

# RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2013-123 Juin 2016

**Société anonyme d'HLM**

**SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais**

**Clermont-Ferrand (63)**

**Rapport définitif de contrôle n°2013-123 Juin 2016**  
**Société anonyme d'HLM SCIC Habitat Auvergne**  
**et Bourbonnais**  
**Clermont-Ferrand (63)**

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

## N° 2013-123

### SA D'HLM SCIC HABITAT AUVERGNE ET BOURBONNAIS – 63

Président : Vincent Mahé  
 Directeur général : Romain Royet  
 Adresse : 3, rue Pierre Besset  
 63000 Clermont Ferrand

Nombre de logements familiaux gérés : 3 617

Nombre de logements familiaux en propriété : 3 617

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 304

Indicateurs <sup>1</sup>	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-2.2	1.17	1.39
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	56.1	46.7	52.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.4	nc	nc
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	nc	3.2	2.8
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	5.79		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.9		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.86	3.93	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-5.8	12.1	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.4	12.17	
	Quartile : 2		

**Présentation générale de l'organisme** Société HLM filiale du groupe SNI, la Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais dispose d'un parc relativement récent et bien entretenu de 3 617 logements locatifs et de 5 foyers pour personnes âgées et étudiants. Ses logements familiaux sont situés à 70 % dans l'agglomération de Clermont-Ferrand au marché immobilier relativement tendu et à 20 % dans celle de Vichy au marché détendu. 24 % sont des logements individuels et 10 % sont en zones urbaines sensibles.

**Points forts**

- Qualité de service et forte présence de proximité ;
- Maîtrise d'ouvrage performante ;
- Entretien soutenu et adapté des logements ;
- Politique de ventes active ;
- Plan stratégique de patrimoine complet et régulièrement actualisé avec un recentrage sur les zones tendues.

**Points faibles**

- Logement d'une part faible de ménages aux ressources très modestes ;
- Niveau très élevé des loyers limitant l'accessibilité sociale des logements ;
- Rentabilité dégradée, négative en 2011 et 2012 ;
- Fort endettement aggravé par la souscription défavorable à ce jour de contrats d'échange de taux d'intérêt ;

<sup>1</sup> Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Coût de gestion élevé au regard du patrimoine géré ;
  - Perspectives financières nécessitant la mobilisation de sources de financement supplémentaires pour la mise en place de la totalité du plan stratégique de patrimoine en l'absence d'autofinancement suffisant.
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Problèmes d'irrégularité ou d'insécurité juridique posés par l'organisation des relations au sein du groupe ;
  - Absence de mesures systématiques de publicité et de mise en concurrence pour les marchés de prestations de services de moins de 100 K€ et de travaux de moins de 200 K€.

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

**Conclusion** Société HLM filiale du groupe SNI, la Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais dispose d'un parc relativement récent et bien entretenu de 3 617 logements locatifs et de 5 foyers pour personnes âgées et étudiants. Ses logements familiaux sont situés à 70 % dans l'agglomération de Clermont-Ferrand au marché immobilier relativement tendu et à 20 % dans celle de Vichy au marché détendu. 24 % sont des logements individuels et 10 % sont en zones urbaines sensibles.

L'organisation des relations au sein du groupe pose quelques problèmes d'irrégularité ou d'insécurité juridique, auxquels il conviendra de remédier. Des améliorations sont nécessaires dans son guide interne des marchés et des procédures achats.

Avec des loyers élevés qui limitent son accessibilité sociale, la société loge une faible proportion de ménages aux ressources très modestes. Elle remplit toutefois ses objectifs pour les ménages prioritaires. Sa vacance et ses impayés, bien qu'en augmentation sensible, sont contenus. La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante avec une forte présence de proximité. Des améliorations sont nécessaires dans le provisionnement et la gestion de ses charges locatives.

Ces cinq dernières années, le développement soutenu de l'offre nouvelle (2,4 % par an), recentré sur Clermont Communauté, n'a pas compensé l'importance des ventes en bloc réalisées en zones détendues. Le programme Anru de rénovation urbaine est achevé. La maintenance et la réhabilitation des logements intègrent les besoins identifiés d'adaptation du parc au vieillissement et de maîtrise des charges énergétiques et des risques. La politique de vente de logements à l'unité est active (0,4 % par an). Le plan stratégique de patrimoine est complet et régulièrement actualisé.

La comptabilité de la société est bien tenue et l'information financière fournie de qualité. La rentabilité, qui s'est considérablement dégradée, est négative depuis 2011. La charge de la dette, déjà importante, a été aggravée par la souscription inopportune de contrats d'échange de taux d'intérêt, et le coût de gestion au logement géré est particulièrement élevé. Dans ce contexte, la situation financière n'apparaît pas compatible avec la réalisation de la totalité des investissements prévus sans la mobilisation de sources de financement supplémentaires.

Précédent rapport de contrôle : 2006-046 de mai 2007  
Contrôle effectué du 6 décembre 2013 au 3 septembre 2014  
Diffusion du rapport définitif :

# RAPPORT DE CONTROLE N° 2013-123

## SA D'HLM SCIC HABITAT AUVERGNE ET BOURBONNAIS – 63

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 RELATIONS INTERNES AU GROUPE SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE (SNI) .....	5
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>9</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	9
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	9
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	12
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	14
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>14</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	15
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	15
4.4 REHABILITATION ET MAINTENANCE DU PARC.....	16
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	17
4.6 RENOVATION URBAINE .....	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>18</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	19
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	26
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	27
<b>6. CONCLUSION .....</b>	<b>28</b>
<b>7. LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>29</b>

## 1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la SA d'HLM Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais (SHAB) en application de l'article L. 342-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). « 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 dernier rapport de la Miilos (n° 2006-046 de mai 2007), présenté au conseil d'administration du 11 juin 2007, avait mis en évidence une gestion locative performante, des résultats d'exploitation satisfaisants et un contrôle interne efficient. Il avait relevé l'irrégularité du cadre juridique des prestations assurées par la Scic Habitat Rhône-Alpes (SHRA), de la redevance de marque versée à la Société Nationale Immobilière (SNI), de la location de 16 logements à une personne morale, la non conformité de la convention de gestion centralisée de trésorerie avec les statuts types des sociétés d'HLM et les risques de conflit d'intérêts engendrés par le lien de subordination du directeur général à la SNI. Des améliorations étaient par ailleurs apparues nécessaires aux niveaux de l'offre de logements très sociaux, du suivi des contrats d'exploitation et des modalités de prise en compte des intérêts compensateurs dans les écritures comptables.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Fin 2012, la société était propriétaire de 3 617 logements familiaux situés à 70 % dans l'agglomération clermontoise et à 20 % dans la communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier. La société était également propriétaire de cinq foyers gérés par des tiers.

La communauté d'agglomération Clermont Communauté regroupe près de 280 000 habitants et 45 % de la population du département. Clermont-Ferrand concentre à elle seule la moitié des habitants de l'agglomération. Les évolutions démographiques de ces dernières années et les projections à moyen terme attestent d'un vieillissement et d'une faible croissance de la population (0,1 % par an entre 1999 et 2009) ainsi que d'un desserrement des ménages. Le revenu médian s'élevait en 2010 à 19 589 €. Clermont Communauté compte plus de 137 000 résidences principales dont une majorité en habitat collectif (plus de la moitié sont localisées à Clermont-Ferrand). Le tiers des ménages de l'agglomération est locataire du parc privé, 47 % sont propriétaires occupants et moins de 20 % locataires du parc public.

La vacance est de 8,2 %. 11 communes déficitaires<sup>1</sup> sont soumises à l'obligation de production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la loi SRU avec un objectif total de 185 logements par an. Le niveau des loyers privés se situe en 2013, selon l'observatoire Clameur<sup>2</sup>, à 9,9 € par m<sup>2</sup> de surface habitable à Clermont-Ferrand et à 9,2 € dans la communauté de communes. Le marché peut y être qualifié de tendu.

<sup>1</sup> Aubière, Beaumont, Blanzat, Cebazat, Le Cendre, Ceyrat, Chamalières, Gerzat, Pont du Château, Romagnat et Royat.

<sup>2</sup> Connaître les loyers et analyser les marchés des espaces urbains et ruraux

Quatre autres bailleurs sociaux interviennent dans le Puy-de-Dôme avec un patrimoine plus important : Ophis, Auvergne Habitat, Logidôme et Dom'aulin.

La communauté d'agglomération de Vichy Val d'Allier compte 75 000 habitants, dont 33 % dans la ville centre. L'évolution démographique y est faible (+ 0,1 % sur 1999-2009) et la part de la population de plus de 65 ans particulièrement importante (24,5 % contre 17 % à Clermont Communauté). Seulement 10 % des ménages sont locataires du parc public (30 % locataires du parc privé) et presque 60 % sont propriétaires occupants. La vacance des logements y est très marquée avec 14,4 %. Le revenu médian y était en 2010 de 17 793 €. Le niveau des loyers privés se situe en 2013, selon l'observatoire Clameur, à 7,5 € par m<sup>2</sup> de surface habitable à Vichy et à 7,7 € dans la communauté de communes. Lemarché de l'immobilier y est détendu.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

Le capital de la société s'élève à 2 986 016 € au 6 juin 2013. Il est réparti entre 15 actionnaires dont les trois principaux sont la SNI (50,0 %), le conseil général du Puy-de-Dôme (13,3 %) et le collecteur d'Action Logement Logehab (10,5 %). La SNI est l'actionnaire de référence de la société.

Le conseil d'administration (CA) est composé de 16 membres dont 2 représentants des locataires avec voix consultative (cf. annexe 1.1). Il se réunit quatre à cinq fois par an. Les représentants des conseils généraux du Puy-de-Dôme et de l'Allier ont été relativement absents au cours des neuf derniers conseils (respectivement une et deux présences). Un représentant des locataires n'a assisté à aucune séance depuis sa nomination en mars 2012, soit durant six réunions.

Les statuts de la société devront être corrigés sur des points mineurs précisés en annexe 1.5.

L'extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (Kbis) en date du 2 août 2013 doit être mis à jour, le mandat de plusieurs administrateurs ayant pris fin avant cette date et pour trois autres depuis fin 2011.

Depuis juin 2013, le président du CA est M. Vincent Mahé, secrétaire général de la SNI qui a remplacé à ce poste M. Bernard Martin, directeur du réseau province de la SNI.

M. Michel Blandin avait été nommé directeur général en février 2008 pour six ans, en remplacement de M. Jacques Nazzani. Son mandat social avait été renouvelé lors du CA du 5 décembre 2013. M. Michel Blandin, également détenteur du mandat social de directeur général d'une autre filiale du groupe, la Scic Habitat Rhône-Alpes (SHRA), était lié à la SNI par un contrat de travail salarié de directeur opérationnel, mentionnant notamment qu'il « *demeurait sous l'autorité hiérarchique de la SNI* » et « *qu'il recevait du management SNI auquel il rendait compte les instructions nécessaires à son activité* ». Cette situation qui s'inscrit dans le cadre d'application de la loi du 28 juillet 2011 du prêt de main d'œuvre, dite loi Cherpion, a bien donné lieu aux signatures nécessaires d'un avenant au contrat de travail du directeur général et d'une convention réglementée de mise à disposition entre la SNI et SHAB. Pour son mandat social de directeur général de SHAB, le CA lui octroyait chaque année une rémunération complémentaire forfaitaire de 15 000 € et lui remboursait sur justification ses frais de représentation et de déplacements.

M. Romain Royet a succédé le 1<sup>er</sup> avril 2015 à M. Michel Blandin dans l'ensemble des fonctions précitées et dans les mêmes conditions.

Les relations d'affaires très étroites du directeur général avec la SNI, qui l'exposent à un risque de conflit d'intérêts, nécessitent une sécurisation juridique particulière. De ce point de vue, la politique du groupe en matière de conventions réglementées ne va pas dans ce sens (cf. § 2.3.1).

## 2.2.2 Organisation et management

Le projet de fusion-absorption de la Scic Habitat Auvergne Bourbonnais par la Scic Habitat Rhône-Alpes, initié en 2009, n'a pas abouti.

Les services de la société sont organisés autour de deux directions fonctionnelles : la direction administrative et financière, composée de trois agents (dont sa responsable) et la direction opérationnelle, en charge du patrimoine et de la proximité. Cette dernière comprend la maîtrise d'ouvrage, le développement et la maintenance (cinq agents dont son responsable), les ressources humaines (deux agents) et les gestions locative et de proximité (18 salariés dont la responsable, auxquels s'ajoutent les gardiens et employés d'immeubles).

Au 31 décembre 2012, la société comptait un effectif salarié de 50 agents, représentant 47,2 équivalents temps plein (ETP). Le ratio pour 1 000 logements gérés s'élève à 13,0 ETP, ce qui est sensiblement inférieur à la moyenne de celui des sociétés d'HLM<sup>3</sup> (15,5). Ce ratio ne couvre cependant pas l'ensemble des prestations effectuées par les cinq GIE (Expertises et supports, Ventas, Centre d'appels, Systèmes d'information, Territoire Rhône-Alpes et Auvergne) dont la société est adhérente (voir détail ci-après).

L'activité de la société fait l'objet de tableaux de bord de suivi des principaux indicateurs de gestion, communs aux sociétés HLM du groupe et déclinables aux niveaux du groupe et de la société.

La convention d'utilité sociale (Cus), signée le 30 juin 2011, n'a pas prévu de remise en ordre des loyers plafonds.

En matière de gestion informatique, la société a changé de logiciel courant 2012, dans une optique d'homogénéisation des systèmes d'information utilisés par les sociétés du groupe SNI. La migration correspondante a été difficile fin 2012 et encore en 2013, avec des problèmes de rapatriement de certaines données, notamment au niveau de la gestion locative (préavis de départ, date des Cal<sup>4</sup>, composition familiale, ressources des demandeurs...).

## 2.2.3 Commande publique

Les procédures suivies pour la passation des marchés de travaux, de fournitures et services sont celles du guide du groupe SNI intitulé « cadre interne des marchés et des procédures achats (Cimpa) ». Ce guide ne prévoit des mesures de publicité préalables et de mise en concurrence qu'à partir de 100 k€ pour les marchés de services et de 200 k€ pour les marchés de travaux (annexe 1.7). En dessous de ces seuils, il demande seulement, dans ses articles 16.5 et 16.6, la sollicitation de plusieurs opérateurs « en nombre suffisant », afin d'obtenir plusieurs propositions de prix et ce, dès que la commande dépasse 10 000 €. Cette procédure ne permet pas, par son caractère général et systématique, de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique définis par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et le décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Même si l'obligation de publicité n'implique pas nécessairement une publication, celle-ci peut s'avérer nécessaire au regard de l'objet du marché, de son montant, de ses caractéristiques ou du secteur économique concerné. Ce mode de fonctionnement ne permet par ailleurs pas, pour des montants conséquents (de 10 à 100 k€ pour les marchés de services, de 10 à 200 k€ pour les marchés de travaux), à l'ensemble des opérateurs économiques potentiellement intéressés de répondre à la procédure lancée par le pouvoir adjudicateur. L'agence confirme en conséquence que la procédure n'est pas sur ce point conforme aux principes de transparence et de liberté d'accès à la commande publique, notamment au regard des obligations particulières des SA d'HLM membres du groupement, résultant de leurs missions d'intérêt général.

L'agence critiquait également dans ce guide :

<sup>3</sup> Source : rapport annuel de branche 2012 des ESH (15,5 ETP en 2011)

<sup>4</sup> Commissions d'attribution des logements

- le recours systématique à la procédure négociée pour les marchés de maîtrise d'œuvre, qui n'entrent pas dans les cas de recours listés à l'article 33 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 ;
- l'absence de soumission à la commission d'appels d'offres des marchés négociés, ce qui contrevenait aux dispositions de l'article R. 433-6 du CCH quand les montants étaient supérieurs aux seuils mentionnés à l'article 7 du décret précité ; même si dans le cas de l'opération de construction de 61 logements Le Richelieu à Chamalières la CAO avait bien été réunie par SHAB, la disposition du guide restait à mettre en conformité avec la réglementation.

Dans sa réponse au rapport provisoire, la société indique que la SNI a décidé de modifier sur cette base le guide Cimpa. Celui-ci comprendra désormais toutes les procédures formalisées (concours, appel d'offres et marché négocié) et rappellera que le recours à cette dernière procédure doit être dûment justifié en référence à l'article 33 précité. Les dispositions prises répondent sur ce point aux attentes de l'agence.

## **2.3 RELATIONS INTERNES AU GROUPE SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE (SNI)**

### **2.3.1 Organisation globale**

La SNI, société d'économie mixte nationale, est une filiale de la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Elle couvre avec ses filiales une large palette d'activités dans le domaine du logement. Sa branche « logement social » est constituée par 15 filiales SA d'HLM, dont 13 situées en province et 2 en région Île-de-France. Celles-ci gèrent au total plus de 184 400 logements (cf. annexe 1.3). SHAB fait partie de ces sociétés.

Le fonctionnement du groupe repose sur un système de prestations de services apportées par la société holding SNI et par les groupements d'intérêt économique (GIE) du groupe, au nombre de 13. Les GIE fonctionnent avec la mise à disposition de personnels employés par leurs membres. Ces mises à disposition ainsi que les prestations fournies font l'objet de facturations croisées, sur la base de contrats.

La mutualisation des moyens s'exerce également par la création de groupements de commandes entre sociétés du groupe, avec la SNI comme mandataire (location de véhicules de fonction, réalisation des élections des représentants des locataires et des enquêtes de satisfaction, installation de panneaux photovoltaïques, mise en place des certificats d'économie d'énergie, contrats d'assurance, audits énergétiques, contrôles techniques, raccordement d'immeubles à la fibre optique, recouvrement des impayés, etc).

