyenne de 194 logements/an. La vente de 49 logements était envisagée et le montant des travaux (*maintenance courante et réhabilitation*) évalué à 7 M€ sur 10 ans. Ce plan a été complété fin 2010 d'une évaluation des besoins techniques annuels représentant 480 €/logement (*53 % des dépenses représentant le clos et le couvert*). Les orientations stratégiques pour les ventes avaient diminué pour passer à 27 logements répartis sur 12 résidences (*8 ventes en l'état portant sur trois groupes et 19 ventes après travaux sur neuf groupes*).

Une actualisation du PSP intervenue en 2013 (*CA du 28 novembre 2013*) a réévalué les besoins techniques à 9 M€ (*dont 81 % sur le poste clos/couvert*), avec un montant par logement allant de 200 €/an (*maintenance courante*) à 400 €/an (*maintenance renforcée*). Dix résidences étaient désormais fléchées en vente pour 83 logements (*au lieu des 27 annoncés dans les orientations stratégiques*) répartis sur dix groupes (*6 ventes en l'état portant sur deux groupes et 77 ventes pour les huit autres groupes après travaux*). Les foyers étaient tous proposés à la vente dans les cinq prochaines années.

A l'appui du PSP une convention d'utilité sociale (CUS) préparée par la DMO a été signée le 30 juin 2011 avec le préfet de région : elle prévoyait la mise en service de 979 logements sur la durée de la CUS (*2011-2016*), soit une moyenne de 163 logements/an, inférieure aux objectifs du PSP. La mise en commercialisation de logements aux occupants était légèrement en deçà de la programmation du PSP (*indicateur D.1.1 de la CUS : 80 logements pour 83 logements au PSP actualisé 2013*).

Dans la CUS foyers signée le 24 août 2012, Roussillon Habitat affichait un objectif de vente de l'ensemble de son patrimoine en foyers, compte tenu des frais de mise aux normes à leur consacrer. Le foyer des Airelles (*Vernet-les-Bains*) et les deux logements de fonction rattachés (*l'un à Vernet, l'autre à Bompas*), ont été vendus. Le foyer Brossolette à Saint-Paul-de-Fenouillet a également été cédé au CCAS de la commune. L'organisme a néanmoins construit à Prades, en 2013, une résidence étudiante et un CHRS pour un total de 24 équivalents logements.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition	Vente	Transforma- tion d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	1 547	112	51		1			1 709	10,5 %
2012	1 709	53	91					1 853	8,4 %
2013	1 853	62	9					1 924	3,8 %
2014	1 924	54	138		8		28	2 080	8,1 %
2015	2 080	140	9	7				2 236	7,5 %
Total		421	298	7	9	0	28		44,5 %

Sur la période contrôlée (2011-2015), la société a produit ou acquis 726 logements pour 739 prévus à la CUS (*objectif néanmoins inférieur à celui du PSP de 1 150 logements*). Elle a donc quasiment rempli ses objectifs à cette date. Les livraisons prévues en 2016 (*cf. § 5.3.1*), soit 902 logements produits sur la durée de la CUS, permettent de constater que l'objectif aura été atteint à 122 % (739 logements contractualisés). Sur les treize opérations concernées de 2016 à 2018, dix sont financées en PLUS/PLAI et trois prévoient également des logements financés en PLS. Les livraisons programmées en VEFA représentent 57,3 % du total des livraisons de logements neufs sur cette période.

5.2.2 Réhabilitations

Compte tenu de son âge (12 ans, les quatre programmes les plus anciens – soit 49 logements – datant de 1991), le patrimoine n'a pas encore fait l'objet de réhabilitation.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La direction de la maîtrise d'ouvrage (DMO) est composée de quatre personnes : la directrice et son adjointe, chacune étant chargée de ses projets, une assistante technique et une chargée de commercialisation des logements vendus en prêt social location-accession (PSLA)¹⁶, qui assure également le secrétariat de la direction. Compte tenu de cet effectif restreint, le plan de charge de la direction est tendu (*cf. § 2.2.1*).

Des opportunités foncières peuvent être offertes par l'établissement public foncier régional qui permet la consultation des déclarations d'intention d'aliéner, mais également avec les propositions des communes. La société dispose d'une réserve foncière dans la commune de Bages et une acquisition est en cours à Cabestany. Dans les zones détendues, les études de faisabilité sont réalisées après concertation avec la DRCPS qui vérifie l'état de la demande et la typologie de logements recherchée. Les dossiers sont partagés sur informatique entre les deux directions (*plans, conventionnement, typologie,...*). Les conventions APL sont rédigées par la DMO.

Les études de faisabilité sont présentées au directeur administratif et financier qui vérifie la part des emprunts. La société n'a pas mis en place de comité d'engagement. En deçà de 70 % d'endettement (*au-delà, ils sont abandonnés*), les dossiers sont présentés au directeur puis au CA, avant de lancer les demandes d'agrément et de prêts. L'apport de fonds propres se situe aux alentours de 14 %.

¹⁶ Maîtrise d'ouvrage assurée par la SCP Languedoc Roussillon Habitat

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des projets de construction de logements pour les années 2016-2018. Les objectifs de livraison de l'étude prévisionnelle 2016-2025 (cf. § 6.3 : *production moyenne de 124 logements/an*) ne sont pas tenus en début de période avec 154 logements programmés en 2017-2018 pour 248 projetés.

Livraisons programmées	2016	2017	2018	Total
Nombre de logements	176	47	107	330

5.3.2 Analyse d'opérations

L'opération « Le Clos des fées » à Pollestres concerne la construction de 54 logements dont 33 financés en PLUS, 17 en PLAI et 4 en PLS. La décision de financement a été obtenue de la CA Perpignan Méditerranée le 30 décembre 2010 pour un montant global de 5 983 809,61 €. L'achat du terrain en date du 30 janvier 2012 a été conclu à un prix conforme à l'avis de France Domaine (600 k€ hors taxes). Le programme a été livré en avril 2014. Si certaines décisions ont été validées par le conseil d'administration - choix des maîtres d'œuvre (CA du 11 mars 2010), acquisition du terrain (CA du 3 juin 2010), autorisation des emprunts (CA du 2 février 2012) -, le plan de financement prévisionnel et la clôture de l'opération n'ont pas fait l'objet d'une information au CA. L'examen de ce programme appelle une observation concernant la commande publique (cf. § 2.2.4).

5.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance du parc est assurée au sein de la direction technique et maintenance du patrimoine bâti (DTMPB). Cette direction est composée de six personnes : la directrice et son adjoint, trois chargé-e-s de patrimoine qui se répartissent le périmètre des groupes, et un chargé de proximité recruté en décembre 2015. Dans cette direction, la société estime que chaque chargé de patrimoine ne devrait intervenir que sur un portefeuille de 700 logements au plus, alors qu'actuellement le portefeuille dépasse les 800 logements. La société réfléchit au lancement d'un audit pour réorganiser ce secteur et recruter un gardien, notamment pour soulager les chargés de patrimoine. Les chargées de clientèle de la DRCPS sont également attentives à la maintenance du parc lors de leurs visites sur sites.

Compte tenu de l'âge récent du patrimoine, les chiffres de la maintenance du parc et du gros entretien sont inférieurs à la médiane des organismes HLM (cf. § 6.2.1). Sur les quatre années 2012-2015¹⁷, Roussillon Habitat a consacré 1 543,2 k€ en dépenses d'entretien courant (*recupérable et non récupérable*) et gros entretien.

Un plan pluriannuel d'entretien 2012-2021 a été élaboré à l'occasion de l'actualisation du PSP : il distingue par résidence les dépenses par poste de gros entretien et de remplacement de composants, permettant ainsi d'obtenir le coût par résidence sur la durée totale du plan. Le total s'élève à 9 447 k€ sur les dix années du plan (1 540 k€ en 2021, soit trois fois plus que les 459 k€ en 2012).