L'ensemble des contrats et conventions destinés à mutualiser les moyens des membres du groupe ne sont pas considérés par la société comme des conventions réglementées. Le CA du 5 décembre 2013 a en effet autorisé le déclassement du champ des conventions réglementées des contrats relatifs aux groupements d'intérêt économique (GIE) énumérés ci-après. Il a considéré que ces conventions intra-groupe, nécessaires à son bon fonctionnement, de par leur récurrence pouvaient être considérées comme des conventions courantes conclues à des conditions normales, entrant ainsi dans le champ d'application de l'article L. 225-39 du code de commerce.

Cette autorisation apparaît contraire aux articles L. 225-38 du code de commerce et L. 423-10 du CCH visant à prévenir des risques de conflit d'intérêts. S'il n'existe pas de définition juridique de la notion d'opération courante conclue à des conditions normales, la notion de récurrence n'est pas une condition suffisante. La qualification de « normales » suppose pour ces conventions que les prestations soient réalisées aux mêmes conditions que celles pratiquées habituellement par la société dans ses rapports avec les tiers. Le manque de clarté sur les modalités d'évaluation du coût exact de l'utilisation des services de certains GIE (cf. § 2.3.2.3) ne permet pas de l'affirmer. L'approbation de leur caractère courant par le commissaire aux comptes de la société n'en apporte pas non plus la démonstration. Et il n'existe aucune

disposition légale ou réglementaire spécifique pour les conventions conclues au sein d'un groupe de sociétés.

L'absence de la soumission préalable de ces conventions au conseil d'administration nuit par ailleurs à sa bonne information nécessaire au regard des missions d'intérêt général de la société. Leur application génère en effet des facturations importantes de prestations entre la SNI et SHAB. La garantie d'une transparence suffisante au regard des missions d'intérêt général de SHAB nécessite leur soumission aux procédures de contrôle et d'autorisation prévues par les textes précités.

## 2.3.2 Coopération inter-groupe

### 2.3.2.1 GIE auxquels SHAB est adhérente

La société Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais est adhérente des GIE suivants, tous composés uniquement de pouvoirs adjudicateurs :

- « Expertises et supports », qui s'est substitué en 2010 au GIE « SNI Groupe », créé en 2009 pour la mise en commun des fonctions supports des adhérents ; il est composé de la SNI, de la SAS Sainte-Barbe, de 13 sociétés d'HLM du groupe et des 7 GIE Territoires ;
- « Groupe SNI Systèmes d'information », créé en 2006 sous le nom de « SNI Moyens », pour mettre en œuvre la politique informatique des adhérents ; il est composé de la SNI, de la SAS Sainte-Barbe, des sociétés d'HLM du groupe et de 10 des GIE du groupe (les deux centres d'appels, le GIE Ventes et les sept GIE Territoires) ;
- « Centre d'appels du pôle logement social », créé en 2007 pour la gestion centralisée des réclamations des locataires concernant les sociétés d'HLM de province du groupe, auxquelles la société d'HLM Efidis s'est ajoutée depuis 2012 ;
- « Groupe SNI Ventes », créé en 2010 pour mettre en œuvre la politique de vente des logements décidée par ses membres ; il est composé de la SNI, de la SAS Sainte-Barbe et des sociétés d'HLM du groupe ;
- « Groupe SNI Territoire Rhône-Alpes et Auvergne » (GIE RAA), créé à compter du 1<sup>er</sup> mai 2012 pour assurer l'ensemble des prestations liées au développement et à la maîtrise d'ouvrage (prospections foncière et immobilière, études de projets, assistances technique, administrative et financière, marchés, suivi, réception des travaux, assistance juridique) et la mise à disposition de services dans les domaines des ressources humaines et de la comptabilité ; il est composé de la SNI et des sociétés SHRA et SHAB ; il ne dispose d'aucun moyen propre en personnel et s'appuie sur les moyens mis à disposition par ses membres ; quatre salariés de SHAB sont ainsi mis à disposition du GIE pour partie de leur temps : un cadre chargé du développement (30 %), deux cadres chargés de la maîtrise d'ouvrage (80 % et 100 %) et une assistante (80 %).

### 2.3.2.2 Conventions de prestations de services SHAB/SHRA

En prévision de la fusion, une première convention de prestations de services avait été conclue entre SHAB et SHRA pour l'année 2011. Après l'abandon de ce projet et la création du GIE RAA, une nouvelle convention de prestations a été signée. Son périmètre a été réduit aux prestations non reprises par le GIE. SHAB donne mandat à SHRA pour exercer « *une mission portant sur la gestion des conventions jusqu'à leur publication aux hypothèques, la maintenance et l'entretien de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par SHAB* ». De la même manière, SHRA donne mandat à SHAB pour exercer « *une mission portant sur la gestion locative (création des programmes, quittancement, mises à jour des loyers) de l'ensemble des actifs immobiliers détenus par SHRA* ».

L'attention de la société est attirée sur l'utilité du maintien pérenne de cette convention qui pourrait entrer dans le cadre du GIE RAA.

### 2.3.2.3 Relations avec les autres membres du groupe

Les prestations assurées par certains GIE pour SHAB apparaissent irrégulières au regard des principes fondamentaux de la commande publique. Leurs modalités de facturation manquent en outre de la transparence nécessaire pour garantir l'absence de transferts financiers au sein du groupe, notamment entre les activités fiscalisées et non fiscalisées [ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005, article 261 B du code général des impôts].

Les prestations assurées par les GIE « Expertises et support », « Systèmes d'information » et « Centre d'appels » pour le compte de ses membres ayant la qualité de pouvoirs adjudicateurs, constituent des marchés au sens de l'article 1er de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Elles ne font pas l'objet de mesures de publicité ni de mesures de mise en concurrence préalable, les instances dirigeantes du groupe considérant que l'exception relative aux contrats de quasi-régie prévue à l'article 23 de l'ordonnance du 6 juin 2005 trouve à s'appliquer. Or, le fait de satisfaire au critère du contrôle comparable, pour justifier de cette exemption, n'a pu être établi à l'occasion du contrôle. Les échanges avec les responsables de la société n'ont pas permis d'établir que celle-ci était en situation d'exercer sur le GIE « expertise et supports » un contrôle comparable à celui qu'elle pourrait exercer sur ses propres services.

Participent à cette situation les faits cumulatifs suivants :

- SHAB ne dispose d'aucune latitude sur le mode de gouvernance des structures, statutairement fixé sous le régime de l'administrateur unique, ni sur la désignation de la personne titulaire de cette fonction ;
- SHAB ne peut se soustraire à certaines prestations de ces GIE (GIE expertises et support notamment), considérées pour certaines comme obligatoires, sans payer une indemnité correspondant au double du montant de ces prestations (cf. les dispositions de l'article 7 du contrat constitutif) ;
- SHAB n'est pas en capacité de contrôler si le service fait par ces GIE repose sur un calcul de leur coût réel. Les documents-supports des assemblées générales des GIE ne permettent pas en effet d'identifier précisément les clefs de répartition utilisées pour la ventilation des coûts et les volumes d'activité correspondants. Cette situation ne permet par ailleurs pas de garantir l'absence de transfert financier entre SHAB, le groupe SNI et ses autres ESH. Elle est en contradiction avec le bénéfice d'une exonération de TVA, au titre de l'article 261 B du code général des impôts.

Dans sa réponse au rapport provisoire au titre de la procédure contradictoire, la société n'a fait que rappeler les règles applicables, sans apporter d'éléments précis sur la réalité de la conformité des dépenses facturées par les GIE à leurs coûts. Sur cette base, l'Ancols ne peut que confirmer l'impossibilité pour les GIE de bénéficier de l'exception de quasi régie.

En ce qui concerne les gestions de la dette et de la trésorerie de la société, une convention datant du 21 décembre 2005 confie à la SNI cette double mission pour l'ensemble de ses filiales sociétés d'HLM. Dans le cadre de sa mission de gestion de la dette, la SNI se comporte comme un intermédiaire entre les banques et ses filiales en leur proposant une stratégie de couverture par des contrats d'échange de taux d'intérêt des emprunts pour se prémunir des variations des taux variables ou indexés. La mission de gestion de trésorerie consiste à écriétrer quotidiennement le solde des comptes bancaires de la société et à transférer ce flux vers un compte centralisateur ouvert à la SNI. Cette pratique vise à opérer une gestion active et optimisée de la trésorerie.

SHAB n'a pas la maîtrise technique de ces sujets compte tenu de la technicité des produits souscrits, ce qui peut conduire son CA à valider de fait les propositions émanant de son actionnaire de référence en matière de couverture de la dette et de placement de trésorerie :

- la souscription de 18 contrats d'échange de taux d'intérêt s'est révélée inopportune à ce jour et a généré de lourdes pertes financières préjudiciables à la société (cf. § 5.2.1.1).

- sur le plan réglementaire, ce processus ne doit pas avoir pour effet de soustraire la société aux dispositions spécifiques applicables au secteur HLM en matière de placements de trésorerie (art. R. 423-75 du CCH) ;
- sur le plan financier, l'évolution des marchés financiers a conduit à dégrader l'attractivité des placements. En 2007, les produits financiers constatés ayant été inférieurs à 2,85 % (rémunération synthétique du livret A de cette année-là), la SNI a d'ailleurs consenti à SHAB, au titre de 2008, une réfaction de 154 258 € du montant de la convention de prestations de services. Ensuite, par avenant du 5 janvier 2009, la rémunération fixée dans la convention a été ramenée au taux EONIA, ou, si ce taux devenait inférieur, au taux du livret A (contre taux EONIA augmenté de 20 points de base auparavant).

#### 2.3.2.4 Prises de participation financière

Les statuts des GIE du groupe SNI ne respectent pas la règle d'interdiction des prises de participation financière par une SA d'HLM dans un groupement d'intérêt économique telle que fixée à l'article R. 423-75-1 du CCH. L'article R. 423-75-1 du CCH donne la liste limitative de sociétés dans lesquelles une société d'HLM peut souscrire ou acquérir des actions ou des parts d'autres sociétés, liste dans laquelle ne figurent pas les GIE. Bien que la personnalité juridique soit reconnue au GIE, celui-ci constitue une entité économique qui ne dispose pas du statut de société commerciale aux termes des dispositions du code de commerce. Dans ces conditions, la société doit considérer les risques, notamment financiers, inhérents à sa présence au sein de groupements d'intérêt économique au regard de la règle de la responsabilité indéfinie et solidaire prévue à l'article L. 251-6 du code de commerce.

#### 2.3.3 Le contrat de licence de marque « Groupe SNI »

La convention de licence de marque accordée par la SNI à Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais était incompatible avec la mission d'intérêt général dévolue à la société. La SNI avait concédé à SHAB depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006 pour cinq ans le droit non exclusif d'utiliser la marque « groupe SNI » et le logo au sein de sa dénomination sociale, son nom commercial et/ou son enseigne, dans le cadre de son activité, moyennant le paiement d'une redevance. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 (avenant signé le 8 avril 2009), le taux de cette redevance est passé de 0,20 % TTC à 0,30 % HT des loyers mis en recouvrement. Cette convention avait fait l'objet d'une autorisation du CA dans le cadre de la procédure des conventions réglementées. La société intervenant dans un secteur réglementé non concurrentiel, le fondement de l'utilisation d'une marque commerciale sur des contreparties immatérielles n'était pas avéré, eu égard à la mission d'intérêt général qui lui incombe. Le retour économique de l'utilisation de la marque ne pouvait d'ailleurs être évalué par l'organisme.

La convention de licence de marque a généré sur la période de 2009 à 2013 un flux financier de 355 k€ en défaveur de SHAB (72,9 k€ en 2009, 72,6 k€ en 2010, 68,4 k€ en 2011, 69,2 k€ en 2012, 71,9 k€ en 2013).

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la licence de marque du groupe SNI sera concédée à titre gratuit. L'avenant à cette convention a été approuvé par le CA du 10 juin 2014.

#### 2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Société HLM filiale du groupe SNI, la Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais exerce 70 % de son activité dans le territoire de Clermont Communauté au marché immobilier relativement tendu et 20 % dans l'agglomération de Vichy au marché globalement détendu. L'organisation des relations au sein du groupe pose des problèmes d'irrégularité ou d'insécurité juridique, auxquels il conviendra de remédier. Cela concerne notamment l'absence de soumission préalable au conseil d'administration des conventions internes au groupe, les clauses et les modalités de facturation des prestations de certains GIE, et la gestion centralisée de la trésorerie et de la dette. Des améliorations sont nécessaires dans son guide interne des marchés et des procédures achats pour respecter pleinement les principes fondamentaux de transparence et de

liberté d'accès à la commande publique, notamment au regard des obligations particulières des SA d'HLM membres du groupement, résultant de leurs missions d'intérêt général.

### 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2009 dans le département du Puy-de-Dôme sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant. Les chiffres de l'enquête nationale 2012 sont indiqués en complément.

Part des ménages		disposant de ressources par rapport au plafond Plus <sup>5</sup>			percevant une allocation logement
		< 20 %	< 60 %	> 100 %	
OPS 2009	SHAB	16,2 %	61,5 %	6,3 %	56,1 %
	Moyenne Puy-de-Dôme	22,9 %	66,3 %	7,1 %	47,5 %
	Moyenne Allier	25,6 %	73,6 %	3,3 %	55,5 %
	Moyenne Auvergne	26,0 %	70,8 %	5,1 %	52,4 %
OPS 2012	SHAB	15,7 %	54,2 %	11,7 %	50,4 %
	Moyenne Puy-de-Dôme	19,4 %	59,5 %	9,8 %	56,6 %
	Moyenne Allier	25,7 %	67,9 %	6,7 %	55,5 %
	Moyenne Auvergne	21,1 %	63,3 %	8,3 %	56,3 %

La part des ménages les plus modestes logés par les bailleurs sociaux a globalement diminué entre 2009 et 2012, que ce soit pour SHAB, pour le département du Puy-de-Dôme ou au niveau de la région Auvergne, et celle des ménages dont les ressources dépassent les plafonds a augmenté.

Les ménages locataires de SHAB disposent en moyenne de ressources supérieures à ceux des autres bailleurs opérant sur les mêmes territoires. Cette situation s'est accentuée ces dernières années.

La vacance globale, hors vacance technique, s'élève à 2,5 % en 2012 pour la société contre en moyenne des bailleurs sociaux, 8,0 % dans l'Allier, 2,0 % dans le Puy-de-Dôme, 3,8 % en Auvergne<sup>6</sup>. La vacance fait l'objet d'un suivi mensuel pour chacun des quatre secteurs (cf. § 2.2.2). La vacance à plus de trois mois hors vacance technique, de 1,4 % fin 2012 (1,1 % dans le Puy-de-Dôme et 2,7 % dans l'Allier), est supérieure à l'objectif de la Cus de 0,99 % à la même date.

Le taux de rotation s'établit à 13,9 % fin 2012, niveau supérieur à ceux observés en moyenne en Auvergne (11,8 %), dans le Puy-de-Dôme (12,0 %) ou dans l'Allier (9,8 %). Le taux de mutations internes rapporté au nombre d'attributions (11,7 % en 2012) est supérieur à l'objectif de la Cus (9 % par an jusqu'en 2013). Rapporté au parc, il est cependant modeste, de l'ordre de 1,7 % en 2012.

#### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

##### 3.2.1 Connaissance de la demande

Depuis le 15 octobre 2012, le fichier unique de la demande a été mis en place dans le département du Puy-de-Dôme ; il est géré par l'association départementale du logement (ADL) regroupant l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant dans le département. Tout demandeur de logement social remplit désormais un seul et unique formulaire, transmis automatiquement aux différents bailleurs. Ce formulaire est disponible à partir des sites Internet des organismes.

<sup>5</sup> Prêt locatif à usage social – Sources départementale et régionale 2012 Observatoire régional de l'habitat et du logement Rhône-Alpes

<sup>6</sup> Source SoeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2012

Dans l'Allier, où il n'y a pas de fichier unique, les demandeurs déposent leur formulaire Cerfa<sup>7</sup> qui est enregistré à l'accueil de l'agence de Vichy.

Des difficultés d'interface informatique existent encore entre le fichier commun et le nouvel outil Ikos : radiations à réaliser manuellement, préavis de départ à rapatrier lors de la migration. Un tableau de suivi de la vacance est accessible à l'ensemble du personnel de proximité qui le renseigne en continu. Les préavis de départ sont saisis par les agents de la gestion locative (deux agents et leur responsable) et une information précise du logement qui va se libérer est apportée à l'équipe de commercialisation (trois agents et leur responsable). Cette dernière contacte les candidats pour leur proposer une visite avant Cal. Les gardiens font les visites et complètent le tableau de suivi en mentionnant la suite envisagée par le demandeur (intéressé ou non, logement trop petit, trop cher...).

Au 31 décembre 2013, plus de 16 500 demandes de logement social étaient non satisfaites dans le Puy-de-Dôme et 5 300 dans l'Allier.