5.4.1 Entretien du patrimoine

La visite du patrimoine (cf. annexe 7.4) a porté sur 647 logements familiaux (dont 87 individuels) et 62 équivalents-logements, répartis en 26 programmes sur la communauté d'agglomération de Perpignan, la plaine du Roussillon et Prades. Elle a permis de constater le bon état général et d'entretien des bâtiments, des caves et des espaces extérieurs. Des panneaux d'affichage numériques sont installés dans les nouvelles

¹⁷ Source : rapports de gestion de l'organisme

résidences, et programmés dans certaines résidences plus anciennes (*le California, livré en 1993*), ce qui permet une communication de l'information aisée et régulière. Dans les programmes neufs, des volets roulants ont été installés dans toutes les pièces. Au Domaine du Parc à Perpignan (*mis en service en 2016*), des containers enterrés ont été mis en place au pied de l'immeuble. Par ailleurs, la pose de doubles vitrages sur l'ensemble du parc contribue à expliquer les bonnes performances énergétiques (*cf. § 5.4.2.1*). Au San Francisco (*Perpignan*), une fenêtre d'un local à l'arrière du bâtiment devra être barreaudée afin d'en sécuriser l'accès. Deux extincteurs manquaient dans le garage du bâtiment C des Allées de la Basse (*Perpignan*). Enfin, à l'entrée 4 de la résidence Picasso, livrée au Soler en 2015 dans le cadre du programme « les Merveilles », qui comprend plusieurs bâtiments, le local à vélos était encombré de matelas et l'équipe de contrôle a observé quelques encombrants au rez-de-chaussée.

5.4.2 Accessibilité du patrimoine bâti

La société n'a pas défini de politique spécifique sur cette thématique, mais dans les programmes récents, elle rend les entrées d'immeubles et certains logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (*PMR*). L'équipe de contrôle a ainsi observé à la résidence Sainte-Eugénie une rampe d'accès pour les *PMR* ainsi qu'une porte à fermeture automatique. Dans le parc plus ancien, l'accessibilité est étudiée au cas par cas et concerne souvent l'aménagement des salles de bains. Selon le cas, le recours à un ergonome peut être nécessaire. Des mutations sont également proposées aux personnes concernées. Roussillon Habitat tient un fichier de ses locataires âgés de plus de 75 ans. Au 1^{er} janvier 2016¹⁸, cette population représentait 6,9 % des habitants majeurs du parc de l'organisme.

5.4.3 Exploitation du patrimoine

Concernant les diagnostics immobiliers, la société a signé le 31 janvier 2017 un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage devant conduire à la signature d'un marché cadre afin de procéder à l'ensemble des diagnostics immobiliers à la relocation des logements.

5.4.3.1 Diagnostics de performance énergétique

L'âge moyen du patrimoine de l'organisme étant de douze ans, l'étiquette énergétique du parc atteint 98 % pour les classes A, B C et D contre 76 % au niveau national. Au 31 décembre 2016, 2 210 DPE avaient été réalisés au sein de l'organisme, leur étiquette se décomposait comme suit :

Etiquette énergie	OPH Hérault Habitat	Référence nationale*
	Pourcentage	
A 	21 %	2 %
B 	8 %	6 %
C 	40 %	28 %
D 	29 %	40 %
E 	1 %	18 %
F 	0 %	5 %
G 	0 %	1 %
NR Non répertorié	1 %	0 %
TOTAL	100 %	100 %

* Source RPLS au 01/01/2016 pour les logements du parc social ayant un DPE réalisé

Compte tenu de la mise en place de doubles vitrages dans la totalité du parc, les logements économes (*étiquettes E-F-G*) ne représentent que 1 % du patrimoine.

¹⁸ Source enquête d'occupation du parc social (*OPS*) de l'organisme

Les DPE de 26 logements (*1 % non répertorié dans le tableau ci-dessus*) n'ont pas été réalisés : il s'agit soit de logements diffus (« le Victor Hugo » dont les trois logements n'ont pas fait l'objet d'un DPE), soit de certains logements dans une résidence (« Saint-Mamet », résidence de 29 logements livrée en 2006, dont cinq logements n'ont pas fait l'objet d'un DPE). L'organisme devra veiller à réaliser les DPE de ces 26 logements à la relocation.

5.4.3.2 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumée (DAAF)

La pose de l'ensemble des DAAF (*un à trois par logement*) a été réalisée entre mars et avril 2015.

5.4.3.3 Diagnostics amiante

Les repérages des produits de listes A et B pour les parties communes des immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et les dossiers techniques correspondants ont été réalisés. Un contrôle sur les trente-deux groupes concernés représentant 360 logements et sur les foyers Pasteur, Le Puigt et Arago a permis d'établir que des produits amiantés avaient été repérés dans les foyers et qu'ils devaient faire l'objet d'une évaluation périodique. Le contrôle effectué par l'Ancols au foyer Pasteur a permis de vérifier que cette évaluation périodique a été réalisée le 23 avril 2015.

Les repérages et la constitution des dossiers amiante des parties privatives (DAPP) de l'ensemble des logements n'ont pas été réalisés (*non conforme aux décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n°2011-629 du 3 juin 2011 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis*). Les repérages des produits de liste A et la constitution des dossiers amiante des parties privatives n'ont pas été réalisés avant le 5 février 2012. Ils devront donc être impérativement réalisés dans le cadre du marché annoncé sur les diagnostics immobiliers. Dans sa réponse, la société que le marché est opérationnel et que les repérages sont commencés.

5.4.3.4 Constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Les CREP des sept résidences (*18 logements*) et du foyer concernés ont été réalisés. Certains d'entre eux contenaient des matériaux dégradés de classe 3 qui nécessitaient la réalisation de travaux : ceux-ci ont été réalisés.

5.4.3.5 Chaudières individuelles à gaz

Le parc des chaudières individuelles à gaz est restreint : il se compose de 68 chaudières. La société a passé un contrat avec un prestataire unique. Pour l'année 2016, le taux de pénétration est de 100 %.

La société n'a pas signé d'accord collectif avec les associations de locataires autorisant le recours à un prestataire pour procéder à l'entretien annuel des chaudières individuelles à gaz (*non conforme à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*). Dans sa réponse, la société indique que le projet d'accord va être soumis au CA et ensuite sera inscrit pour signature au prochain conseil de concertation locative : cette obligation concerne les résidences « Moulin à vent », « Ruscino » et les « Maisons de ville d'Aspre » ainsi que trois logements en diffus.

5.4.3.6 Ascenseurs

La société dispose d'un parc de 41 ascenseurs répartis sur 26 groupes. Quatre prestataires en assurent l'entretien et réalisent les visites de maintenance conformément aux prescriptions de l'article R. 125-2 du CCH (*une visite toutes les six semaines*). Cependant, le suivi du contrôle technique des ascenseurs n'était pas correctement assuré au moment du contrôle (*non conforme à l'art. R.125-2-4 du code de la construction et de l'habitation*). L'équipe de contrôle a relevé que certains défauts détectés dans le contrôle quinquennal de 2012 des résidences « Sévillanes » et « Rive Sud » n'avaient pas été corrigés depuis par l'ascensoriste. Il en

est de même pour les contrôles techniques 2015 des résidences « Fleurs de Lise » et « Rofa » et pour le contrôle technique 2014 de la résidence « Sainte Eugénie ». Pour quatre résidences livrées en 2011 (« L'Oliveraie », « L'Orangerie », « Dom Brial » et « Les Terres Rouges »), les contrôles quinquennaux n'ont pas pu être présentés à l'équipe de contrôle. Dans sa réponse, la société indique que toutes ces irrégularités ont été rectifiées.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Sur la base des orientations du PSP (cf. § 5.1), le CA délibère chaque année sur les ventes aux locataires, conformément à l'article L. 443-7 du CCH. Ces ventes permettent d'une part de reconstituer des fonds propres, mais également de favoriser les parcours résidentiels et la mixité des statuts d'occupation des résidences. Sur la période 2012-2015, vingt-cinq locataires se sont porté acquéreurs de leur logement¹⁹, pour neuf ventes effectivement réalisées. Ce résultat est bien inférieur aux objectifs du PSP (83 ventes) et de la CUS (80 ventes). Une fiche de procédure, mise à jour en mars 2016, encadre ce type de vente.

5.6 CONCLUSION

Roussillon Habitat mène une politique dynamique de développement de son patrimoine, qui a nécessité une augmentation de capital de la société en 2013. La maintenance du parc est bien programmée et suivie, avec un parc récent en bon état. La société doit néanmoins réaliser les diagnostics techniques (DAPP) et les contrôles techniques périodiques des ascenseurs et signer un accord collectif avec les associations de locataires pour autoriser l'intervention d'un prestataire par ses soins en ce qui concerne l'entretien annuel des chaudières individuelles. Elle doit enfin s'attacher à mener une politique plus active sur les ventes à l'unité pour pouvoir se rapprocher des objectifs du PSP et de la CUS.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par la direction administrative et financière, composée de quatre personnes. Les activités de la direction portent, outre la comptabilité générale, sur le montage des dossiers de financements des opérations de construction de logement sociaux, le quittance des loyers et charges, la réalisation des enquêtes réglementaires (OPS, SLS, RPLS,...) et la régularisation des charges locatives. Une comptabilité analytique et le suivi budgétaire sont également effectués. Le CAC a certifié les comptes des exercices 2011 à 2015. Une réserve a été portée sur les comptes 2014 concernant une écriture de reclassement non passée (4 175 k€) alors que l'annexe littéraire fait état d'un reclassement comptable du solde du compte « réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables » en « report à nouveau ».

L'examen de la comptabilité, globalement bien tenue, fait ressortir les anomalies mineures suivantes :

- le calcul de la production immobilisée n'est pas conforme à l'instruction comptable applicable aux ESH ; la société applique pour la conduite d'opération et pour la direction d'investissement un montant calculé en pourcentage du coût de construction²⁰, les règles comptables précisent qu'en

¹⁹ Source : procès-verbaux des conseils d'administration sur la période

²⁰ Pour la conduite d'opération, en maîtrise d'ouvrage directe, 1,5 % du coût de construction + 8 fois la valeur de base et en VEFA 0,3 x ce montant. Pour la direction d'investissement, en maîtrise d'ouvrage directe, 0,13 % du coût de construction + VRD

matière de coûts internes, les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes en tenant compte du niveau réel de l'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production ; si l'application d'un taux à un prix de revient constitue une méthode aisée pour le calcul de la production immobilisée, en revanche il convient de pouvoir justifier que les coûts ainsi déterminés ne dépassent pas les coûts réels affectables par la société ;

- la société comptabilise pour le même montant en charges et produits exceptionnels, les loyers sur logements vacants ; si ces écritures sont neutres sur le résultat net, en revanche, elles ne sont pas conformes à l'instruction comptable applicable aux ESH ; la société pourra utiliser la comptabilité analytique pour le suivi de cet agrégat ;
- une information financière accessible devra être développée dans le rapport de gestion et dans l'annexe littéraire, notamment sur les événements marquants de la société ; à titre d'illustration, l'augmentation de capital de 6 M€ en 2013 ou les mouvements importants sur la dette (*renégociation*) en 2015 ne sont pas expliqués et détaillés dans les documents précités.

Dans sa réponse, la société s'engage à rectifier ces différents points.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios ou indicateurs financiers de la société sont comparés à la médiane nationale 2014 des ESH issue des ratios BOLERO établis par le ministère en charge du logement.

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	551	444	291	-117	245
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	9 272	10 354	11 147	11 925	12 463
Coût de gestion hors entretien	-2 397	-2 537	-2 756	-2 758	-2 661
Entretien courant	-416	-488	-553	-470	-478
GE	-100	-148	-244	-391	-231
TFPB	-286	-363	-439	-496	-538
Flux financier	-269	-89	-230	-115	124
Flux exceptionnel	-32	-48	-8	16	77
Autres produits d'exploitation	226	90	264	285	293
Pertes créances irrécouvrables	-44	-31	-41	-19	-23
Intérêts opérations locatives	-2 553	-3 482	-3 368	-2 393	-3 006
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 872	-2 882	-3 051	-3 805	-4 684
Autofinancement net²¹	1 086	821	1 013	1 662	1 582
% du chiffre d'affaires	10,1 %	7,3 %	8,5 %	13,6 %	11,9 %
Autofinancement net (ancien calcul)				1 859	1 768
% du chiffre d'affaires				15,3 %	13,5 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de la société mesurée par l'autofinancement net se redresse en 2014 et 2015. Elle atteint 13,5 % du chiffre d'affaires en 2015 pour une médiane à 11 %. L'impact du changement de calcul à compter de 2014, qui intègre désormais les remboursements de tous les emprunts locatifs, se traduit par une baisse de l'autofinancement de l'ordre de deux points. Le redressement mesuré de la rentabilité sur les deux dernières années analysées procède pour l'essentiel d'une stabilisation des frais de gestion et de la baisse des intérêts d'emprunts liée à celle du livret A. En 2015, la marge brute issue de la vente de trois terrains à bâtir dans le lotissement Le Collège à St Cyprien a également contribué à la formation de l'autofinancement net.

Les recettes :

Les loyers totaux (*logements familiaux, foyers, garages, parkings et jardins*) ont évolué de 34 % en masse sur la période. Le loyer des logements familiaux a augmenté de 8 % en cinq ans. Cette progression repose sur la livraison de 726 logements et les hausses annuelles de loyer votées par le conseil d'administration. Le loyer annuel au logement ressort à 4 537 € pour une médiane à 4 327 €. L'écart à la médiane s'explique notamment par la part importante de grands logements (47 %) et de logements individuels (44 %).

Le taux de vacance physique structurelle (*à plus de 3 mois, hors vacance technique*) est faible ; il est de 0,2 % en 2015 pour une médiane à 0,7 %. La perte financière liée à la vacance a été estimée par la société à 218 k€ en 2015, soit 1,75 % des loyers (*source DIS 2015*).

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

Les impayés locatifs qui dégradent également l'autofinancement lorsque l'organisme reconnaît le caractère irrécouvrable des créances sont évalués à 23 k€ en 2015, soit 0,2 % des loyers (*source DIS 2015*) et apparaissent ainsi maîtrisés.

Les produits financiers, issus des placements réglementés de la trésorerie de la société, ont rapporté en moyenne annuelle 2,1 % des loyers en 2015 pour une médiane à 1,2 %.