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le contingent préfectoral est géré en flux dans le Puy-de-Dôme et dans l'Allier. Les logements réservés de SHAB se répartissent de la manière suivante :

Réservataire	État	Collecteurs ou employeurs	Collectivités locales	Non réservés	Total
Nombre de logements	590	1 246	90	1 691	3 617
Pourcentage du parc	16,3 %	34,4 %	2,5 %	46,8 %	100 %

Sur la période 2008-2010, la société a attribué au titre des accords collectifs 65 logements par an dans le Puy-de-Dôme et 2 dans l'Allier, un peu en-dessous de son objectif de 72 logements dans le Puy-de-Dôme et de 2 dans l'Allier. L'accord collectif du Puy-de-Dôme concernant la période 2012-2016 définit comme prioritaires les ménages bénéficiaires des minima sociaux cumulant ou non d'autres difficultés sociales. La société SHAB doit accueillir 36 ménages par an dans ce cadre. Son objectif a été largement dépassé en 2012 avec 89 relogements.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Comme le permet l'article R. 441-9 du CCH en raison de la dispersion géographique du parc locatif, les attributions sont réalisées par deux commissions, une à Clermont-Ferrand et une à Vichy. Elles sont composées de membres du personnel de la société désignés nominativement par le conseil d'administration et d'un administrateur représentant des locataires. Elles disposent d'un règlement intérieur. Les réunions se tiennent depuis début 2013 une fois par semaine dans le Puy-de-Dôme et tous les quinze jours dans l'Allier. La représentante des locataires du Puy-de-Dôme n'a participé à aucune Cal depuis sa nomination en mars 2012.

Pour chaque logement libéré, jusqu'à 16 autorisations de visites sont délivrées. Le logement est visité par cinq ou six candidats potentiels. Peu d'entre eux se déclarent intéressés. En 2012, 519 logements ont été attribués dont 11,7 % en mutations internes (cf. § 3.1). 70 % des locataires entrants disposaient de revenus inférieurs à 60 % des plafonds.

Le contrôle des attributions réalisées en 2012 n'a pas révélé d'irrégularités.

## 3.3 LOYERS ET CHARGES

### 3.3.1 Loyers

Le parc est situé majoritairement en zone 2 pour les loyers (67 %) et notamment dans la ville de Clermont-Ferrand. Le patrimoine de l'Allier est en zone 3.

<sup>7</sup> Cerfa : centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs

Pour les cinq dernières années les augmentations de loyers ont été les suivantes :

<b>Augmentation annuelle moyenne</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais	2,55 %	1,62 %	1,60 %	1,10 %	1,90 %
Recommandation gouvernementale de 2008 à 2010	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %

Augmentation maximale pour chaque logement en 2011 et 2012

Les augmentations maximales imposées par la loi de finances pour la période 2011-2013 ont été respectées. En 2012, on a observé des augmentations moyennes en masse de 1,04 % dans le Puy-de-Dôme et de 0,86 % dans l'Allier.

La structure des loyers mensuels pratiqués en 2012 pour les logements conventionnés de la société<sup>8</sup> (au m<sup>2</sup> de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux (source enquête RPLS<sup>9</sup> 2012) :

	<b>Loyer mensuel en € par m<sup>2</sup> de surface habitable</b>			
	<b>nombre de logements</b>	<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	<b>médiane</b>	<b>3<sup>ème</sup> quartile</b>
SHAB Puy-de-Dôme	2 619	5,3	<b>6,0</b>	6,5
Agglomération de Clermont-Ferrand		4,0	<b>4,8</b>	5,9
Références Puy-de-Dôme		4,0	<b>4,8</b>	5,7
SHAB Allier	660	4,6	<b>5,2</b>	5,5
Agglomération de Vichy		4,4	<b>5,0</b>	5,5
Références Allier		4,1	<b>4,7</b>	5,4
SHAB Ensemble de l'Auvergne	3 279	5,1	<b>5,8</b>	6,4
Références Auvergne		4,1	<b>4,8</b>	5,5
Références France métropole		4,5	<b>5,2</b>	6,1

Les loyers pratiqués par la société sont globalement élevés, avec peu de bas loyers et des valeurs médianes nettement supérieures à celles de l'ensemble des bailleurs sociaux, ce qui limite l'accessibilité du parc aux ménages disposant de ressources très modestes.

Les écarts avec les médianes des autres bailleurs sociaux publics sont de 21 % pour l'ensemble de la région, de 25 % dans le Puy-de-Dôme, de 11 % dans l'Allier. Ils résultent en partie de la part peu importante de logements financés en PLA (cf. § 4.1).

L'accessibilité sociale du parc de SHAB est faible (cf. annexe 1.8). La proportion de logements dont le loyer pratiqué dépasse le loyer plafond pris en compte pour le calcul de l'APL y est de 72 %, à comparer au taux de 39 % pour l'ensemble des organismes de métropole.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le loyer moyen de SHAB était de 5,79 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (SH), bien au-dessus de la moyenne des bailleurs en Auvergne (4,84 €/m<sup>2</sup> de SH). Sur l'ensemble du parc, 253 logements, soit seulement 7,7 % du parc de la société, avaient un loyer inférieur à 4,50 €, valeur qui correspond au 1<sup>er</sup> quartile de la répartition des loyers<sup>10</sup>. L'écart avec le marché de la location privée restait toutefois important puisque les loyers constatés sur ce marché étaient compris entre 7,5 € et 9,9 € par m<sup>2</sup> pour les territoires d'intervention de la société (cf. § 2.1).

Dans le cadre de sa réponse au rapport provisoire au titre de la procédure contradictoire, la société indique avoir pris récemment des mesures qui semblent de nature à atténuer progressivement ces tendances. Pour lutter contre la vacance, la société a engagé une analyse fine par ensemble immobilier et par type de logements. Cette analyse a conduit la société à réviser ses grilles de loyers et à élargir les critères d'attribution de ses logements en Cal. Il en a résulté, selon la société, une augmentation au premier semestre 2015 de l'examen en commission d'attribution des dossiers des ménages bénéficiant de l'APL (30%) et de ceux percevant le RSA (40 %). Parallèlement, pendant la même période, neuf baux glissants et sept en insertion ont été passés avec des associations.

Le contrôle du respect des plafonds de loyer des conventions n'appelle pas de remarque. La

<sup>8</sup> pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers

<sup>9</sup> Parc Locatif Social

<sup>10</sup> Source SoeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2012 – Champ : ensemble des logements loués

marge théorique globale d'augmentation possible est de 5,3 % en 2012. Elle est détaillée par type de financement en annexe 1.8.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème modulé fixé à l'article R. 441-21-1 du CCH comme le prévoit la Cus. En 2012, 118 ménages ont été soumis au SLS (dont 12 dans l'Allier), soit 3,9 % des 3 037 logements occupés entrant dans le champ d'application. 62 d'entre eux dont 5 dans l'Allier n'ont pas répondu à l'enquête correspondante.

### 3.3.2 Charges

L'évaluation des charges locatives récupérables est effectuée à la surface habitable (aux millièmes dans les copropriétés) sur la base du bilan de l'année écoulée par un salarié du siège. Une régularisation en masse intervient en juin pour 65 % du patrimoine. Les locataires débiteurs reçoivent en mai le courrier d'information correspondant qui leur est adressé par les services de gestion locative du groupe situés à Montpellier (édition des décomptes externalisée).

L'objectif visé est de traiter cette régularisation de charges en juin pour 80 % du patrimoine.

L'agent de la société procède à l'information et à l'envoi des décomptes correspondants pour le reste du parc jusqu'en fin d'année. Le traitement des charges sous le nouveau logiciel Ikos en octobre 2012, comportant notamment des modifications dans l'imputation des charges, a généré une augmentation des ajustements. Pour les groupes présentant des sous-provisionnements importants, un échéancier de remboursement est proposé au locataire qui en fait la demande par le responsable de secteur.

L'examen des charges montrait un excédent moyen de provision trop important de 12,6 % en 2012, contre seulement 1,8 % en 2011. Sur certains groupes le sur-provisionnement dépassait 20 %, représentant au total 229 k€, soit un montant moyen annuel de 306 € pour chacun des 747 locataires concernés. Une insuffisante coordination entre la direction financière et le service de gestion locative, concernant les modifications en cours d'année de certains contrats de nettoyage, expliquait en partie cette situation. En réponse à cette constatation, la société fait part de ses difficultés dans le cas des copropriétés gérées par des syndicats extérieurs (5 des 31 groupes concernés) et indique engager désormais, dans les cas de régularisation trop importante, une révision des acomptes dès le mois suivant au lieu d'attendre la revalorisation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Un peu plus du tiers du parc bénéficie d'un système de chauffage collectif. Les charges correspondantes représentaient en 2012 un coût moyen annuel de 617 € au logement et de 9,4 € au m<sup>2</sup> de surface habitable. Ces ratios étaient du même ordre que ceux mentionnés dans l'observatoire des charges 2010 édité par l'Union Sociale pour l'Habitat au niveau national. Des disparités existaient néanmoins entre les groupes. Pour l'opération Amiral Gourbeyre de Riom, où il avait été constaté des charges de chauffage particulièrement élevées (en moyenne 1 242 € par an), la société indique avoir procédé à des travaux de réhabilitation de la chaufferie et de raccordement de l'installation au réseau de chauffage bois urbain, qui ont permis d'en ramener le montant à 581 € en 2013.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La prévention et le traitement amiable des impayés sont assurés par les responsables de secteur. Deux chargées de gestion locative traitent les actions contentieuses pour environ 60 % de leur temps de travail, sous l'autorité de la responsable administrative et gestion locative.

La gestion du recouvrement est cadrée dans ses différentes phases par des procédures définies et validées par le groupe SNI. Chaque action est traduite dans un paramétrage spécifique sous Ikos. En phase pré-contentieuse, la relance des locataires présents débiteurs est assurée par l'édition automatique de deux courriers successifs. Des actions spécifiques, appropriées à chaque dossier, sont ensuite mises en place : relance téléphonique, saisine de la CCAPEX<sup>11</sup>,

<sup>11</sup> Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

accord de délais de paiement, assignation en résiliation du bail. Des tableaux de bord permettent le suivi de différents ratios en ventilant la créance locative par secteur et en distinguant les impayés sur locataires présents et partis. Enfin, la gestion de la dette de la plupart des locataires partis et / ou des créances admises en non valeur est externalisée. Le prestataire précédent ne donnant pas satisfaction, le groupe SNI a procédé à un appel d'offres dans le courant de l'année 2011. La société de recouvrement désignée récemment dans ce cadre semble faire preuve d'une plus grande efficacité.

Le tableau ci-après permet d'apprécier cette évolution sur six ans :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers et charges quittancés	23 650	24 839	22 793	22 302	22 516	23 332
Créances locataires (cpt 411)	1 821	1 915	1 848	1 703	1 389	1 604
Créances douteuses (cpt 416)	673	684	840	867	1 118	1 242
Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	9	75	44	141	71	137
<b>Total des créances locataires</b>	<b>2 502</b>	<b>2 674</b>	<b>2 732</b>	<b>2 711</b>	<b>2 578</b>	<b>2 983</b>
Impayés / quittancement SHAB	10,6 %	10,8 %	12,0 %	12,2 %	11,4 %	12,8 %
Impayés / quitt. médiane SA de province	11,0 %	11,4 %	11,7 %	11,8 %	Nc	Nc

Si jusqu'en 2009, la société a obtenu des résultats relativement performants, une dégradation est apparue en 2010. Et fin 2013, le stock d'impayés locatifs bruts (y compris le terme échu de décembre) ressortait à 12,8 % du quittancement annuel, niveau supérieur à ce qui était constaté dans les SA d'HLM de province en 2011 (11,8 %).

Plusieurs facteurs expliquent cette évolution. Les agglomérations clermontoise et vichyssoise n'échappent pas à un contexte économique défavorable, entraînant une paupérisation de la population logée et une augmentation des impayés des locataires présents. La société constate ainsi l'apparition de difficultés de recouvrement auprès de certains nouveaux entrants dès les premiers mois. Par ailleurs, les deux chargées de gestion locative ont toutes deux pris leurs fonctions en mai 2011, ce qui a nécessité un délai d'adaptation. Enfin, le nouveau système informatique (cf. § 2.2.2) a généré des difficultés et des besoins d'amélioration (ex : suppression de l'accès par les gardiens aux états de l'impayé qui leur permettait une intervention rapide auprès des locataires entre l'envoi des deux lettres de rappel, nouvel outil plus accaparant que le précédent). Il convient enfin de signaler que le GIE « Centre d'appels », de par sa centralisation, ne permet pas aux équipes de SHAB de saisir rapidement l'opportunité d'une réclamation du locataire pour l'inviter à honorer ses dettes.

Pour enrayer la hausse des impayés et mieux accompagner le locataire, la société prévoit de renforcer le « back office » dans le cadre d'une réorganisation des services de proximité et d'embaucher une conseillère en économie sociale et familiale.

La vigilance de la société et la forte mobilisation des personnels sont nécessaires afin d'éviter la poursuite de la dégradation du recouvrement des créances locatives.

### 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Pour améliorer l'information et la communication avec le locataire, un extranet locataire a été mis en place en avril 2013. Cet outil permet d'effectuer une réclamation en ligne, de visionner les avis de régularisation de charges, d'éditer une quittance, de faire une demande de mutation et de connaître les services de proximité (écoles, commerces, transports collectifs...). Le film de présentation de cet outil a été présenté en CA du 6 juin 2013 et aux associations de représentants des locataires (CNL<sup>12</sup>, CLCV<sup>13</sup>), en réunion du conseil de concertation locative du 25 juin.

Enfin, les services aux locataires sont organisés autour de quatre secteurs (trois à Clermont-Ferrand et un à Vichy) et d'une dizaine de bureaux de proximité. Ils sont placés sous l'autorité de la directrice de l'agence Auvergne. Les quatre responsables de secteurs basés au siège sont

<sup>12</sup> CNL : confédération nationale du logement

<sup>13</sup> CLCV : consommation, logement et cadre de vie

assistés d'adjoints chargés de la maintenance technique des bâtiments. L'équipe de proximité est complétée par 17 gardiens dont 3 recrutés récemment et des employés d'immeubles.

L'année 2013 a été consacrée à la mise en œuvre du nouveau plan de gardiennage avec une évolution de la répartition des tâches entre adjoints et gardiens, afin de répondre à l'objectif d'homogénéisation des services de proximité voulu par le groupe.

La visite du patrimoine a mis en évidence un patrimoine et des espaces extérieurs bien entretenus.

Depuis 2009, un centre d'appel téléphonique commun aux sociétés d'HLM du groupe reçoit et traite l'ensemble des réclamations des locataires (techniques et vie sociale). Un module du système informatique permet l'enregistrement et la gestion commune des réclamations.

La satisfaction des locataires est mesurée tous les ans par une enquête commune à l'ensemble des sociétés du groupe SNI. La dernière enquête a eu lieu du 26 août au 25 septembre 2013 auprès de 600 locataires ayant emménagé depuis plus de cinq mois (contact téléphonique). La satisfaction globale se situe à 80 %. On observe une baisse de quatre points sur la conception et l'emplacement du logement par rapport à l'enquête précédente (81 % de satisfaction) et une stabilité sur la relation qualité/prix du logement (72,5 % de satisfaits). Les résultats concernant la propreté des parties communes ou la qualité de vie dans le quartier évoluent globalement à la baisse depuis 2010. Pour répondre à cette situation, un plan d'actions 2013-2014 a été mis en place, prévoyant en priorité une amélioration de l'image des résidences avec une vigilance sur les problèmes d'incivilité, la sécurisation des accès, la fréquence et la qualité du travail de nettoyage, en particulier dans les copropriétés, les Zus<sup>14</sup> et les sites sans gardien.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

Même si la société remplit correctement ses objectifs de logement des ménages prioritaires, elle loge une faible proportion de ménages aux ressources très modestes, le niveau particulièrement élevé de ses loyers limitant son accessibilité sociale. Sa vacance locative est correctement contenue. Son mode de provisionnement et d'ajustement des charges locatives est à améliorer. Sa vigilance et la forte mobilisation de ses personnels sont nécessaires pour enrayer la dégradation du recouvrement de ses créances locatives. Enfin, la qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante avec une forte présence des agents de proximité et un patrimoine bien entretenu.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

Au 31 décembre 2012, la société gère un patrimoine de 3 617 logements locatifs familiaux. 356 étaient situés en Zus à Clermont-Ferrand (programmes Trioux/309 logements et La Boucle/8 logements) et à Aulnat (18 logements individuels et 21 collectifs). 42 logements en ZRR<sup>15</sup> dans la commune d'Ambert accueillaient des gens du voyage sédentarisés. En outre, la société est propriétaire de cinq foyers pour personnes âgées (deux de 62 et 76 places) et pour étudiants (trois de 774 places). 24 % du patrimoine est constitué de logements individuels. Le parc est presque entièrement conventionné (27 logements non conventionnés). L'âge moyen du parc est de 23 ans. La répartition des logements familiaux par type de financement est détaillée ci-après.

---

<sup>14</sup> Zone urbaine sensible

<sup>15</sup> Zone de revitalisation rurale

<b>Financement des logements</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Pourcentage du parc</b>
Anciens financements aidés	748	20,7 %
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	812	22,4 %
Prêt Locatif Aidé (PLA)	1 867	51,6 %
Très social (PLAI, PLATS,...)	145	4,0 %
Prêt Locatif Social (PLS)	18	0,5 %
Non conventionné	27	0,7 %
<b>Total</b>	<b>3 617</b>	<b>100 %</b>

En 2008, un état des lieux a été réalisé sur les conditions d'accessibilité du patrimoine. La société a identifié un parc de 275 logements accessibles aux personnes handicapées en application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du CCH. 49 % du parc peut accueillir sans travaux des personnes âgées grâce à une bonne localisation (services, commerces) et une bonne accessibilité des espaces publics et des bâtiments.