Les dépenses :

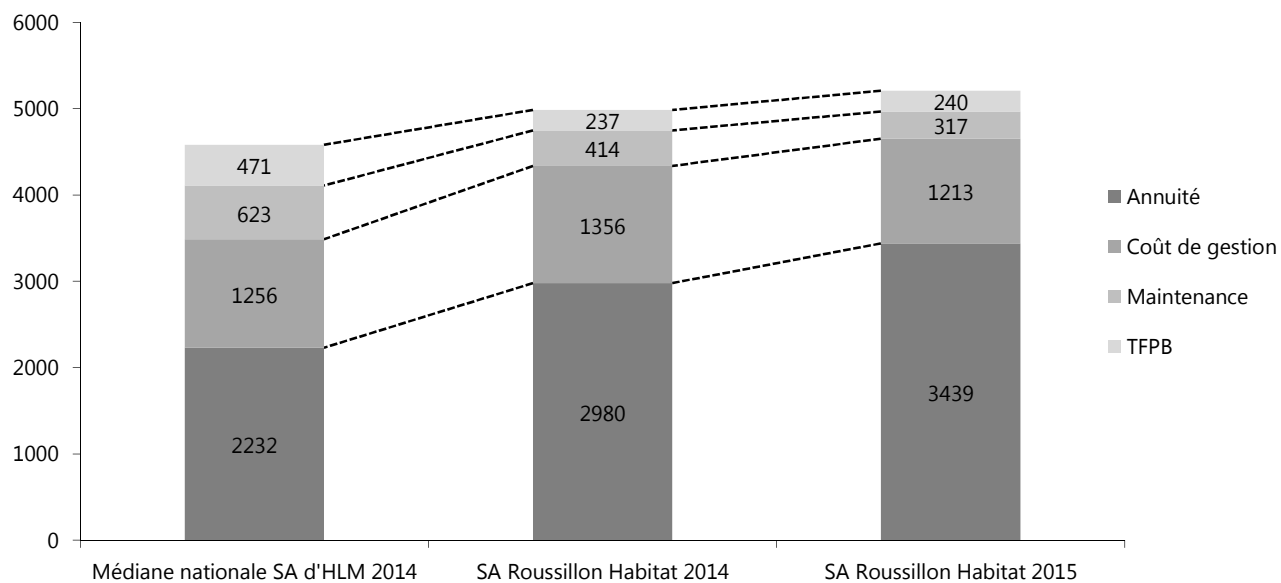
Le niveau d'endettement de la société est élevé. Les annuités locatives ont fortement augmenté entre 2011 et 2015 (+ 42 %). Elles ponctionnent 61,7 % des loyers en 2015 pour une médiane à 45,1 %. La dette financière hors dépôts et intérêts courus non échus représente 75 % du passif pour une moyenne des SA d'Hlm de 61 %. En outre, l'examen de la structure de la dette montre sa forte dépendance à l'évolution du taux du livret A (*81,5 % au 31 décembre 2015*), susceptible de constituer une source de risque non négligeable en cas de hausse des taux. La proportion des ressources internes par rapport aux capitaux permanents (*ratio BOLERO B13*) est inférieure de dix points à la médiane nationale ; elle ressort à 22,4 % en 2015 pour une médiane à 32,6 %. Une attention vigilante de la part des instances dirigeantes mérite ainsi d'être portée sur ce sujet avec le double enjeu de mieux sécuriser les intérêts de la dette et de réduire le niveau d'endettement. A défaut, la réalisation des objectifs ambitieux de développement du patrimoine pourrait devoir faire l'objet d'une révision à la baisse. Dans sa réponse, la société indique que le CA et la direction générale sont attentives à ce point et que des actions sont engagées dont la recherche d'un adossement à un groupe national.

Les coûts de gestion, qui comprennent notamment les frais de personnel et les frais généraux, ont augmenté de 11 % en masse sur les cinq ans. Ramenés au logement, les coûts de gestion baissent de 15 % en raison de la progression sensible du nombre de logements. Ces coûts s'établissent à 1 213 € (*médiane des SAHLM à 1 256 €*). La maîtrise des frais généraux procède d'un niveau soutenu de la production immobilisée (*conduite d'opération et frais financiers externes*) et d'un train de vie mesuré. Les charges de personnel augmentent sensiblement en volume (+ 21 % *sur la période*) pour atteindre 829 € au logement en 2015 (*médiane à 724 €*). Cette augmentation s'explique en partie par le passage de l'effectif de la société de 21 en 2011 à 28 personnes en 2015. De plus, les salariés bénéficient d'un intéressement égal à 10 % de la capacité d'autofinancement de l'exercice.

La maintenance courante (*entretien et gros entretien*) est de 414 € en 2014 et de 317 € en 2015 (*médiane à 623 € par logement*). Un patrimoine récent (*12 ans d'âge moyen*) et en bon état général d'entretien (*cf. § 5.4.1*) explicite cette situation.

La taxe foncière sur les propriétés bâties augmente de 90 % sur la période pour atteindre 240 €/logement en 2015. Elle reste encore très en-deçà de la médiane à 471 €/logement en raison de la jeunesse du parc (*période d'exonération de la TFPB*). Seuls 704 logements, soit 31 % du patrimoine, y sont assujettis en 2015.

Le graphique ci-après compare les principales dépenses (*annuités locatives, coût de gestion, maintenance courante et taxe foncière sur les propriétés bâties*) de la société à la médiane nationale des SA d'HLM.



6.2.2 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	33 591	37 815	45 509	48 466	51 079
Provisions pour risques et charges	1 494	1 276	1 306	1 636	1 992
- Dont PGE	1 049	1 142	1 178	1 483	1 498
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	24 032	26 894	30 106	32 266	35 180
Dettes financières	127 165	135 397	145 910	155 644	184 334
Actif immobilisé brut	-170 560	-187 114	-208 317	-219 223	-236 700
Fonds de Roulement Net Global	15 721	14 267	14 514	18 789	35 885
FRNG à terminaison des opérations²²					28 072
Stocks (toutes natures)	1 040	726	1 451	1 645	1 793
Autres actifs d'exploitation	11 186	11 494	11 342	8 483	6 709
Provisions d'actif circulant	-87	-104	-105	-171	-262
Dettes d'exploitation	-3 326	-2 597	-3 787	-3 128	-2 846
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	8 813	9 518	8 901	6 829	5 393
Créances diverses (+)	493	371	58	17	126
Dettes diverses (-)	-4 371	-5 076	-4 003	-3 613	-3 703
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-3 879	-4 705	-3 945	-3 596	-3 577
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	4 934	4 814	4 956	3 233	1 816
Trésorerie nette	10 787	9 454	9 558	15 555	34 069

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui permet d'évaluer la capacité de l'organisme à financer durablement son activité est stable de 2011 à 2013. La progression en 2014 procède pour l'essentiel des conséquences de l'augmentation de capital de 6 M€ effectuée en 2013. La forte hausse en 2015 n'est qu'apparente. En effet, le bilan 2015 intègre des ressources d'un montant de 21 707 k€ correspondant en réalité à des remboursements anticipés, consécutifs à une renégociation d'une partie de la dette (le montant de 21,7 M correspond au nouvel emprunt renégocié et la hausse artificielle du FRNG est liée au fait que le nouvel emprunt est déjà encaissé alors que l'ancien n'est pas encore remboursé au 31/12/2015). Ainsi, le FRNG retraité ressort à 14 178 k€. Ce dernier représente encore 5,2 mois de dépenses d'investissement et d'exploitation pour une médiane à 3,8 mois. A terminaison des opérations terminées non soldées, en cours et préliminaires avec des financements prévisionnels bouclés, le FRNG diminue à 6 365 k€, soit 2,3 mois de dépenses.

Les fonds propres disponibles pour la construction et la réhabilitation du patrimoine sont issus du FRNG après déduction des ressources déjà affectées (*dépôts des locataires, provisions pour risques et charges*) et des amortissements financiers courus non échus. Ils s'élèvent à 8 859 k€ au 31 décembre 2015 et à 1 046 k€ à terminaison des opérations, niveau faible au regard des objectifs de production fixés par le CA (1 240 logements livrés de 2016 à 2025).

²² 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.

Le besoin en fonds de roulement reste mesuré et plutôt en diminution sur les cinq années, malgré le portage financier des opérations de lotissement.

La trésorerie nette, constituée pour l'essentiel de ressources stables, reste à un niveau satisfaisant sur la période. Après le retraitement précité, elle représente à fin 2015, 4,5 mois de dépenses pour une médiane à 3,8 mois.

6.2.2.1 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement	Flux de trésorerie retraité	Fonds de roulement retraité
Fonds de roulement début 2012		15 721		15 721
Autofinancement de 2012 à 2015	5 077		5 077	
Dépenses d'investissement de 2012 à 2015	-70 403		-70 403	
Financements comptabilisés de 2012 à 2015	91 997		91 997	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs de 2012 à 2015	-2 736		-24 443	
Autofinancement disponible après investissements	23 935		2 228	
Cessions d'actifs de 2012 à 2015	1 701		1 701	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-5 472		-5 472	
Flux de trésorerie disponible	20 164		-543	
Fonds de roulement fin 2015		35 885		14 178

La variation du FRNG qui ressort de la lecture du tableau ci-dessus doit faire l'objet d'un retraitement important. En effet, comme indiqué supra, dans les financements comptabilisés au bilan au 31 décembre 2015 figurent 21 707 k€ correspondant à des remboursements anticipés devant être effectués début 2016. Par conséquent, l'autofinancement disponible après investissements ressort en réalité à 2 228 k€. Après prise en compte des cessions d'actifs et des remboursements d'emprunts autres que locatifs, le flux de trésorerie disponible est de - 543 k€ et le FRNG à fin 2015 passe à 14 178 k€. L'examen détaillé des financements comptabilisés (92 M€) montre bien que c'est l'augmentation du capital social de 6 M€ en 2013 qui a permis la réalisation des 70,4 M€ d'investissements sur la période sans impact sur le fonds de roulement. La seule utilisation des ressources telles que les emprunts, les subventions et les fonds propres dégagés par l'exploitation courante aurait en effet conduit à une baisse sensible du fonds de roulement.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'étude prévisionnelle 2016-2025 mérite d'être reprise. La société réalise une analyse prévisionnelle à dix ans au moyen d'un progiciel de l'Union Sociale de l'Habitat. La simulation étudiée porte sur la période 2016-2025 et a été présentée au conseil d'administration du 17 novembre 2016. Les hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de l'autofinancement n'appellent pas d'observation particulière. En revanche, les travaux de remplacement de composants et de gros entretien identifiés au PSP portant sur la période 2013-2022 n'ont pas été pris en compte dans l'étude prévisionnelle. Pour mémoire, les travaux restant à réaliser sur la période 2016-2022 représentent 7,8 M€ et sont prévus d'être entièrement financés sur fonds propres. Les ventes de logements n'ont pas non plus été intégrées. Deux groupes (6 logements) et huit groupes (77 logements) après travaux étaient identifiés au PSP pour être mis à la vente.

Lors de la présentation de l'étude prévisionnelle au conseil d'administration précité, la société indiquait un besoin de fonds propres sous la forme d'augmentation de capital de 9 M€, répartis en trois versements

(2018, 2021 et 2025) pour permettre la réalisation des objectifs de construction d'environ 110 logements par an. Or, seule une augmentation de capital de 6 M€ en deux fois a été intégrée à l'étude.

Ainsi, les conclusions de cette étude prévisionnelle doivent être considérées avec prudence. La société veillera à réaliser dès que possible une simulation prévisionnelle sur la base d'objectifs de construction et de réhabilitation du patrimoine cohérents avec ses possibilités financières.

Dans la simulation financière, il est prévu sur la période 2016-2025 la livraison de 1 240 logements et le lancement de 1091 logements soit un investissement de 133,6 M€ avec 22,2 M€ de fonds propres.

La lecture de l'annexe 7-6 montre un autofinancement courant positif, variant de 13,3 % des loyers en 2016 à 12,1 % des loyers en 2025 avec un point bas à 5,4 % en 2018. Le potentiel financier à terminaison reste mesuré et passe de 2,8 M€ en 2016 à 3,2 M€ en 2025.

Dans sa réponse, la société indique l'analyse financière prévisionnelle sera reprise chaque année.

6.4 CONCLUSION

La SA d'HLM des Pyrénées Orientales (*Roussillon Habitat*) arrive à dégager une rentabilité certes mesurée grâce aux opérations de lotissement qu'elle réalise, à une maîtrise de la vacance et des impayés et malgré un niveau d'endettement élevé. Ce dernier point mérite une attention vigilante de la part de la direction. Une réflexion de la part des instances dirigeantes reste aussi indispensable pour définir une stratégie de développement et de réhabilitation du patrimoine qui soit adaptée aux moyens financiers dont l'organisme dispose. L'examen de la dernière étude prévisionnelle met en effet en exergue les fortes contraintes financières pour la réalisation des objectifs fixés.

7.ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

Raison sociale : SA HLM DES PYRENEES ORIENTALES - ROUSSILLON HABITAT

SIEGE SOCIAL :	
Adresse du siège : 107 boulevard Aristide Briand Code postal : 66003 Ville : PERPIGNAN CEDEX	Téléphone : 04.68.08.23.30 Fax : 04.68.08.29.96
PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL : M. Serge FA	

DIRECTEUR : M. Thierry Spiaggia

ACTIONNAIRE DE REFERENCE : Conseil départemental des Pyrénées Orientales

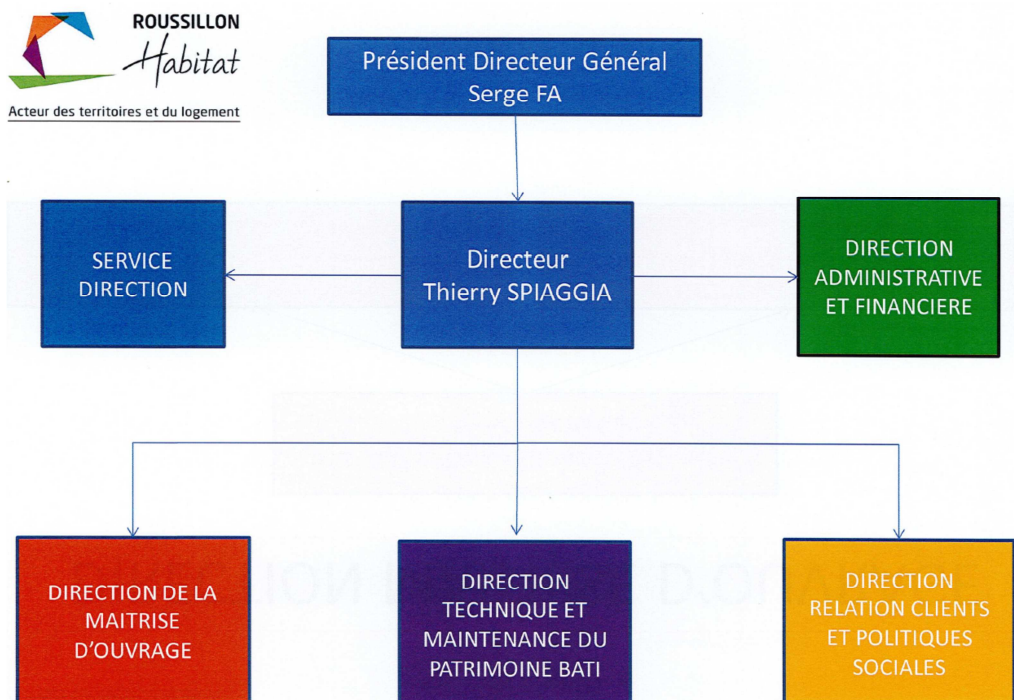
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		02/12/2016	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Serge FA		1
	Hermeline MALHERBE	Conseil départemental des P.-O.	1
	Toussainte CALABRESE	Personne désignée	1
	Jean-Louis CHAMBON	Personne désignée	1
	Françoise FITER	Personne désignée	1
	Martine ROLLAND	Personne désignée	1
	Christian FONS	Crédit Agricole Sud Méditerranée	1
	Bruno DELCUZOUL	Coopérative Languedoc-Roussillon Habitat	1
	Valérie DELAHAYE-LAMBERT	UDAF	1
	François CALVET	Perpignan Méditerranée Métropole	2
	Fatima DAHINE	Perpignan Méditerranée Métropole	2
	Josette BOTELLA	Communauté de communes Sud Roussillon	4
Représentants des locataires (SA) :	Damien GEHENOT		3
	Denis GAZEU		3
	Jean-Claude MOREL		3

ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	Catégorie
	Capital social :	6 503 738 €	CILEO (46,82 %)
	Nombre d'actions :	209 798	CD des P.- O. (42,81 %)
	Nombre d'actionnaires :	25	Coop. LR Habitat (4,18 %)
		Crédit Agricole (3,14 %)	1

COMMISSAIRE AUX COMPTES : AEC Audit

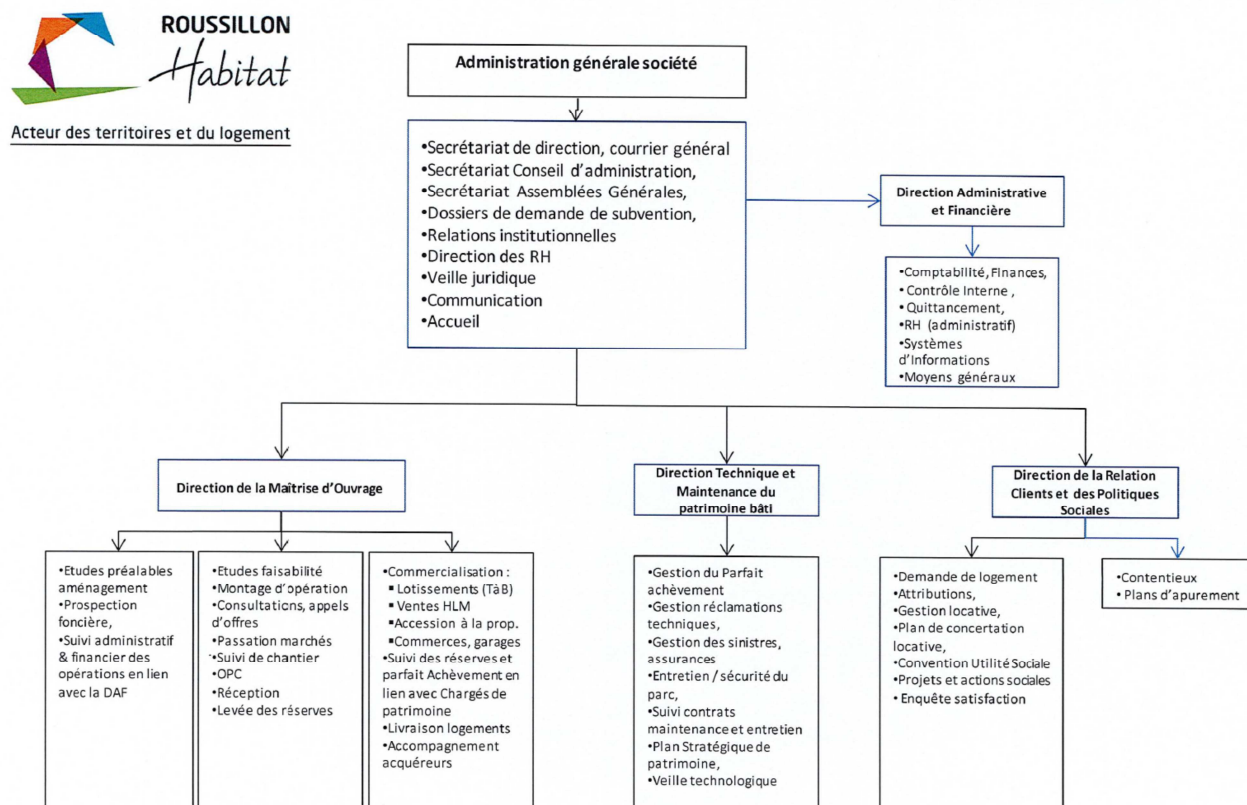
EFFECTIFS AU : 05/12/2016	Cadres :	7	Total administratif et technique : 28
	Maîtrise :	3	
	Employés :	18	
	Gardiens :	0	Effectif total : 0
	Employés d'immeuble :	0	
	Ouvriers régie :	0	

7.2 ORGANIGRAMME



Organigramme octobre 2016

RH : organisation fonctionnelle



Mise à jour : Décembre 2016

7.3 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUMS AUTORISES

- Organisme contrôlé : SA d'HLM des Pyrénées Orientales (*Roussillon Habitat*)
- Nombre de logements étudiés : 2 185
- Nombre de dépassements identifiés : 48, soit 2,2 % du parc au 01/01/2016