## **4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE**

Un premier plan stratégique patrimonial (PSP) a été réalisé en 2009 avec l'assistance du groupe SNI. Il est actualisé régulièrement. Le dernier porte sur la période 2014-2018. Au titre des grandes orientations, il prévoit un rythme de production de 60 logements par an sur le secteur le plus attractif de Clermont Communauté, la poursuite de ventes pour générer des fonds propres (176 logements identifiés), un investissement de 5,5 M€ pour des travaux de réhabilitation concernant 261 logements, le maintien du rythme d'adaptation des logements au vieillissement et une vigilance sur le niveau des loyers pour répondre aux ressources des locataires.

Le diagnostic a établi une cotation du patrimoine en termes d'attractivité selon trois secteurs : un très porteur avec 38 % des logements, un porteur avec 41 % du parc, et un non porteur avec 21 % des logements.

La société est signataire de la charte régionale d'objectifs sur la question du vieillissement en Auvergne. Dans ce cadre, elle met en œuvre un plan d'actions relatif à l'adaptation du patrimoine au vieillissement de la population qui vise les opérations de constructions neuves et de réhabilitations sur la période 2012-2020. 88 logements sont déjà identifiés à ce titre (68 dans le neuf à Cournon, Le Cendre, Clermont-Ferrand et Chamalières, 20 en réhabilitation à Beaumont). En complément, il est prévu d'adapter cinq logements par an (parmi des T1, T2, T3) à la relocation et trois par an sur demandes des locataires. Des réhabilitations thermiques sont programmées sur le patrimoine d'étiquettes E, F et G.

Le PSP prévoit une première identification du périmètre potentiel de son patrimoine concerné par le risque amiante et des travaux d'amélioration de la sécurité (ADP), visant à homogénéiser le niveau de son parc sur les thématiques incendie, électricité, gaz et chute (cf. § 4.4).

La politique de ventes se poursuit avec le désengagement de la société sur les territoires éloignés de l'axe Clermont, Riom, Vichy. Le PSP prévoit à l'horizon 2018 les ventes « en bloc » de ses logements à Ambert (30 logements) et à Super-Besse (33 logements), et les ventes à l'unité d'un total de 113 logements.

## **4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

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

Au cours des cinq dernières années, la production de logements familiaux a été en moyenne de 86 par an, répartie sur les territoires d'intervention de la manière suivante (cf. annexe 1.6) :

Logements familiaux livrés (production en neuf ou acquisition-amélioration)	2008	2009	2010	2011	2012	Total 5 ans	%	Moyenne annuelle
Puy-de-Dôme	96	29	85	92	59	361	84 %	72
Allier	25	41	0	0	4	70	16 %	14
<b>Total</b>	<b>121</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>63</b>	<b>431</b>	<b>100 %</b>	<b>86</b>

98 logements ont été livrés en 2013 et 137 nouvelles constructions sont programmées dès 2014, ce qui apparaît cohérent avec les objectifs mentionnés dans la Cus.

#### 4.3.2 Capacité de l'organisme à construire, acquérir et réhabiliter des logements

L'équipe de maîtrise d'ouvrage est constituée du directeur opérationnel, en charge de la prospection foncière et des études de faisabilité, de deux conducteurs d'opérations qui assurent le suivi des chantiers jusqu'à leur mise en service et durant l'année de garantie ainsi que la mise à jour annuelle de la programmation des travaux de réhabilitation. Une personne complète l'équipe et traite la partie administrative des marchés correspondants. Au moment du contrôle, sept opérations étaient en cours, correspondant à 83 constructions neuves et 323 logements en réhabilitation. A leurs différents stades, les opérations sont validées en interne, puis par le comité d'engagement du groupe SNI et par le CA de la société. L'équilibre financier prévisionnel des opérations est étudié avec un outil propre au groupe. Sur 16 opérations de constructions ou d'acquisitions correspondant à 219 logements, la moyenne de fonds propres mobilisés ressort à 11,6 % du coût total des opérations et celle des subventions à 15,5 %. Le coût moyen au logement s'élève à 107 705 €.

L'examen des dossiers de marchés de l'opération de réhabilitation en milieu occupé de Boisbeaumont (169 logements) et Le Massage (84 logements) à Beaumont et de la construction de sept logements à Clermont-Ferrand (La Montagne Percée) n'appelle pas de remarques.

#### 4.4 REHABILITATION ET MAINTENANCE DU PARC

322 logements ont été réhabilités durant la période 2008-2012. Au moment du contrôle, un programme de travaux était engagé à Beaumont sur 253 logements avec un objectif de label BBC rénovation. Les 70 logements du programme La Pradelle à Clermont-Ferrand étaient également en cours de rénovation. La réhabilitation de 50 logements à Vichy (rue de Thiers et rue des Cévennes) est à l'étude, la vente « en bloc » des deux ensembles n'ayant pu aboutir. Le choix du devenir de deux autres programmes de l'Allier (Le Golf et Le Champ du Bois, à Bellerive-sur-Allier, représentant au total 256 logements), à l'étude actuellement, constitue un enjeu important pour la société.

La programmation des travaux de maintenance est établie en collaboration avec la Scic Habitat Rhône-Alpes dans le cadre de la convention de prestations de services entre les deux sociétés. Le technicien du service patrimoine de SHAB effectue une mise à jour annuelle des travaux préalablement identifiés, avec une visite de terrain de chacun des groupes, effectuée au mois de juin. Les données sont ensuite transmises à SHRA qui les intègre dans le logiciel prévu à cet effet. Les travaux sont planifiés de cette façon jusqu'en 2027.

Pour l'établissement des diagnostics de performance énergétique (DPE), un appel d'offres commun au groupe a été lancé en 2008. Les DPE ont été réalisés sur près de 83 % du parc. Les résultats sont intégrés dans le système de gestion locative. Les diagnostics non effectués sont réalisés lors du changement de locataire.

Classement étiquette	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh/m <sup>2</sup> .an	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
<b>% des logements</b>	<b>1,4 %</b>	<b>38,9 %</b>	<b>29,6 %</b>	<b>20,7 %</b>	<b>8,1 %</b>	<b>1,4 %</b>

Les dossiers techniques (amiante, plomb, contrôle des ascenseurs) ont été effectués en conformité avec la réglementation. Au titre du plan d'actions amiante, inscrit au PSP 2014-2018, le diagnostic réalisé sur le parc indique en première approche l'absence d'amiante dans 63 % des logements, sa présence dans 14 % du parc. En matière de sécurité, dans le cadre

de l'ADP (cf. § 4.2), 94 % du patrimoine construit avant 1986, soit 1 216 logements, a fait l'objet du diagnostic correspondant et 81 % a bénéficié des travaux de sécurité requis.

Les contrats d'entretien et d'exploitation donnent lieu à des consultations réglementaires. Ils sont suivis et renouvelés au sein de la société. Ils sont relativement récents et n'appellent pas de remarques.

#### **4.5 VENTE DE PATRIMOINE**

Le conseil d'administration de la société délibère tous les ans sur le bilan des ventes réalisées et sur les orientations de sa politique en la matière, conformément au CCH.

Au cours des cinq dernières années, plusieurs ventes « en bloc » de logements sont intervenues (40 pavillons dans le Cantal, 547 logements dans l'Allier en 2009 et 2010). Le foyer de la Nafsep<sup>16</sup> à Riom Es Montagne a été également cédé en 2010 de même que la Mapad de Dompierre-sur-Besbre en 2012 (65 places). Ces ventes ont été réalisées au profit de bailleurs sociaux locaux (Alliade Habitat, Moulins Habitat, OPH de Montluçon) et de l'association gestionnaire pour le foyer. Les ventes « en bloc » de logements familiaux traduisent la volonté de la société de se désengager des secteurs excentrés de l'Allier et où le marché est fortement détendu.

Les ventes à l'unité ont représenté 72 logements, soit une moyenne de 14 par an. Chaque année de nouvelles opérations sont proposées à la vente. Les prix de vente sont différenciés selon que l'acquéreur est le locataire en place, un locataire du parc de la société ou une personne extérieure. Ils sont approuvés par le CA et actualisés régulièrement. Sur cinq ans, les ventes aux locataires occupants ont représenté 48 % des ventes effectuées. Le stock de logements proposés à la vente au 31 décembre 2012 était de 150. 34 nouveaux logements y ont été ajoutés en 2013 (programme Jaude 2).

Au total, ventes locatives et en bloc, le nombre de logements vendus par an ressort à 132 en moyenne sur les cinq dernières années.

#### **4.6 RENOVATION URBAINE**

La convention Anru signée le 4 mai 2006 a concerné la réhabilitation de 310 logements collectifs sur les programmes Trioux 1 et 2 livrés en 2008 et 2009. L'avenant à la convention du 14 décembre 2009 a entériné la démolition des trois tours de ce même programme correspondant à 90 logements. En parallèle la société a participé à la reconstitution de 101 logements dans différentes communes de Clermont Communauté. L'ensemble des relogements et des démolitions prévus était achevé à fin 2010.

#### **4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

La société disposait fin 2012 d'un parc relativement récent et correctement entretenu de 3 617 logements locatifs et était propriétaire de cinq foyers totalisant 912 places pour les étudiants et les personnes âgées. 10 % de ses logements sont situés en zones urbaines sensibles et 24 % sont des logements individuels. Le développement de son offre nouvelle, recentré sur l'agglomération de Clermont-Ferrand depuis 2010, est soutenu (2,4 % par an). Son important programme Anru de rénovation urbaine a été conduit à son terme. Ses besoins de réhabilitation et de maintenance sont bien identifiés et ses investissements comportent d'importantes actions d'adaptation au vieillissement de sa population et de maîtrise des charges énergétiques et des risques. Sa politique de ventes, tant en bloc pour se désengager des secteurs les plus détendus qu'à l'unité (0,4 % par an), est active. Son plan stratégique de patrimoine, complet et régulièrement actualisé, traduit la volonté affichée de recentrer son territoire d'intervention sur les agglomérations de Clermont-Ferrand et de Vichy et prévoit une légère baisse de la production de nouveaux logements (1,7 % par an).

---

<sup>16</sup> Nouvelle association française des sclérosés en plaque

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction administrative et financière est composée d'une responsable comptable ainsi que d'un comptable spécifiquement dédié aux charges locatives. La directrice, salariée de la SCIC Habitat Rhône-Alpes, assure ses fonctions dans le cadre d'une mise à disposition par le GIE Territoire Rhône-Alpes et Auvergne (cf. § 2.3). Ce même GIE effectue également quelques tâches comptables et financières pour le compte de SHAB.

En juin 2012, la société s'est dotée d'un nouvel outil comptable. Le besoin exprimé par le groupe SNI de consolider les comptes de l'ensemble de ses filiales a nécessité l'usage de cet outil, non spécifique au logement social. Le transfert des données, qui n'est pas instantané, s'effectue par un traitement de nuit. La combinaison de deux outils alourdit indéniablement les procédures. En outre, le nombre de caractères accordé aux utilisateurs pour le libellé des pièces justificatives, qui est trop restreint (30 caractères), amoindrit la lisibilité des opérations.

L'assemblée générale du mois de mars 2013 a retenu un cabinet de commissaire aux comptes (CAC) pour un mandat de six exercices. SHAB n'a pas bénéficié d'une totale autonomie dans ce choix dans la mesure où la décision de la Caisse des dépôts et consignations de limiter la consultation à trois cabinets communs à l'ensemble des filiales HLM de la SNI pour faciliter la consolidation des comptes s'est imposée à SHAB. Cela n'a pas permis la consultation de l'ancien titulaire du mandat.

Les comptes des exercices 2008 à 2012 ont été certifiés sans réserve. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Les sondages et vérifications effectués attestent de la pertinence et de la fiabilité des procédures comptables.

Les anomalies signalées par le CAC (ex : modalités d'estimation de la PGE<sup>17</sup>) ou lors du rapport précédent de la Miilos ont été corrigées. Les rentrées sur créances admises en non valeur ne sont en revanche toujours pas comptabilisées au compte 7714 ainsi que le préconise l'instruction comptable. La société devra y remédier. Il convient de signaler également l'omission de l'établissement de la DAS2<sup>18</sup> depuis quelques années.

De nombreuses erreurs de comptabilisation des intérêts compensateurs (IC) ont été constatées :

- Jusqu'en 2007, la société constatait en charges différées le montant des IC ainsi que l'y autorisait l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. Dans un souci d'amélioration de l'information financière, SHAB a établi ses comptes à compter de l'exercice 2008 en méthode dite préférentielle. L'annexe littéraire a bien fait état de ce changement de méthode et a précisé que les charges différées ne seraient plus amorties chaque année. Pour autant, une dotation aux amortissements a été constituée à ce titre jusqu'en 2011.
- Un écart de 2,6 k€ a été relevé en 2008 entre l'état de suivi des emprunts et le bilan : il provient d'intérêts différés comptabilisés à tort comme des IC . En 2011, la diminution des intérêts compensateurs (33,5 k€) relative à un emprunt n'a pas été enregistrée sur le compte dédié.
- En 2012, la société a crédité un compte de charges financières pour 433 k€ correspondant à la neutralisation du paiement des IC qui n'avait pas à être comptabilisé en charges mais au débit du compte 16883.

<sup>17</sup> PGE : provision pour gros entretien

<sup>18</sup> DAS2 : état des honoraires, vacations, commissions, courtages, ristournes et jetons de présence, droits d'auteur et d'inventeur payés pendant l'année ; état à communiquer à la direction départementale des finances publiques.

- En 2008 et 2012, l'autofinancement net HLM figurant dans les annexes comptables ne correspondait pas au calcul réglementaire. L'écart constaté émanait de la variation du stock des intérêts compensateurs (cpt 16883), non prise en compte ou partiellement prise en compte. L'autofinancement net s'élevait ainsi à 2 212 k€ en 2008 et à - 1 144 k€ en 2012, et non à 2 373 k€ et 1 k€ tels qu'ils apparaissent sules états réglementaires de la société.

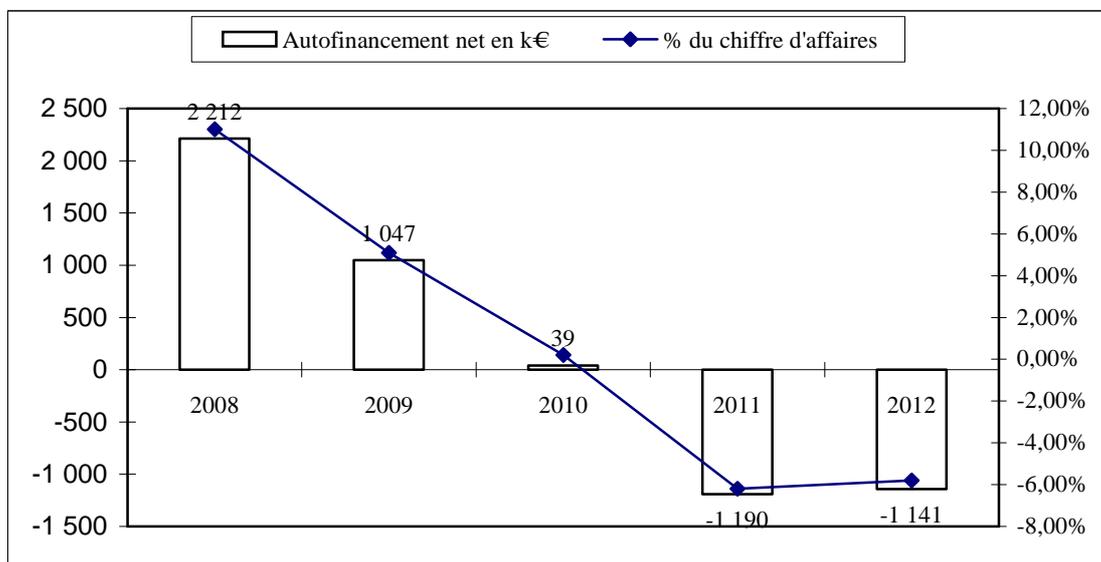
La société reconnaît ces erreurs de comptabilisation et de service des états réglementaires, mais assure qu'elles ne génèrent, in fine, aucun écart sur les comptes 66 et 168. Elle précise en outre que le montant des IC inscrits dans les comptes sont en décroissance rapide. Si cela est exact, la nécessaire transparence des opérations comptables suppose cependant un service rigoureux des états réglementaires, quels que soient les montants enregistrés. La société doit en conséquence remédier à ces erreurs.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

### 5.2.1 Evolution de l'autofinancement net de la société

L'autofinancement net HLM a décliné de façon très importante à compter de 2009. Il est même devenu négatif en 2011 et 2012 (- 1,2 M€, soit - 60 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées). Pour mémoire, la médiane des SA d'HLM de province se situait à 8,8 % en 2011. Dans sa réponse au rapport provisoire, la société précise que le remboursement anticipé des intérêts compensateurs effectué en 2012 dans le cadre d'une restructuration conséquente de la dette (cf. § 5.2.1.1), a permis le retour à un autofinancement positif en 2013 et 2014 (respectivement 6 et 5 %). La situation financière de la société reste toutefois fragile, d'autant plus que ce réaménagement de la dette va se traduire par une forte progression des échéances ultérieures.