Opération	Logements			Convention			Quittancement mensuel au 1er janvier 2016				
	Numéro de logement	Surface hab. m ²	Surface utile ou corrigée m ²	Date d'effet ou signature	Financement	Taux mensuel maxi initial (l/m ²)	Taux de loyer pratiqué (l/m ²)	Taux de loyer maximal actualisé (l/m ²)	Montant principal quittancé (l)	Montant maximal (l)	Dépassement (l)
Gouzy	7112	27,60	27,60	juin-31	P.L.A. NEUF	2,43 l	4,23 l	3,87 l	248,75 l	224,20 l	-24,55 l
Gouzy	7122	27,60	27,60	juin-31	P.L.A. NEUF	2,43 l	4,13 l	3,87 l	239,71 l	224,20 l	-15,50 l
De Gaulle	2313	68,50	68,50	mars-32	P.L.A. NEUF	2,30 l	3,66 l	3,56 l	331,52 l	381,21 l	-10,31 l
De Gaulle	2314	68,50	68,50	mars-32	P.L.A. NEUF	2,30 l	3,63 l	3,56 l	388,14 l	381,21 l	-6,33 l
Voltaire	2511	34,00	34,00	nov.-31	P.L.A. NEUF	1,80 l	3,01 l	2,73 l	171,70 l	158,33 l	-12,77 l
Hameux du Stade 9	4011	86,78	86,78	déc.-35	PLAI CDC	1,98 l	2,31 l	2,87 l	337,65 l	332,62 l	-5,04 l
Les Catalanes	6645	74,10	74,10	nov.-36	P.L.A. NEUF	3,25 l	5,19 l	4,71 l	423,28 l	389,31 l	-33,37 l
L'Alcazar	6711	30,30	30,30	févr.-36	P.L.A. NEUF	2,10 l	3,26 l	3,04 l	488,33 l	456,37 l	-31,35 l
Les Fleurs de Lise Pavillons	7111	107,42	120,00	mars-07	PLUS	4,17 l	4,71 l	4,70 l	197,88 l	178,31 l	-19,57 l
Les Fleurs de Lise Pavillons	7112	78,25	82,90	mars-07	PLAI CDC	3,70 l	4,18 l	4,19 l	248,75 l	161,53 l	-87,16 l
Les Fleurs de Lise Pavillons	7113	78,25	82,90	mars-07	PLUS	5,54 l	6,26 l	6,25 l	182,50 l	164,38 l	-18,12 l
Le Foirail 1	9614	83,36	85,16	déc.-00	PLUS	4,78 l	5,76 l	4,94 l	490,60 l	420,67 l	-69,33 l
Le Foirail 1	9615	73,57	75,37	déc.-00	PLUS	4,78 l	5,76 l	4,94 l	434,21 l	372,31 l	-61,90 l
Le Foirail 1	96114	82,10	83,68	déc.-00	PLUS	4,78 l	5,76 l	4,94 l	482,08 l	413,36 l	-68,72 l
Le Foirail 1	96115	82,10	83,68	déc.-00	PLUS	4,78 l	5,76 l	4,94 l	482,08 l	413,36 l	-68,72 l
Jardins Diane	14311	81,46	83,03	déc.-05	PLAI CDC	4,18 l	4,98 l	4,90 l	413,35 l	407,06 l	-6,29 l
Jardins Diane	14312	81,46	83,03	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	466,75 l	459,64 l	-7,11 l
Jardins Diane	14313	70,64	72,21	déc.-05	PLAI CDC	4,18 l	4,98 l	4,90 l	359,48 l	354,01 l	-5,47 l
Jardins Diane	14314	71,24	72,81	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	409,30 l	403,07 l	-6,24 l
Jardins Diane	14315	81,46	87,03	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	489,54 l	482,12 l	-7,42 l
Jardins Diane	14316	81,46	87,03	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	489,54 l	482,12 l	-7,42 l
Jardins Diane	14317	70,59	77,01	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	432,88 l	426,32 l	-6,56 l
Jardins Diane	14318	71,71	77,21	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	434,03 l	427,42 l	-6,60 l
Jardins Diane	14319	75,00	80,50	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	452,52 l	445,64 l	-6,89 l
Jardins Diane	143110	69,52	75,02	déc.-05	PLAI CDC	4,18 l	4,98 l	4,90 l	373,48 l	367,73 l	-5,69 l
Jardins Diane	143111	81,46	86,96	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	488,84 l	481,40 l	-7,44 l
Jardins Diane	143112	81,46	86,96	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	488,84 l	481,40 l	-7,44 l
Jardins Diane	143114	71,35	77,15	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	433,69 l	427,03 l	-6,60 l
Jardins Diane	143115	74,96	80,76	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	453,98 l	447,08 l	-6,90 l
Jardins Diane	143117	81,46	87,26	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	490,53 l	483,06 l	-7,47 l
Jardins Diane	143118	81,46	87,30	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	490,75 l	483,28 l	-7,47 l
Jardins Diane	143119	71,04	76,88	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	432,18 l	425,60 l	-6,58 l
Jardins Diane	143122	70,12	75,63	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	425,46 l	419,01 l	-6,45 l
Jardins Diane	143123	81,46	87,03	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	489,21 l	481,79 l	-7,43 l
Jardins Diane	143125	71,04	76,60	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	430,61 l	424,05 l	-6,56 l
Jardins Diane	143126	71,35	76,92	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	432,37 l	425,82 l	-6,55 l
Jardins Diane	143127	74,96	80,53	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	452,66 l	445,80 l	-6,86 l
Jardins Diane	143128	70,12	75,63	déc.-05	PLUS	4,72 l	5,62 l	5,54 l	425,46 l	419,01 l	-6,45 l
Terres Rouges	16611	70,27	73,54	déc.-03	PLUS	5,01 l	5,40 l	5,34 l	397,16 l	392,60 l	-4,56 l
Terres Rouges	16612	96,25	102,07	déc.-03	PLUS	5,01 l	5,44 l	5,34 l	555,02 l	544,31 l	-10,10 l
Terres Rouges	16613	72,58	75,55	déc.-03	PLAI CDC	4,83 l	5,21 l	5,15 l	393,38 l	388,84 l	-4,54 l
Terres Rouges	16614	103,44	109,72	déc.-03	PLUS	5,01 l	5,40 l	5,34 l	592,56 l	585,75 l	-6,81 l
Terres Rouges	16615	45,19	48,04	déc.-03	PLAI CDC	4,83 l	5,21 l	5,15 l	250,11 l	247,25 l	-2,86 l
Terres Rouges	16617	93,46	98,32	déc.-03	PLAI CDC	4,83 l	5,21 l	5,15 l	511,32 l	506,04 l	-5,89 l
Terres Rouges	166110	103,44	109,72	déc.-03	PLUS	5,01 l	5,40 l	5,34 l	592,56 l	585,75 l	-6,81 l
Terres Rouges	166116	103,44	108,30	déc.-03	PLUS	5,01 l	5,47 l	5,34 l	592,56 l	578,17 l	-14,39 l
Terres Rouges	166117	45,19	48,04	déc.-03	PLAI CDC	4,83 l	5,21 l	5,15 l	250,11 l	247,25 l	-2,86 l
Les Collines de L'Agly	18716	87,00	90,57	nov.-11	PLAI CDC	4,60 l	4,75 l	4,87 l	434,06 l	441,08 l	-6,21 l

7.4 TABLEAU DES IRREGULARITES RELATIVES AUX REGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Nombre de dossiers étudiés : 60

Nombre de dossiers irréguliers constatés : 1

Programme	N° Logt	Numéro unique	Date décision CAL	Date signature bail	Financement	Irrégularité constatée	loyer mensuel (€)
El Greco	9471	066010605991211346	09/07/15	20/10/15	PLAI	Dépassement de plafond de ressources = 35 %	322

7.5 VISITE DE PATRIMOINE

VISITE PATRIMOINE SA HLM ROUSSILLON HABITAT - 27 & 28 février 2017

										560	87	647	
Code interne	Nom programme	Adresse	Commune	Dépt	Zone géographique 1-1bis-2-3	QPV ZRR	Nature du programme (N - AA - Acq - VEFA)	Conventionné ? OUI/NON	Financement d'origine	Nbre logts en collectif	Nbre logts en individuel	Nbre logts total	Année mise en service
070010	CALIFORNIA	9, Place Manuel de Falla	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	24	0	24	1993
070027	L'OLYMPE	15, Impasse des Eglantiers	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	0	2	2	1994
070027	L'OLYMPE	15, Impasse des Eglantiers	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	0	14	14	1994
070035	LES SEVILLANES	1, Rue de la Coumelade	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	25	0	25	1994
070035	LES SEVILLANES	1, Rue de la Coumelade	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	3	0	3	1994
070048	LES FESTIVALES 1	5, Rue François Branger	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	0	19	19	1995
070048	LES FESTIVALES 1	5, Rue François Branger	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	PLAI	0	2	2	1995
070056	LES JARDINS D'ESPAGNE	2, Rue Pablo de Sarasate	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	37	0	37	1996
070056	LES JARDINS D'ESPAGNE	2, Rue Pablo de Sarasate	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLA TS	3	0	3	1996
070059	LES FESTIVALES 2	7, Impasse de la Passacaille	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	PLA TS	0	4	4	1996
070063	COTE SUD	8, rue Gabrielle Colette	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	12	0	12	1997
070063	COTE SUD	8, rue Gabrielle Colette	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLA TS	6	0	6	1997
070066	LES CATALANES	6, Rue de Montauriol	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	P.L.A. NEUF	18	0	18	1998
070066	LES CATALANES	6, Rue de Montauriol	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLA TS	6	0	6	1998
070096	LE FOIRAIL 1	13, rue Martin Vives	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	PLUS	0	19	19	2002
070096	LE FOIRAIL 1	13, rue Martin Vives	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	PLAI	0	6	6	2002
070115	LE FOIRAIL 2	11, rue Enric Casassas	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	PLUS	0	7	7	2003
070115	LE FOIRAIL 2	11, rue Enric Casassas	PRADES	66	3	Non	Neuf	Oui	PLAI	0	2	2	2003
070132	LE VICTORIA RESIDENCE	3, avenue de la Coumelade	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	12	0	12	2004
070132	LE VICTORIA RESIDENCE	3, avenue de la Coumelade	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	4	0	4	2004
070133	LE COLLEGE OPERATION	20, rue Jean Monnet	SAINT CYPRIEN	66	3	Non	Neuf	Oui	PLUS	0	10	10	2005
070133	LE COLLEGE OPERATION	20, rue Jean Monnet	SAINT CYPRIEN	66	3	Non	Neuf	Oui	PLAI	0	2	2	2005
070139	LES JASMINES RESIDENCE	1, rue Jeanne Jugan	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	26	0	26	2006
070139	LES JASMINES RESIDENCE	1, rue Jeanne Jugan	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	6	0	6	2006
070143	LES JARDINS DE DIANE	2, rue de Villeroge	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	25	0	25	2007
070143	LES JARDINS DE DIANE	2, rue de Villeroge	PERPIGNAN	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	3	0	3	2007
070146	SAINTE EUGENIE	6, boulevard de la Vallée de la Tet	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	51	0	51	2009
070146	SAINTE EUGENIE	6, boulevard de la Vallée de la Tet	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	9	0	9	2009
070149	ROFA	16, rue Jean-Jacques Rousseau	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	26	0	26	2010
070149	ROFA	16, rue Jean-Jacques Rousseau	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	10	0	10	2010
070156	L'OLIVERAIE	1, impasse des Huppès	ARGELES SUR MER	66	3	Non	Neuf	Oui	PLUS	14	0	14	2011
070156	L'OLIVERAIE	1, impasse des Huppès	ARGELES SUR MER	66	3	Non	Neuf	Oui	PLAI	6	0	6	2011
070156	L'OLIVERAIE	1, impasse des Huppès	ARGELES SUR MER	66	3	Non	Neuf	Oui	PLS	3	0	3	2011
070172	PICASSO	2 rue Férid Muchir	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	31	0	31	2015
070172	PICASSO	2 rue Férid Muchir	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	12	0	12	2015
070172	PICASSO	2 rue Férid Muchir	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLS	2	0	2	2015
70193	Les Allées de la Basse	Avenue Abbé Pierre	Perpignan	66	2	VEFA	Oui	PLUS/PLAI	75	0	75	2016	
70201	Les Troubadours	Rue Henri Guiter	Arges sur Mer	66	3	Non	VEFA	Oui	PLUS/PLAI	29	0	29	2016
70202	Le Domaine du Parc	Rue du Pic de Barbet	Perpignan	66	2	VEFA	Oui	PLUS/PLAI	24	0	24	2016	
70204	RODIN	1 Impasse Gustave Violet	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	18	0	18	2015
70204	RODIN	1 Impasse Gustave Violet	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	8	0	8	2015
70211	EL GRECO	8 rue Férid Muchir	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLUS	18	0	18	2015
70211	EL GRECO	8 rue Férid Muchir	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLAI	10	0	10	2015
70211	EL GRECO	8 rue Férid Muchir	LE SOLER	66	2	Non	Neuf	Oui	PLS	4	0	4	2015