Le graphique ci-après montre l'évolution de la rentabilité de la SHAB depuis 2008 :



Le niveau de rentabilité résulte pour l'essentiel de la conjugaison des éléments suivants :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	20 170	20 587	19 934	19 101	19 395
Coût de gestion hors entretien	- 4 006	- 3 986	- 4 315	- 4 576	- 4 244
Entretien courant	- 884	- 1 233	- 1 291	- 1 052	- 1 098
GE	- 396	- 425	- 820	- 654	- 735
TFPB	- 1 561	- 1 693	- 1 657	- 1 664	- 1 875
Flux financier	743	- 1 120	- 1 645	- 873	- 663
Flux exceptionnel	- 31	- 12	- 116	- 290	195
Autres produits d'exploitation	62	53	100	367	480
Pertes créances irrécouvrables	- 9	- 75	- 44	- 141	- 71
Intérêts opérations locatives	- 6 985	- 6 566	- 4 685	- 5 399	- 6 912
Remboursements d'emprunts locatifs	- 4 892	- 4 483	- 5 422	- 6 008	- 5 613
<b>Autofinancement net<sup>19</sup></b>	<b>2 212</b>	<b>1 047</b>	<b>39</b>	<b>- 1 190</b>	<b>- 1 141</b>
% du chiffre d'affaires	10,96 %	5,08 %	0,20 %	- 6,23%	- 5,83 %

Les loyers représentent la quasi totalité du chiffre d'affaires (plus de 99 %). Entre 2008 et 2012, le montant appelé a connu une diminution de 4 % en raison des cessions et démolitions intervenues.

Le montant moyen des loyers par logement de la société (4 564 € en 2012), qui se situe très nettement au-dessus de la médiane nationale (4 060 € en 2011, cf. § 3.3.1), ne suffit pas à dégager une rentabilité suffisante au regard des charges de la société (cf. ci-après).

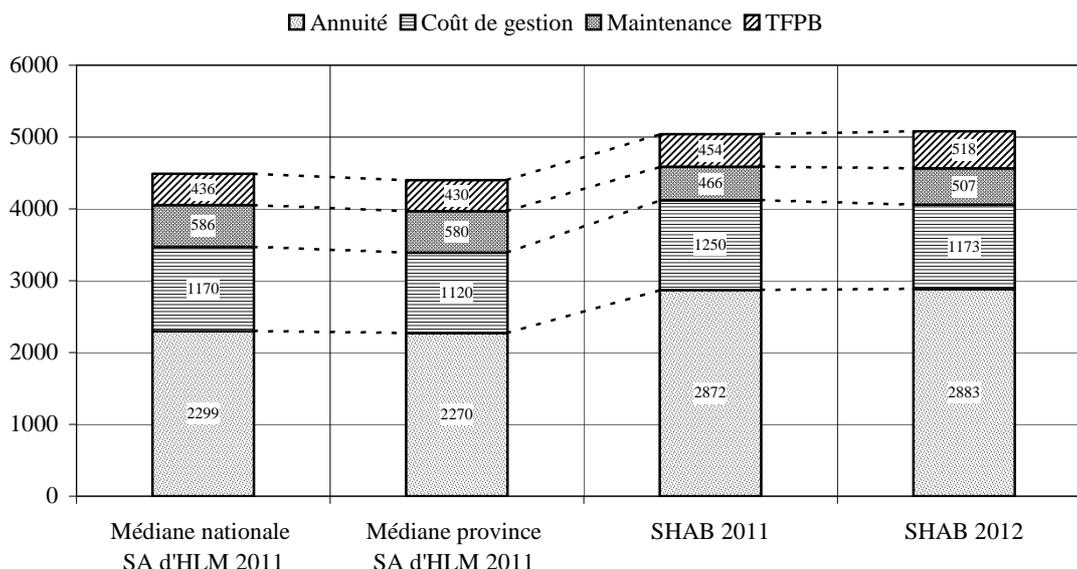
Les autres produits d'exploitation ont contribué dans une moindre mesure au renforcement de la rentabilité. Il convient de signaler à ce titre en 2012 la mise à disposition du personnel de SHAB auprès du GIE Territoire Rhône-Alpes et Auvergne (157 k€, cf. § 2.3.1).

Les produits financiers participent peu à la rentabilité de la société. Sur l'ensemble de la période, ils se sont élevés en moyenne à 190 k€ par an, représentant 1 % des loyers, soit 51 € par logement. Dans le contexte de la convention de gestion centralisée de trésorerie (cf. § 2.3.2), ils sont moindres à ce qui est habituellement constaté (1,9 % des loyers et 97 € par logement pour les SA d'HLM de province en moyenne de 2008 à 2011).

L'impact du flux exceptionnel sur la composition de l'autofinancement est relativement minime. En 2012, son solde positif de 195 k€ a permis de le renforcer grâce notamment à des dégrèvements d'impôts (dont des notifications obtenues en janvier 2012 pour des demandes de dégrèvements 2011).

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de la société apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement) qui situe l'organisme au regard des médianes des SA de province. Le détail de ces charges est développé dans les paragraphes suivants.

<sup>19</sup> 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).



### 5.2.1.1 Endettement

L'évolution des annuités locatives est présentée dans le tableau ci-après.

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Annuités locatives / loyers SHAB	57,9 %	51,0 %	44,9 %	55,1 %	53,8 %
Annuités locatives / logt géré SHAB	2 883 €	2 734 €	2 499 €	2 872 €	2 883 €
Annuités loc / logt géré médiane SA d'HLM province	2 186 €	2 131 €	2 070 €	2 270 €	Nc

Les charges financières de la société sont très importantes. Elles sont fortement accentuées par les contrats d'échange de taux d'intérêt souscrits par la SNI pour le compte de SHAB. Ces contrats, qui entrent dans la stratégie d'assurance du groupe sur la durée totale des prêts, se sont révélés inopportuns à ce jour, en ayant généré des coûts très élevés préjudiciables à la société. Ils ne prennent pas en compte l'atténuation du risque résultant de l'encadrement des taux du livret A par l'Etat.

Le poids de l'annuité d'emprunt locatif que supporte SHAB est lourd. Fin 2012, les échéances s'élevaient à 10,4 M€, soit 53,8 % de la masse des loyers. A titre de comparaison, la médiane des SA d'HLM de province atteignait 49,4 % en 2011.

Sur la période étudiée, la charge de la dette est très fluctuante. Cette évolution résulte pour l'essentiel des variations du taux du livret A sur lequel sont indexés 78,6 % des emprunts locatifs de la société.

SHAB a engagé des réflexions sur les moyens d'alléger la charge de sa dette d'une part et d'en faciliter sa gestion d'autre part. Ainsi, le compactage d'une partie de la dette, suivi d'un réaménagement, a été initié au cours de l'année 2012 avec la Caisse des dépôts et consignations, principal partenaire bancaire de l'organisme (84,8 % de l'encours en 2012). Il s'est finalisé en 2013. Les intérêts compensateurs ont en outre fait l'objet de remboursements significatifs (ils ont été réglés par anticipation en 2012 à l'exception de ceux adossés aux emprunts finançant les locations globales).

Cette restructuration conséquente de la dette permettra, conformément à l'objectif de la société, d'alléger fortement le service de la dette sur les prochaines années (avec un allongement de cinq ans et un taux de progressivité jusqu'à 0,5 % sur une partie de l'encours). Ces mesures impliquent néanmoins une forte progression des échéances ultérieures.

Par délibération annuelle, le CA a adopté puis renouvelé le principe d'une couverture de la dette à taux variable (index livret A et euribor) contractée par la société. L'opération, réalisée par la SNI selon le mandat donné par le DG de la société, est effectuée dans une logique d'assurance et de linéarisation de la charge.

Fin 2012, 18 contrats d'échange de taux d'intérêt étaient recensés pour une valeur globale de 77 113 k€, représentant l'équivalent de 47,6 % du capital restant dû à cette date des emprunts locatifs de la société. Ces swaps sont adossés soit à de la dette de livret A (pour 60 200 k€, soit 78 %), soit à des emprunts indexés sur des indices monétaires euribor (pour 16 913 k€, soit 22 %).

Ces contrats ont été signés entre 2006 et 2008 sur une durée de 18 à 25 ans, en macro couverture de la dette. La société a anticipé des taux élevés de livret A, avant que les conditions de marché ne s'inversent en 2009. Les boni et mali engrangés chaque année sont présentés dans le tableau ci-après.

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Boni (en k€)	505				32
Mali (en k€)		1 220	1 673	1 263	1 164

Sur l'ensemble de la période, le bilan, fortement déficitaire pour la société, s'élève à - 4 784 k€. En 2012, la charge financière supplémentaire (1 132 k€) a représenté 5,8 % d'autofinancement, soit l'équivalent de l'autofinancement négatif dégagé.

Six des contrats souscrits l'ont été à taux fixe et neuf à taux semi fixe (avec une barrière sur un taux élevé de l'euribor). Les trois derniers contrats (6,4 M€) reposent soit sur le différentiel d'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) entre les débuts et fins de période, soit sur un produit de pente avec barrière à taux fixe, soit encore sur le différentiel de taux swap USD<sup>20</sup> / Libor. Sur ces trois swaps structurés, seul le dernier contrat (2,2 M€) a été qualifié de spéculatif et a fait l'objet d'une provision à ce titre (218 k€ fin 2012, conforme à sa valorisation).

Les deux autres contrats, valorisés respectivement à - 617 k€ et - 368 k€ ne sont pas provisionnés. Une vigilance particulière s'impose sur ces trois contrats. La valorisation de l'ensemble des 18 contrats s'est aggravée en 2012, portant son montant global à - 13 155 k€ contre - 10 554 k€ en 2011.

Corrigé de l'impact financier de couverture de la dette, le taux d'endettement ressort à 59,6 % pour 2012 (au lieu de 53,8 %), aggravant fortement la charge financière de la société :

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Annuités loc. hors instruments de couverture / loyers	57,9 %	51,0 %	44,9 %	55,1 %	53,8 %
Annuités loc. avec instruments de couverture / loyers		57,0 %	53,3 %	61,7 %	59,6 %

### 5.2.1.2 Coût de gestion

L'évolution synthétique du coût de gestion locatif hors entretien est présentée dans le tableau ci-après et détaillée en annexe 1.9.

Exercice	2008	2009	2010	2011	2012
Coût de gestion hors EC / nb logt. gérés SHAB	989 €	1 037 €	1 204 €	1 250 €	1 173 €
Coût de gestion hors EC / nb logt. gérés médiane SA d'HLM province	1 001 €	1 026 €	1 030 €	1 120 €	Nc

L'attention de la société est appelée sur la nécessité d'une meilleure maîtrise de son coût de gestion, en forte croissance jusqu'en 2011 et particulièrement élevé au regard du patrimoine géré.

Malgré sa réduction par une production exceptionnelle en régie de 241 chambres pour le Crous, le coût de gestion de 2010 avait fortement augmenté par rapport aux années antérieures. Il a

<sup>20</sup> USD : United States dollar (dollar américain)

continué de croître jusqu'en 2011 pour atteindre 1 250 € par logement, montant supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (1 120 €), avant de revenir en 2012 (1 173 €) à un niveau moindre qu'en 2010.

Cette évolution porte tant sur les frais généraux que sur les charges de personnel.

- Frais généraux

Sur l'ensemble de la période, les frais généraux ont augmenté de 495 k€, soit de 32 %. L'évolution a été particulièrement sensible à compter de 2010.

Le principal vecteur de cette évolution est le montant des redevances versées dans le cadre des mutualisations internes au groupe (cf. § 2.3.2) : GIE, licence de marque de la SNI, SHRA. En 2012, les contrats avec les GIE ont représenté une charge d'un montant de 1 073 k€, de laquelle il convient de déduire 157 k€ refacturés au GIE RAA, soit une charge nette de 916 k€. Le coût facturé au titre de la licence de marque a été de 69 k€. Enfin, la convention de prestations de services conclue avec SHRA a abouti à un solde déficitaire pour SHAB de 166 k€. L'ensemble de ces frais se sont accrus de 567 k€ sur la période, soit de 107 %.

Les honoraires liés aux divers diagnostics techniques préalables aux ventes à l'unité ont également connu une augmentation significative en 2012.

En 2010 et 2011, la société a subi des pertes significatives sur la récupération des charges locatives (ratio charges récupérées / charges récupérables) de 90,4 % en 2010 et de 93,0 % en 2011, avec des différentiels respectifs de 302 k€ et 241 k€. A titre de comparaison, la médiane des SA d'HLM de province se situe régulièrement à près de 98 %. La progression de la vacance globale (cf. § 3. 1) et surtout de la vacance technique en vue de la démolition des tours des Trioux est à l'origine de ces coûts supplémentaires.

Les frais engagés au titre des relations publiques, déplacements et réceptions sont contenus et en baisse constante sur l'ensemble de la période (59 k€ en 2012).

- Coûts salariaux

Les frais de personnel non récupérables ont diminué de 13 % sur la période. L'année 2010 a néanmoins connu une augmentation significative ayant porté le ratio à 714 € au logement géré, au-dessus de la médiane (630 €). Deux éléments y ont contribué. Il s'agit d'une part du versement de montants conséquents de participation et d'intéressement au personnel, sur la base du résultat comptable dégagé grâce aux plus-values sur les cessions d'immeubles (cf. § 5.2.2.1) ; le lien entre ce versement et son origine principale, qui ne concerne directement que peu d'agents, apparaît critiquable dans le contexte de la rentabilité et de la situation financière de la société. Il s'agit d'autre part des indemnités transactionnelles versées à deux salariés lors de ruptures conventionnelles (l'une liée à la vente en bloc du patrimoine de l'Allier et l'autre à la réorganisation engagée en prévision de la fusion avec SHRA). Les coûts salariaux se sont ensuite sensiblement abaissés pour atteindre 581 € au logement géré en 2012, corrélativement à la mise en place des conventions de prestations avec SHRA et à la création du GIE Territoire Rhône-Alpes et Auvergne évoquées ci-avant.

- Perspectives

La société indique, dans le cadre de la procédure contradictoire, que la mise en place du GIE RAA en 2012 lui a permis de stabiliser durablement ses coûts de gestion : 917 € par logement en 2013, 1 004 € en 2014 et 1 024 € (prévision) en 2015.

### 5.2.1.3 Maintenance

En 2008 et 2009, l'effort de maintenance s'est situé nettement au-dessous des ratios habituels (ratio au logement de 374 € en moyenne contre 536 € sur le plan national dans les SA d'HLM de province). Ce bas niveau de maintenance s'explique pour l'essentiel par le départ du responsable du patrimoine et la réorganisation du service intervenue en cours d'année 2009. Il a

été fortement relevé les trois exercices suivants pour atteindre en moyenne 1,9 M€ par an, portant le ratio au logement à 521 € contre 565 € sur le plan national. Cet effort traduit la volonté de l'organisme de lutter contre la vacance avec un effort substantiel de remise en état à la relocation de ses logements.

Les dépenses engagées actuellement apparaissent cohérentes avec l'âge du patrimoine et le bon niveau d'entretien observé.

#### 5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2012, cette taxe s'est élevée à 1,9 M€, soit un coût de 518 € au logement. Elle a absorbé 9,7 % des loyers quittancés. Ces ratios sont supérieurs aux médianes des SA d'HLM de province (respectivement 430 € et 8,9 % en 2011). Ils s'expliquent par la fin du bénéfice de l'exonération pour certaines opérations anciennes et par l'augmentation des taux de la fiscalité directe locale de certaines collectivités territoriales, notamment en 2012.

### 5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel (détaillé en annexe 1.10) fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de la société.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	31 395	35 799	49 734	50 518	52 221
Provisions pour risques et charges	1 800	1 976	1 819	2 230	1 925
<i>Dont PGE</i>	<i>746</i>	<i>1 498</i>	<i>1 340</i>	<i>1 610</i>	<i>1 416</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	68 863	69 527	68 248	74 024	78 287
Dettes financières	162 827	167 084	166 145	161 251	163 394
Actif immobilisé brut	- 259 839	- 264 753	- 259 480	- 271 442	- 282 057
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>5 046</b>	<b>9 633</b>	<b>26 467</b>	<b>16 581</b>	<b>13 770</b>
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>1,48</i>	<i>2,84</i>	<i>7,77</i>	<i>4,59</i>	<i>3,86</i>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>21</sup></b>					<b>17 605</b>
Autres actifs d'exploitation	8 760	9 900	10 859	9 560	7 566
Provisions d'actif circulant	- 525	- 600	- 710	- 744	- 892
Dettes d'exploitation	- 2 826	- 4 531	- 4 012	- 4 290	- 5 010
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>5 409</b>	<b>4 770</b>	<b>6 137</b>	<b>4 527</b>	<b>1 664</b>
Créances diverses	2 224	4 891	19 735	12 679	11 973
Dettes diverses	- 5 823	- 4 474	- 4 341	- 7 393	- 7 790
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation</b>	<b>- 3 599</b>	<b>416</b>	<b>15 395</b>	<b>5 286</b>	<b>4 183</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>1 810</b>	<b>5 186</b>	<b>21 532</b>	<b>9 812</b>	<b>5 847</b>
<b>Trésorerie active</b>	<b>4 667</b>	<b>4 449</b>	<b>4 935</b>	<b>6 921</b>	<b>7 923</b>
Trésorerie passive (concours bancaires)	- 1 431	- 2	0	- 152	0
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 236</b>	<b>4 447</b>	<b>4 935</b>	<b>6 769</b>	<b>7 923</b>
<i>En nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>0,96</i>	<i>1,31</i>	<i>1,45</i>	<i>1,88</i>	<i>2,22</i>

#### 5.2.2.1 Evolution du fonds de roulement net global (FRNG)

Le FRNG a connu des fluctuations importantes sur l'ensemble de la période. L'année 2010 est atypique avec une augmentation très significative à 7,8 mois de dépenses moyennes. Cette progression non pérenne résulte pour l'essentiel des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles (cf. ci-après). Ce ratio s'est ensuite réduit pour atteindre 3,9 mois en 2012. En moyenne sur les cinq exercices, ce ratio (4,1 mois de dépenses), est légèrement supérieur à la médiane boléro<sup>22</sup> des sociétés d'HLM de province (3,9 mois sur la période 2008-2011).

<sup>21</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

<sup>22</sup> Base d'observation du logement, études et référencement des organismes

En 2008, le changement de méthode de comptabilisation des intérêts compensateurs (cf. § 5.1) a généré une suppression de l'actif des charges différées (soit 4,75 M€) et une diminution à concurrence des réserves et donc du FRNG. Les capitaux propres se sont ensuite renforcés sur toute la période grâce aux résultats bénéficiaires, réduits des dividendes versés (478 k€ sur la période). Ces résultats résultent pour une large part des plus-values nettes sur cessions immobilières (ventes en bloc ou à l'unité – cf. § 4.5). Il convient d'y ajouter chaque année la notification légèrement croissante des subventions d'investissement, liées au développement.

Les provisions pour risques et charges sont relativement stables sur la période. Elles sont majoritairement constituées de provisions pour gros entretien (PGE) calculées sur un programme de trois ans, avec un taux de provisionnement diminuant sur les programmations les plus lointaines. D'autres provisions ont également été constituées, en particulier pour les instruments financiers qualifiés de spéculatifs (cf. § 5.2).

Les dettes financières sont également relativement stables sur la période. La mobilisation d'emprunts nouveaux a été en grande partie compensée par le remboursement par anticipation des emprunts liés aux opérations cédées ou démolies. En 2010 et 2011 par exemple, ces montants se sont élevés respectivement à 3,7 M€ et 6,2 M€. En outre, en 2012, dans le cadre du réaménagement de la dette, 1,7 M€ d'intérêts compensateurs ont fait l'objet d'un remboursement anticipé.

Le ratio d'indépendance financière<sup>23</sup> a augmenté sensiblement en 2010. Sur les trois derniers exercices, il n'a cependant atteint en moyenne que 24,6 %, niveau nettement inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (30 % en 2011), traduisant le fort endettement de la société.

L'évolution de l'actif immobilisé reflète l'activité de la société (constructions et réhabilitations, mais aussi ventes et démolitions). Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements a progressé de 6,7 %.

L'ensemble des ressources stables a permis de dégager fin 2012 un FRNG de 13,8 M€. Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 17,6 M€, soit 4,9 mois de dépenses moyennes. La situation à terminaison est un peu meilleure que celle arrêtée fin 2012, car les plus-values de cession réalisées les années précédentes ont permis de retarder la mobilisation des emprunts par une sollicitation des fonds propres.

#### 5.2.2.2 *Besoin en fonds de roulement*

Le cycle d'exploitation a généré un besoin de financement sur l'ensemble de la période qui s'est réduit de manière significative en 2012 du fait de la baisse du montant des subventions en attente de versement, de l'augmentation du provisionnement pour créances douteuses liée à l'évolution des risques d'impayés (cf. § 3.4) et de l'augmentation du solde de TVA en attente de régularisation (plusieurs livraisons effectuées en 2011 pour lesquelles la régularisation de TVA n'est intervenue qu'en 2013).

Hors exploitation, un besoin de financement est également constaté depuis 2009. Il provient pour l'essentiel de créances liées aux ventes (notamment en bloc) ayant généré des flux débiteurs sur le compte courant réciproque de trésorerie ouvert auprès de la SNI. Il résulte également des décalages du versement de la subvention Anru relative à la démolition des trois tours des programmes Trioux, et des effets du réaménagement de la dette (provisionné en 2012 et abouti en 2013 - cf. § 5.2.1.1).

---

<sup>23</sup> Ratio d'indépendance financière : part des ressources internes (capitaux propres + provisions) sur les capitaux permanents (ressources internes + emprunts + dépôts)

### 5.2.2.3 Trésorerie

Les forts besoins de financement ont obéré la trésorerie qui est remontée toutefois à 7,9 M€ fin 2012, soit 2,2 mois de dépenses mensuelles moyennes (médiane des SA d'HLM de province de 3,1 mois en 2011). Le portefeuille était composé pour l'essentiel de dépôts à terme.

En raison des conditions particulières de gestion centralisée de trésorerie dans le groupe SNI (cf. § 2.3.3), l'examen doit être prolongé par l'analyse des soldes du compte courant de liaison (compte 45) qui retrace le montant des fonds avancés ou mis à disposition temporairement au sein du groupe. Sur l'ensemble de la période, l'encours moyen de trésorerie s'est élevé à 11,9 M€, traduisant des créances relativement conséquentes (cf. § 5.2.2.2). Le rendement annuel moyen a été de 2,3 %. Fin 2012, le solde de ce compte courant s'élevait à 10,3 M€.

Ainsi, le portefeuille placé a été porté à 18,2 M€, soit 5,1 mois de dépenses mensuelles moyennes.

## 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Un plan à moyen terme (PMT), s'inscrivant dans le cadre des orientations stratégiques du groupe et de la Cus signée avec l'Etat, et sa projection financière couvrant la période 2014 à 2018 ont été présentés et validés par le CA lors de sa séance du 5 décembre 2013. L'analyse repose sur les bases patrimoniales et comptables arrêtées en 2012 et attendues fin 2013 :

- des hypothèses économiques cohérentes d'évolution des loyers, de l'inflation, de l'ICC, du taux de livret A ;
- des hypothèses résolument optimistes de réduction des pertes liées à la vacance (objectifs de vacance commerciale de 1,96 % et technique de 0,33 % à compter de 2014) et aux impayés (taux estimé à 1,50 % en 2014 avec une réduction progressive jusqu'à 1 % en 2018), ainsi que des coûts de gestion (20 % des produits locatifs en 2014 avec une réduction progressive jusqu'à 19,1 % en 2018) ;
- une offre nouvelle d'une soixantaine de logements par an pour un investissement total de 49,7 M€ financé à hauteur de 22 % sur fonds propres ;
- des ventes ramenées à une moyenne annuelle de 37 logements (ventes en bloc et à l'unité), avec une plus-value comptable cumulée estimée à 11,8 M€ ;
- des travaux d'investissement sur le parc (réhabilitations et changements de composants portant sur 365 logements) pour un montant cumulé de 13,8 M€, financés à hauteur de 64 % sur fonds propres ;
- un niveau de maintenance élevé (montant cumulé de 12 M€) intégrant le traitement prévisionnel de l'amiante.

Les indicateurs financiers dégagés par l'analyse prévisionnelle de la société se dégradent de manière préoccupante.

Les résultats de la simulation financière de la société sont présentés dans le tableau ci-après et détaillés en annexe 1.11.

en k€	2014	2015	2016	2017	2018
Produits locatifs	20 344	20 996	21 507	21 870	22 264
Frais généraux	3 112	3 160	3 205	3 245	3 282
Excédent brut d'exploitation	11 939	12 366	12 610	12 474	12 679
<i>Annuités locatives en % des produits locatifs</i>	<i>61,8 %</i>	<i>60,6 %</i>	<i>61,1 %</i>	<i>60,5 %</i>	<i>59,4 %</i>
Résultat net	3 281	3 396	2 553	2 121	2 196
Autofinancement net HLM	- 277	- 47	- 242	- 299	- 415
<i>en % des produits locatifs</i>	<i>- 1,4 %</i>	<i>- 0,2 %</i>	<i>- 1,1 %</i>	<i>- 1,4 %</i>	<i>- 1,9 %</i>
Fonds de roulement long terme à terminaison	13 238	13 011	11 720	10 067	7 854

Le résultat net prévisionnel de la société se réduit en 2016 puis se stabilise, en raison essentiellement de la baisse des plus-values de cessions.

L'excédent brut d'exploitation progresse en valeur, mais reste inférieur à 60 % des produits locatifs sur toute la période, du fait notamment du maintien d'une politique d'entretien du patrimoine renforcée et du coût de la problématique amiante (diagnostics et traitement).

Les annuités locatives demeurent à un niveau élevé, supérieur à 60 % des produits locatifs. L'estimation prend en compte l'impact du réaménagement de la dette réalisé en 2013, le coût des swaps livret A ainsi que l'hypothèse d'un taux de livret A relativement bas.

L'autofinancement net HLM dégagé sur la période est toujours négatif. Il ne permet pas de financer les travaux d'investissement et de maintenance sur le patrimoine existant. Si la trésorerie dégagée sur les ventes permet d'y remédier, elle ne suffit pas à financer à la fois ces besoins et le développement. Sur la période, il apparaît un besoin de financement non couvert de 3,7 M€ qui dégrade le fonds de roulement.

Le fonds de roulement à terminaison demeure à un niveau relativement satisfaisant sur la période. Cependant, la poursuite de la dégradation continue à partir de 2016 signifie que les ressources dégagées par l'activité de la société chaque année ne suffisent pas à financer son plan de développement. Ce constat, d'autant plus inquiétant qu'il est établi dans le contexte d'hypothèses ambitieuses de baisse de la vacance et des impayés, nécessite d'envisager de nouvelles sources de financement ou de réviser à la baisse les objectifs de la société.

#### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La comptabilité de la société est bien tenue et l'information financière fournie est complète et de qualité. La rentabilité s'est considérablement dégradée sur la période étudiée. La charge de la dette, déjà importante, a été aggravée par la souscription défavorable à ce jour de contrats d'échange de taux. Les coûts de gestion ont suivi une évolution très défavorable jusqu'en 2011, atténuée en 2012. Une augmentation de la pression fiscale a également été constatée, notamment en 2012. Le fonds de roulement valorisé fin 2012 à terminaison des opérations engagées demeure satisfaisant grâce aux importantes plus-values de cession réalisées les exercices précédents. Néanmoins, l'analyse prévisionnelle, effectuée sur des bases optimistes de réduction de la vacance et des impayés, laisse présager une dégradation de la situation financière, nécessitant une réduction des investissements prévus au plan stratégique de patrimoine ou la mobilisation de sources de financement supplémentaires.

## 6. CONCLUSION

Société HLM filiale du groupe SNI, la Scic Habitat Auvergne et Bourbonnais dispose d'un parc relativement récent et bien entretenu de 3 617 logements locatifs et de 5 foyers pour personnes âgées et étudiants. Ses logements familiaux sont situés à 70 % dans l'agglomération de Clermont-Ferrand au marché immobilier relativement tendu et à 20 % dans celle de Vichy au marché détendu. 24 % sont des logements individuels et 10 % sont en zones urbaines sensibles.

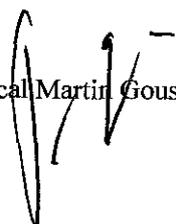
L'organisation des relations au sein du groupe pose quelques problèmes d'irrégularité ou d'insécurité juridique, auxquels il conviendra de remédier. Des améliorations sont nécessaires dans son guide interne des marchés et des procédures achats.

Avec des loyers élevés qui limitent son accessibilité sociale, la société loge une faible proportion de ménages aux ressources très modestes. Elle remplit toutefois ses objectifs pour les ménages prioritaires. Sa vacance et ses impayés, bien qu'en augmentation sensible, sont contenus. La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante avec une forte présence de proximité. Des améliorations sont nécessaires dans le provisionnement et la gestion de ses charges locatives.

Ces cinq dernières années, le développement soutenu de l'offre nouvelle (2,4 % par an), recentré sur Clermont Communauté, n'a pas compensé l'importance des ventes en bloc réalisées en zones détendues. Le programme Anru de rénovation urbaine est achevé. La maintenance et la réhabilitation des logements intègrent les besoins identifiés d'adaptation du parc au vieillissement et de maîtrise des charges énergétiques et des risques. La politique de vente de logements à l'unité est active (0,4 % par an). Le plan stratégique de patrimoine est complet et régulièrement actualisé.

La comptabilité de la société est bien tenue et l'information financière fournie de qualité. La rentabilité, qui s'est considérablement dégradée, est négative depuis 2011. La charge de la dette, déjà importante, a été aggravée par la souscription défavorable à ce jour de contrats d'échange de taux d'intérêt, et le coût de gestion au logement géré est particulièrement élevé. Dans ce contexte, la situation financière n'apparaît pas compatible avec la réalisation de la totalité des investissements prévus sans la mobilisation de sources de financement supplémentaires.

Le Directeur général,

  
Pascal Martin Gousset

**RAPPORT DE CONTROLE N° 2013-123  
SA D'HLM SCIC HABITAT AUVERGNE ET  
BOURBONNAIS – 63**

**1. ANNEXES AU RAPPORT**

# **RAPPORT DE CONTROLE N° 2013-123 SA D'HLM SCIC HABITAT AUVERGNE ET BOURBONNAIS – 63**

## **7. LISTE DES ANNEXES**

### **1. ANNEXES AU RAPPORT**

- 1.1 Informations générales
- 1.2 Gestion locative et patrimoine
- 1.3 Organigramme du groupe SNI
  
- 1.5 Remarques sur les statuts de la société
- 1.6 Evolution du patrimoine sur cinq ans
- 1.7 Extrait du guide des procédures achat du groupe SNI (Cimpa 2012)
- 1.8 Etude des loyers
- 1.9 Coûts de fonctionnement
- 1.10 Bilan fonctionnel
- 1.11 Analyse financière prévisionnelle
- 1.12 Sources et sigles utilisés

## INFORMATIONS GENERALES SUR LA SOCIETE

<b>RAISON SOCIALE</b>	<b>Scic habitat Auvergne et Bourbonnais</b>
-----------------------	---

<b>SIEGE SOCIAL</b>		
Adresse du siège	3, rue Pierre Besset	Téléphone : 04 73 43 60 90
Code postal	63000	
	Clermont-Ferrand	

<b>PRÉSIDENT</b>	<b>Vincent Mahé</b>
------------------	---------------------

<b>DIRECTEUR GENERAL</b>	<b>Michel Blandin</b>
--------------------------	-----------------------

<b>ACTIONNAIRE DE REFERENCE</b>	<b>Société nationale immobilière</b>
---------------------------------	--------------------------------------

<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	au 6 juin 2013		
	<b>Membres (personnes morales ou physiques)</b>	<b>Représentants permanents pour les personnes morales</b>	<b>Collège d'actionnaire d'appartenance</b>
<b>Président</b>	Vincent Mahé		4
	SNI	Karen Estève	1
	Caisse d'épargne d'Auvergne et du Limousin	Philippe Sabby	4
	Logehab	Gérard Lefèvre	4
	CDC	Barbara Belle	4
	Ville de Clermont-Ferrand	Pascal Genet	4
	Ville de Vichy		
	Conseil général du Puy de Dôme	Bertrand Pasciuto	2
	Conseil général de l'Allier	Guy Labbé	2
	Vincent Bremeersch		4
	Béatrice Cazabat		4
	Michèle Dejonghe		4
	Romain Royet		4
	Francis Cubeau-Rousseau		4
	Luc Ferley		4
<b>Représentants des locataires</b>	Jacqueline Bertocci		3
	André N'Zuzi Kinungi		3

<b>ACTIONNARIAT</b>		<b>Actionnaires les plus importants (% des actions)</b>	
Capital social	2 986 016 €	SNI	58,0 %
Nombre d'actions	186 626	Conseil général PDD	13,4 %
Nombre d'actionnaires	14	Logehab	10,5 %

<b>COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
--------------------------------	--

<b>EFFECTIFS</b>	Cadres	8	
au 31/12/2012	Maîtrise		
(hors contrats aidés)	Employés	19	Total administratif et technique : 27
	Gardiens	14	
	Employés d'immeuble	9	Effectif total : 50

## GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

## Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2009 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	16.2	45.3	6.3	56.1	11.9	24.8	9.2
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	26	44.8	5.1	52.4	11.6	19.8	8.1

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
16.31	2.49	34.45

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2012	2011	2010
taux de rotation externe	-	-	13.9	15.3	16.0
taux de vacance global	4.4	5.2	3.37	5.46	5.66
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0	2.49	2.51

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2012	2011	2010
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.9	1.1	1.6
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	1.9	1.1	1
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m <sup>2</sup> SC)	3.2	2.8	nc	nc	nc

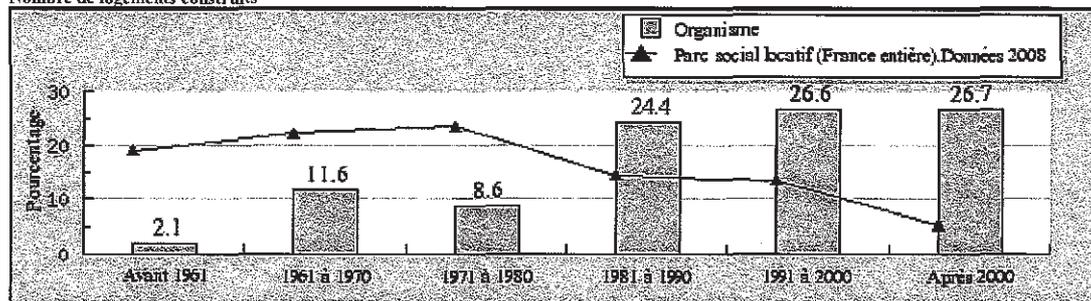
Impayés	médiane nationale	2012	2011	2010
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	12.17	11.4	12.2	12
Evolution des impayés (%)	0.98	0	0.1	0.6

## Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2012 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
3617	304	67.27	99.25	zone II	2.79	9.84	23 ans