Commune	Nom du groupe	Catégorie (FPA, FJT, rés. Univer., résid. Sociales)	Gestionnaire	Nombre de chambres	Nombre de lits	Equivalents logements	Surfaces habitables	Année de construction	Année de mise en service
Saint Cyprien	Foyer Pasteur	FPA	Association V	59	59	38	2 647	1984	1985
Prades	Résidence Etudiante	Résidence Etudiante	SEM Prades	29	29	10	714	2012	2013
Prades	CHRS	Résidence Sociale	ACAL	41	48	14	730	2012	2013

7.6 ETUDE PREVISIONNELLE 2016-2025

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

Prévisionnel 2015-2024- Simulation de base n° 1- 2016 à 2025- Variante - Avec Augmentation de capital n°1

Patrimoine locatif logts & foyers	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Livraisons		193	107	170	110	110	110	110	110	110	110
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	2 333	2 526	2 633	2 803	2 913	3 023	3 133	3 243	3 353	3 463	3 573

Exploitation en k€ courants	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers patrimoine de référence Théorique lgts	10 250	10 735	10 741	10 849	10 957	11 067	11 177	11 289	11 402	11 516	11 631
Foyers	619	581	580	550	550	550	550	550	550	550	550
Autres	1 745	1 770	1 803	1 836	1 868	1 901	1 932	1 964	1 994	2 023	2 053
Impact des Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		670	1 225	1 827	2 731	3 366	4 047	4 741	5 449	6 170	6 905
Perte de loyers / vacance logements	-108	-138	-168	-221	-258	-269	-281	-293	-305	-317	-330
Total loyers quittancés (logts et foyers)	12 506	13 617	14 182	14 840	15 848	16 615	17 425	18 251	19 090	19 942	20 810
Annuités patrimoine de référence	-7 485	-7 345	-8 045	-8 120	-8 099	-8 096	-8 031	-7 950	-7 949	-7 925	-7 924
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvlt de Composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Opérations nouvelles		-292	-653	-1 322	-1 869	-2 202	-2 558	-2 903	-3 258	-3 616	-3 978
Total annuités emprunts locatifs	-7 485	-7 637	-8 698	-9 442	-9 968	-10 298	-10 589	-10 853	-11 207	-11 541	-11 902
TFPB	-525	-625	-678	-723	-775	-833	-872	-923	-965	-1 019	-1 076
Maintenance du parc (y compris régie)	-883	-895	-982	-1 009	-1 026	-1 044	-1 062	-1 080	-1 099	-1 118	-1 137
Charges non récupérées	-31	-42	-50	-66	-77	-81	-84	-88	-91	-95	-99
Coût des impayés	-25	-27	-28	-30	-32	-33	-35	-37	-38	-40	-42
Marge Locative directe	3 557	4 392	3 745	3 571	3 971	4 325	4 783	5 271	5 690	6 129	6 555
Marge brute des autres activités	420	277	216	277	896	825	753	287	265	244	222
Personnel (corrige du personnel régie)	-1 872	-1 932	-2 015	-2 076	-2 151	-2 230	-2 462	-2 624	-2 711	-2 803	-2 906
Frais de gestion autres charges et int. autres emp.	-1 462	-1 315	-1 101	-1 195	-1 240	-1 256	-1 303	-1 351	-1 401	-1 453	-1 506
Production immobilisée	469	450	400	350	300	300	300	300	300	300	300
Autres produits courants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotisations et prélèvements CGLLS	-28	-165	-153	-156	-159	-162	-166	-169	-172	-176	-179
Produits financiers	264	100	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Autofinancement courant	1 348	1 807	1 118	795	1 642	1 828	1 931	1 739	1 996	2 267	2 510
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	1 348	1 807	1 118	795	1 642	1 828	1 931	1 739	1 996	2 267	2 510

Evolution structure financière en k€ courants	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net		1 807	1 118	795	1 642	1 828	1 931	1 739	1 996	2 267	2 510
Remboursr emprunts non locatifs		-284	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-2 830	-648	-1 892	-2 338	-2 362	-2 385	-2 409	-2 433	-2 458	-2 482
Autres var pot Fi y cis provisions, dette IComp et ACNE		-398	2 665	-189	-216	2 776	-209	-223	-208	-238	-231
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	4 560	2 855	5 989	4 703	3 790	6 032	5 369	4 475	3 830	3 401	3 198
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	1 498	1 520	1 550	1 600	1 650	1 700	1 750	1 800	1 850	1 900	1 950
Dépôts de garantie	912	991	1 030	1 097	1 146	1 196	1 246	1 297	1 348	1 401	1 453
FDR long terme à terminaison (OS) 31/12	6 970	5 365	8 569	7 400	6 586	8 928	8 365	7 572	7 028	6 702	6 601

Ratios	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Annuités % loyers	-59,9	-56,1	-61,3	-63,6	-62,9	-62,0	-60,8	-59,5	-58,7	-57,9	-57,2
Taux de vacance moyen (perte de loyers logts)	-1,1	-1,2	-1,4	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,9	-1,8	-1,8
Autofinancement courant en % des loyers	10,8	13,3	7,9	5,4	10,4	11,0	11,1	9,5	10,5	11,4	12,1
FDR long terme en €/logt et equiv logts	2 988	2 124	3 254	2 640	2 261	2 953	2 670	2 335	2 096	1 935	1 847

Hypothèses de la simulation	2015	2016	2017	2018 à 2025	Affectation des fonds propres Plafonnement des loyers Prise en compte des ICNE	
Inflation		2,00	2,00	2,00		
ICC		1,00	1,00	1,00		
IRL		0,25	0,50	1,00		
Taux livret A	1,00	1,00	1,00	2,00	OS	Non
						Oui

7.7 SIGLES UTILISES

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