Nombre de logements construits



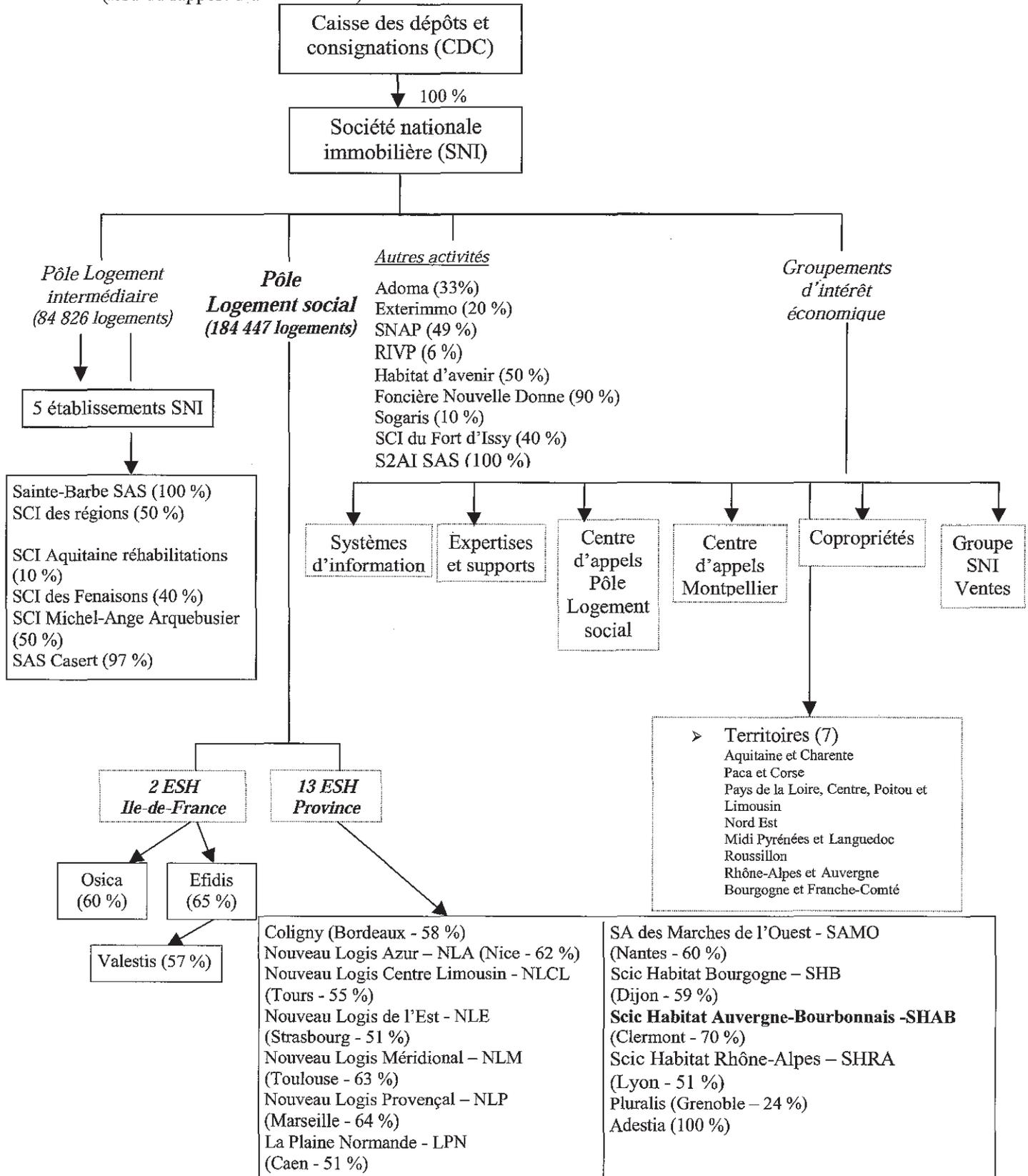
Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
14/12/2009	10 ans	392	38	322	72	587	90	1

Maintenance du parc	médiane nationale	2012	2011
Coût de maintenance au logement (€/logement)	560	507	466

# ORGANIGRAMME DU GROUPE SNI

(issu du rapport d'activité 2012)



## REMARQUES SUR LES STATUTS DE LA SOCIETE

Certains paragraphes des statuts ne sont pas strictement conformes aux clauses types des statuts des sociétés anonymes d'HLM reproduites en annexe à l'article R. 422-1 du CCH :

- Article 3 : objet social :  
3, 12 et 33 : faire référence à l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH créé par la loi 2009-323 du 25 mars 2009 (association foncière logement)
- Article 12 : situation des administrateurs :  
2° paragraphe : ne plus faire référence à l'article R. 421-56 du CCH abrogé par le décret 2008-566 du 18 juin 2008

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE SUR 5 ANS

Logements familiaux en propriété gérés	2008	2009	2010	2011	2012	Total 5 ans	%	Moyenne annuelle
<b>mis en location</b>	<b>121</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>63</b>	<b>431</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>
Puy de Dôme	96	29	85	92	59	361	84%	
Allier	25	41	0	0	4	70	16%	
collectif	86	20	79	62	53	300	70%	
individuel	35	50	6	30	10	131	30%	
acquisition	0	0	0	0	0	0	0%	0
<i>parc non conventionné</i>	24	0	0	0	0	24	6%	
<i>parc déjà conventionné</i>	0	8	0	0	0	8	2%	
transformation d'usage	0	0			1	1	0%	
neuf	91	62	85	92	62	392	91%	78
<i>dont construction</i>	91	62	85	92	62	392	91%	
<i>dont Vefa</i>	6	0	18	37	0	61	14%	
acquisition amélioration	30	8	0	0	0	38	9%	8
financement <i>très social</i>	4	10	16	9	14	53	12%	
<i>Plus</i>	117	52	69	83	48	369	86%	
<i>PLS</i>	0	8	0	0	0	8	2%	
<i>non conventionnés</i>	0	0	0	0	1	1	0%	
<b>total production</b>	<b>121</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>62</b>	<b>430</b>		<b>86</b>
<b>augmentation de l'offre conventionnée</b>	<b>121</b>	<b>62</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>62</b>	<b>422</b>		<b>84</b>
						0		
<b>retirés de la location</b>	<b>7</b>	<b>277</b>	<b>342</b>	<b>15</b>	<b>108</b>	<b>749</b>	<b>100%</b>	<b>150</b>
vente	7	277	342	15	18	659		132
<i>vente à l'unité</i>	7	9	23	15	18	72		14
<i>vente en bloc</i>	0	268	319	0	0	587		117
						0		
démolition	0	0	0	0	90	90		18
<b>flux</b>	<b>114</b>	<b>-207</b>	<b>-257</b>	<b>77</b>	<b>-45</b>	<b>-318</b>		

Bilan en fin d'année	2008	2009	2010	2011	2012	
Logements familiaux en propriété et gérés	4 049	3 842	3 585	3 662	3 617	
dont donnés en gestion globale					0	
dont conventionnés					3 590	99,3%
dont en Zus					356	9,8%
dont en ZRR					42	1,2%

### Logements en résidences spécialisées gérées par des tiers

Bilan en fin d'année	2008	2009	2010	2011	2012
nombre d'établissements	6	6	5	5	5
nombre de places	772	772	736	736	912
nombre d'équivalents-logements	257	257	245	245	304

### Total général

en propriété (dont foyers)	4 306	4 099	3 830	3 907	3 921
logements familiaux en gestion	4 049	3 842	3 585	3 662	3 617

## 16. Tableau synoptique des seuils des procédures adaptées

### 16.1 Travaux

MONTANT DE L'OPERATION	SELECTION TITULAIRE
0 € à 10 K€ HT	Commande Directe
10 K€ à 50 K€ HT	Sur 2 devis à obtenir au minimum (consultation par tous moyens)
50 K€ à 200 K€ HT	Sur 3 propositions à obtenir au minimum (consultation par écrit sur expression des besoins succinctes)
200 K€ à 5 000 K€ HT	Publicité dans un support adapté (sur expression des besoins formalisée)

### 16.2 Services (hors maîtrise d'oeuvre) - Fournitures

MONTANT DE L'OPERATION	SELECTION TITULAIRE
0 € à 10 K€ HT	Commande Directe
10 K€ à 50 K€ HT	Sur 2 devis à obtenir au minimum (consultation par tous moyens)
50 K€ à 100 K€ HT	Sur 3 propositions à obtenir au minimum (consultation par écrit sur expression des besoins succinctes)
100 K€ à 200 K€ HT	Publicité dans un support adapté (sur expression des besoins formalisée)

### 16.3 Services (Maîtrise d'oeuvre)

MONTANT DE L'OPERATION	SELECTION TITULAIRE
0 € à 100 K€ HT	Consultation directe
100 K€ à 200 K€ HT	Publicité dans un support adapté (sur compétences, moyens et références)

# ETUDE DES LOYERS

## 1. STRUCTURE DES LOYERS 2012 PAR TYPE DE LOGEMENT

loyer mensuel au m <sup>2</sup> de SH								
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	197	33,57	4,79	7,17	<b>7,96</b>	8,51	11,29	7,74
T2	573	50,00	3,88	5,55	<b>6,36</b>	6,98	8,86	6,26
T3	1 084	67,00	3,17	5,02	<b>5,81</b>	6,35	8,19	5,70
T4	1 148	82,15	3,14	4,85	<b>5,47</b>	5,97	7,62	5,40
> T4	277	98,00	2,78	4,91	<b>5,51</b>	5,92	7,10	5,37
<b>ensemble</b>	<b>3 279</b>	<b>69,15</b>	<b>2,78</b>	<b>5,05</b>	<b>5,77</b>	<b>6,36</b>	<b>11,29</b>	<b>5,79</b>

loyer mensuel en Euros								
type logt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	197	33,57	121,38	224,41	<b>259,19</b>	284,65	343,28	251,95
T2	573	50,00	177,72	266,77	<b>323,73</b>	351,10	630,10	311,63
T3	1 084	67,00	148,92	325,56	<b>397,94</b>	433,97	696,33	381,86
T4	1 148	82,15	188,26	371,17	<b>464,63</b>	503,89	1069,75	442,71
> T4	277	98,00	238,83	479,36	<b>558,91</b>	601,34	1150,73	542,55
<b>ensemble</b>	<b>3 279</b>	<b>69,15</b>	<b>121,38</b>	<b>317,51</b>	<b>391,29</b>	<b>466,86</b>	<b>1150,73</b>	<b>396,66</b>

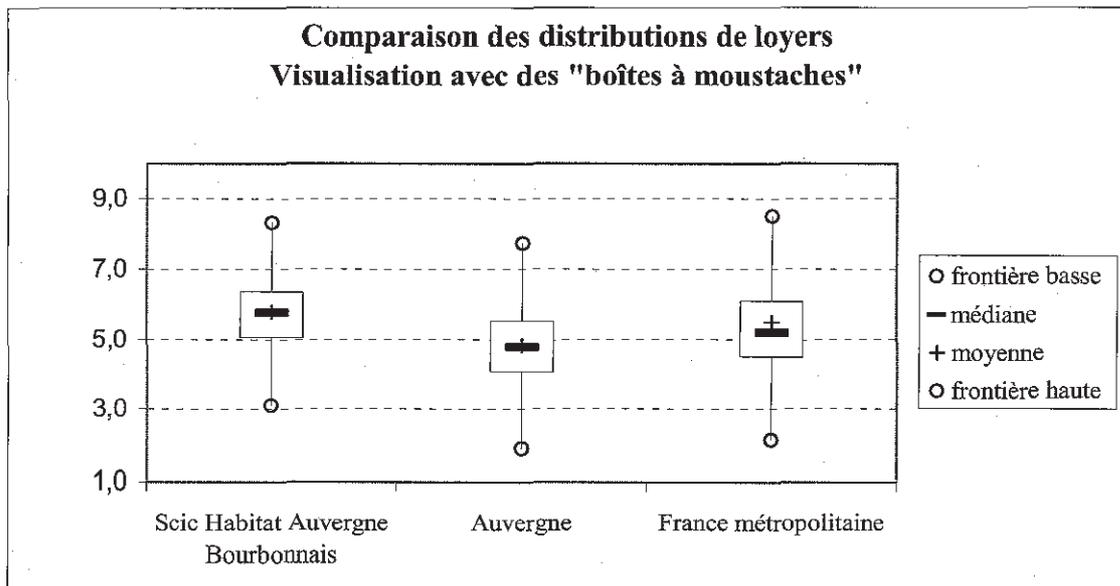
## 2. STRUCTURE DES LOYERS 2012 PAR TYPE DE FINANCEMENT

loyer mensuel au m <sup>2</sup> de SH							
type financt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	683	67,00	2,78	4,35	<b>4,78</b>	5,06	7,62
PLA	1 711	72,00	2,85	5,57	<b>6,08</b>	6,66	11,29
PLUS	722	72,04	4,22	5,31	<b>5,78</b>	6,23	8,68
TS	123	69,70	4,09	4,72	<b>5,05</b>	5,78	8,35
PLS	16	85,03	6,17	6,45	<b>6,45</b>	7,16	7,92
NC	24	111,30	5,77	6,68	<b>6,96</b>	7,05	8,14
<b>ensemble</b>	<b>3 279</b>	<b>69,15</b>	<b>2,78</b>	<b>5,05</b>	<b>5,77</b>	<b>6,36</b>	<b>11,29</b>

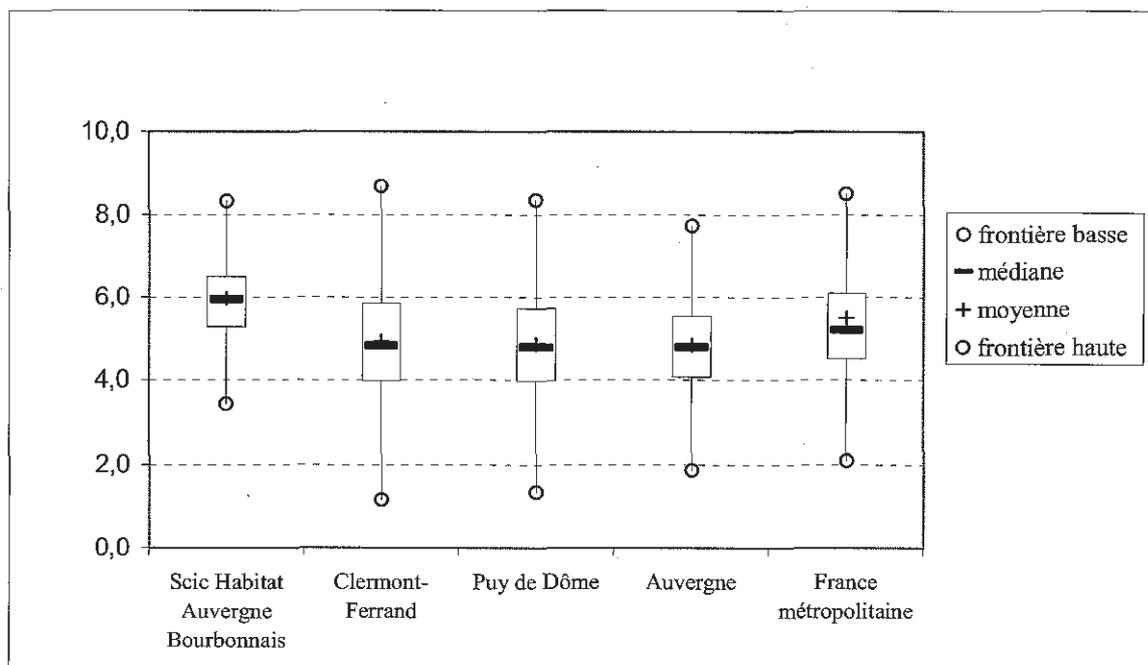
loyer mensuel en Euros							
type financt	nombre de logts	médiane SH	minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
Anciens	683	67,00	142,09	264,24	<b>301,47</b>	336,21	587,09
PLA	1 711	72,00	161,02	358,82	<b>432,91</b>	493,15	707,26
PLUS	722	72,04	129,83	351,48	<b>419,72</b>	471,27	698,27
TS	123	69,70	121,38	301,94	<b>342,39</b>	377,84	557,56
PLS	16	85,03	348,59	435,93	<b>548,32</b>	548,32	626,93
NC	24	111,30	444,64	619,34	<b>804,62</b>	999,04	1150,73
<b>ensemble</b>	<b>3 279</b>	<b>69,15</b>	<b>121,38</b>	<b>317,51</b>	<b>391,29</b>	<b>466,86</b>	<b>1150,73</b>

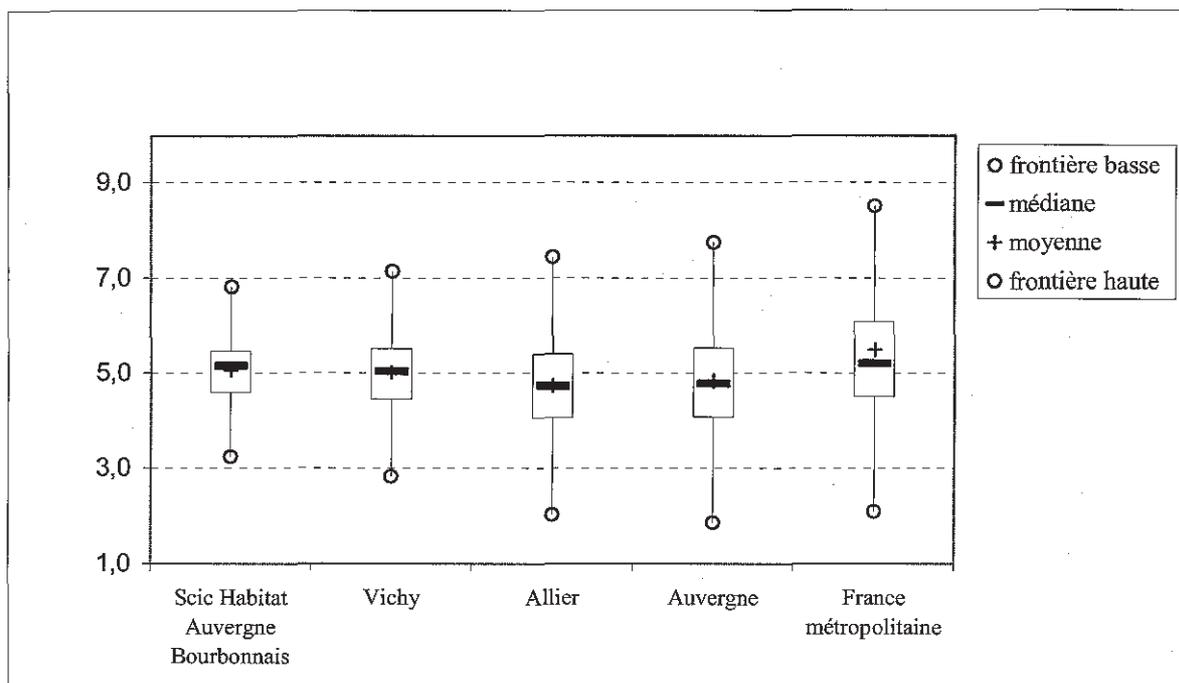
### 3. COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES LOYERS PRATIQUES AVEC CELLE DE L'ENSEMBLE DES BAILLEURS SOCIAUX

Visualisation des loyers au m<sup>2</sup> de surface habitable avec des "boîtes à moustaches" : les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1er et le 3ème quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".



### 4. COMPARAISON DE LA STRUCTURE DES LOYERS PAR DEPARTEMENT





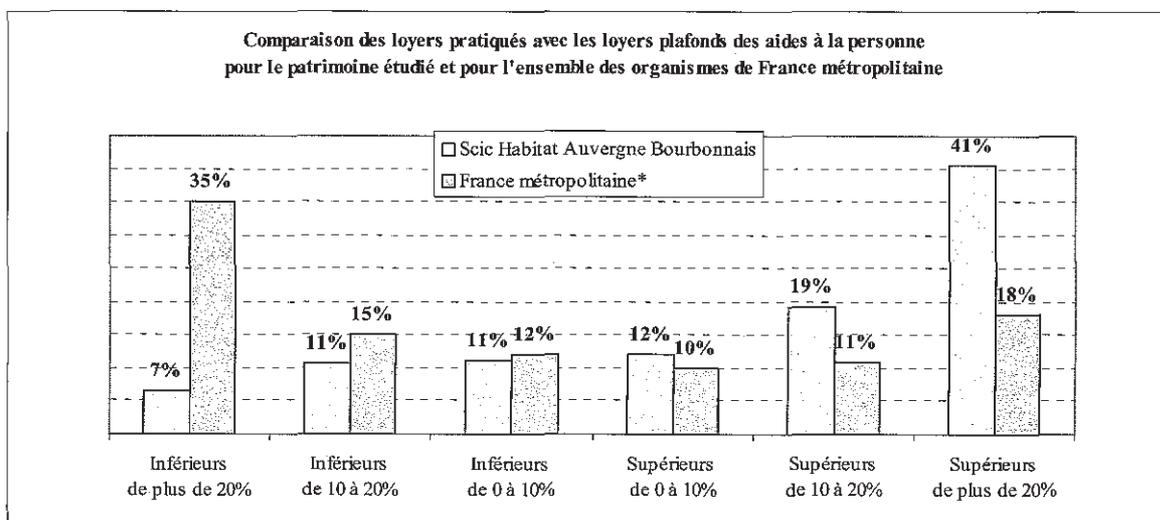
### 5. ACCESSIBILITE SOCIALE

L'étude porte sur les logements conventionnés de l'organisme (hors locaux professionnels) dont le loyer 2012 (hors charges locatives) et la surface habitable sont connus, soit 3 255 logements. On suppose que les logements sont occupés de manière standard (un isolé dans un type 1, un couple dans un type 2, un couple avec un enfant dans un type 3, avec 2 enfants dans type 4, avec 4 enfants dans un type 5, avec 6 enfants dans un type 6 et avec 8 enfants au-dessus de T6).

Le loyer maximum pris en compte dans le calcul de l'APL est déterminé pour chaque logement en fonction de cette occupation théorique et comparé au loyer pratiqué.

On constate que **72 %** des logements conventionnés du patrimoine présentent un loyer (hors loyer accessoire) supérieur au maximum pris en compte dans le calcul de l'APL, à comparer au pourcentage de **39 %** pour l'ensemble des organismes HLM de métropole.

(source : « Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées » - Note d'avril 2012 établie sur la base du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2011).



## 6. LOYERS APPLIQUES PAR TYPE DE FINANCEMENT - MARGES THEORIQUES

Les tarifs de loyer appliqués en 2012, en moyenne pondérée, sont récapitulés dans le tableau suivant, ainsi que les marges par rapport aux plafonds conventionnels.

**La marge globale d'augmentation théorique est de 5,3 %** (pour 3 590 logements conventionnés dont les surfaces, les loyers pratiqués et les plafonds conventionnels sont connus, hors cas particuliers)

(tarifs en €/mois/m<sup>2</sup> de surface quittancée)

Type de financement	% du parc conventionné	Loyer appliqué	Maximum réglementaire	Marge théorique
Ensemble du parc conventionné en surface corrigée	61 %	3,38	3,59	6,5 %
Anciens financements	29 %	2,75	3,10	13,3 %
Nouveaux financements sociaux (PLA et assimilés)	69 %	3,65	3,81	4,5 %
Nouveaux financements « très sociaux »	3 %	3,04	3,17	4,5 %
Ensemble du parc conventionné en surface utile	29%	5,66	5,82	2,9%
Anciens financements	3 %	5,03	5,43	8 %
PLS	2 %	6,37	6,42	0,6 %
PLA et assimilés	21 %	6,47	6,52	0,7 %
Plus	69 %	5,47	5,67	3,6 %
Nouveaux financements « très sociaux »	6 %	5,10	5,15	1 %

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2008 à 2012						
SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais						
RATIOS AU LOGEMENT		2008	2009	2010	2011	2012
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	4 049	3 842	3 585	3 662	3 617
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	391	434	490	627	592
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	598	604	714	622	581
(A)	COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	989	1 037	1 204	1 250	1 173
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	227	343	385	318	330
(A+B)	COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 216	1 380	1 589	1 565	1 503
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	98	111	228	179	203
(D)	TAXES FONCIERES NR	385	441	462	454	518
	COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	1 700	1 932	2 280	2 198	2 225
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	673	699	769	656	664
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	325	454	614	494	533
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2008	2009	2010	2011	2012
	<b>FRAIS GENERAUX</b>					
602	Achats stockés approvisionnements	0	0	0	0	0
8032	Variation de stocks approvisionnements	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés de matières et fournitures	72 574	83 649	89 394	114 816	64 295
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	73 881	84 673	89 044	103 786	94 225
612	Crédit bail mobilier et immobilier	1 780	1 862	1 909	1 899	2 113
61656656	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, Informatiques)	19 580	29 249	33 792	35 243	31 312
616	Primes d'assurances	221 985	148 063	160 449	165 662	167 407
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	213 141	189 508	143 303	188 198	253 106
623	Publicité, publications, relations publiques	34 325	41 039	54 249	59 470	18 425
626	Déplacements missions et réceptions	121 042	105 869	87 269	61 956	58 727
6285	Redevances (SA)	529 251	629 697	689 554	751 118	930 304
Autres 61-62	Autres services extérieurs	362 140	305 330	365 892	684 259	495 641
661-668	Redevances et charges de gestion courantes	0	0	0	0	15 622
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	-177 616	-100 873	-274 888	-125 417	-68 597
Ecart de récup.	Ecart de Récupération des Charges récupérables (+/-)	101 843	135 089	302 321	240 534	64 477
	<b>TOTAL FRAIS GENERAUX</b>	<b>1 573 926</b>	<b>1 653 154</b>	<b>1 742 289</b>	<b>2 281 523</b>	<b>2 128 055</b>
	<b>IMPOTS ET TAXES</b>					
Autres 626638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	10 871	13 665	12 965	15 278	14 651
	<b>TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)</b>	<b>10 871</b>	<b>13 665</b>	<b>12 965</b>	<b>15 278</b>	<b>14 651</b>
	<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>					
621	Personnel extérieur à la société	161 828	26 145	23 575	8 444	897
641-648-6481	Rémunérations	1 287 930	1 301 312	1 432 587	1 182 689	1 103 046
645-647-6485	Charges sociales	597 448	662 387	677 965	680 959	750 845
631-633	Sur rémunérations	179 518	203 884	185 834	195 568	172 740
69	Participation des salariés	194 318	125 336	239 641	211 322	73 626
	<b>TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>2 421 042</b>	<b>2 319 063</b>	<b>2 559 603</b>	<b>2 278 983</b>	<b>2 101 154</b>
<b>A</b>	<b>COÛT DE GESTION HORS ENTRETIEN</b>	<b>4 005 838</b>	<b>3 985 882</b>	<b>4 314 858</b>	<b>4 575 784</b>	<b>4 243 860</b>
	<b>ENTRETIEN COURANT</b>					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	883 682	1 232 636	1 291 354	1 052 052	1 098 215
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	35 522	84 673	89 044	103 786	94 225
<b>B</b>	<b>TOTAL ENTRETIEN COURANT</b>	<b>919 203</b>	<b>1 317 309</b>	<b>1 380 398</b>	<b>1 155 838</b>	<b>1 192 440</b>
<b>A + B</b>	<b>COÛT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)</b>	<b>4 925 041</b>	<b>5 303 190</b>	<b>5 695 255</b>	<b>5 731 622</b>	<b>5 436 301</b>
	<b>EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR</b>					
6162	Gros entretien sur biens immobiliers	398 366	425 263	820 015	654 385	735 460
<b>C</b>	<b>TOTAL GE + GR</b>	<b>398 366</b>	<b>425 263</b>	<b>820 015</b>	<b>654 385</b>	<b>735 460</b>
<b>A + B + C</b>	<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)</b>	<b>5 321 408</b>	<b>5 728 454</b>	<b>6 515 270</b>	<b>6 386 007</b>	<b>6 171 760</b>
	<b>TAXES FONCIERES</b>					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	1 560 649	1 692 742	1 657 263	1 663 644	1 874 558
<b>D</b>	<b>TOTAL TFPB</b>	<b>1 560 649</b>	<b>1 692 742</b>	<b>1 657 263</b>	<b>1 663 644</b>	<b>1 874 558</b>
<b>A + B + C + D</b>	<b>COÛT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB</b>	<b>6 882 056</b>	<b>7 421 195</b>	<b>8 172 533</b>	<b>8 049 651</b>	<b>8 046 318</b>

N° COMPTES	BILAN FONCTIONNEL					
	SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais	2008	2009	2010	2011	2012
10	Capital et réserves (SA)	12 852 505	10 871 880	14 531 886	28 278 140	26 748 155
11	Report à nouveau	-4 754 298	0	0	0	-29 385
12	Résultat de l'exercice	2 937 704	3 742 332	11 843 290	470 015	2 292 673
	<b>Situation nette</b>	<b>11 035 910</b>	<b>14 614 011</b>	<b>26 375 186</b>	<b>26 748 155</b>	<b>29 011 443</b>
13	Subventions d'investissement	20 359 208	21 184 953	23 359 088	23 769 927	23 209 794
	<b>Capitaux propres</b>	<b>31 395 119</b>	<b>35 798 965</b>	<b>49 734 274</b>	<b>50 518 083</b>	<b>52 221 227</b>
15	Provisions pour risques et charges	1 800 230	1 876 384	1 818 609	2 229 544	1 824 992
28...Actif	Amort. et Provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé	68 803 260	69 528 850	68 248 472	74 024 112	78 286 591
161-162-163-164	Emprunts et dettes financières (hors I.C.N.E, Intérêts compensateurs et dépôts) compris emprunts accession	147 768 852	152 806 217	161 474 052	157 486 365	161 780 178
165	Dépôts et cautionnements reçus	1 315 249	1 350 758	1 318 771	1 278 872	1 301 271
16 et RDF	Emprunts et dettes financières diverses (Hors ICNE)	9 146 898	8 743 591	280 117	224 239	180 916
16883	Intérêts compensateurs	4 593 022	4 183 476	3 072 236	2 228 079	131 603
	<b>Ressources stables</b>	<b>264 882 830</b>	<b>274 386 180</b>	<b>285 946 533</b>	<b>287 989 294</b>	<b>295 826 778</b>
20	Immobilisations incorporelles (VB)	105 687	105 687	105 687	105 687	95 518
21	Immobilisations corporelles (VB)	241 851 124	250 959 162	240 866 745	253 176 235	259 209 529
23	Immobilisations corporelles en cours (VB)	17 859 156	13 654 130	18 478 064	18 131 445	12 724 388
	<b>Immobilisations d'exploitation</b>	<b>259 814 966</b>	<b>264 728 979</b>	<b>259 450 496</b>	<b>271 413 368</b>	<b>282 029 435</b>
26-271-272	Immobilisations financières	1 520	1 520	1 520	1 520	1 520
274-275-2761	Autres prêts, dépôts et caution. versés (sans ICNE Actif)	22 820	22 820	27 543	26 634	25 831
	<b>Immobilisations financières</b>	<b>24 340</b>	<b>24 340</b>	<b>29 063</b>	<b>28 154</b>	<b>27 351</b>
481-169-476-4781	Autres actifs immobilisés (Charges à répartir hors Intérêts compensateurs, primes de remboursement, indexations)	0	0	0	0	0
4813	Charges différées: Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0
	<b>Fonds de roulement net global (FRNG)</b>	<b>5 043 524</b>	<b>9 632 861</b>	<b>26 466 974</b>	<b>16 547 773</b>	<b>13 769 992</b>
409	Fournisseurs débiteurs	0	0	0	94 365	157 338
411-416	Créances clients et locataires	2 483 723	2 599 157	2 688 218	2 570 208	2 506 831
412-414-415-418-42/43/44 441-2768	Autres créances d'exploitation (avec ICNE Actif)	6 201 131	7 214 016	7 894 587	6 828 515	4 828 594
486	Charges constatées d'avance d'exploitation	64 731	87 101	276 676	66 086	73 175
Total 2 Actif	Provisions d'actif circulant (Hors provisions financières)	-524 669	-599 649	-710 004	-743 598	-892 000
	<b>Actifs d'exploitation nets</b>	<b>8 234 915</b>	<b>9 300 624</b>	<b>10 149 476</b>	<b>8 816 557</b>	<b>6 673 939</b>
419	Avances et acomptes reçus sur commandes	252 259	196 344	275 514	373 891	560 339
401-402-403-408	Dettes sur achats d'exploitation	697 789	2 850 773	2 003 752	1 751 270	1 810 387
42-43-44(sauf 4433)	Dettes fiscales et sociales	1 675 541	1 483 986	1 733 050	2 164 810	2 839 110
	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>2 825 590</b>	<b>4 531 103</b>	<b>4 012 317</b>	<b>4 289 971</b>	<b>5 009 835</b>
	<b>Besoin de Fonds de Roulement d'Exploitation</b>	<b>5 409 326</b>	<b>4 769 521</b>	<b>6 137 159</b>	<b>4 526 587</b>	<b>1 664 104</b>
461Actif - 4433Actif	Créances diverses	2 223 556	4 890 538	19 735 130	12 678 847	11 973 050
	<b>Créances diverses Hors Exploitation</b>	<b>2 223 556</b>	<b>4 890 538</b>	<b>19 735 130</b>	<b>12 678 847</b>	<b>11 973 050</b>
404-405-4084-46	Dettes diverses sur immobilisations	2 030 891	1 349 026	2 156 887	4 564 651	3 292 337
4433-4563-451/58-4615	Autres dettes diverses	473	212 319	473	265 560	1 653 603
1688 sauf 16883	Intérêts courus non échus (sauf compensateurs)	3 784 082	2 912 189	2 183 256	2 596 512	2 844 483
	<b>Dettes diverses Hors Exploitation</b>	<b>5 825 446</b>	<b>4 474 134</b>	<b>4 340 616</b>	<b>7 426 722</b>	<b>7 790 422</b>
	<b>Besoin de Fonds de Roulement Hors Exploitation</b>	<b>-3 601 890</b>	<b>416 405</b>	<b>15 394 513</b>	<b>5 252 125</b>	<b>4 182 628</b>
	<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	<b>1 807 436</b>	<b>5 185 926</b>	<b>21 531 673</b>	<b>9 778 711</b>	<b>5 846 731</b>
50	Valeurs mobili. de placement (Nettes des provis. financières)	4 585 393	4 362 484	4 724 963	3 832 092	141 388
51-53-54	Disponibilités (Valeur nette)	71 805	86 321	210 338	3 089 047	7 781 894
	<b>Trésorerie active</b>	<b>4 667 298</b>	<b>4 448 805</b>	<b>4 935 301</b>	<b>6 921 139</b>	<b>7 923 281</b>
519 Passif	Concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 431 210	1 870	0	152 077	0
	<b>Trésorerie passive</b>	<b>1 431 210</b>	<b>1 870</b>	<b>0</b>	<b>152 077</b>	<b>0</b>
	<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 236 088</b>	<b>4 446 935</b>	<b>4 935 301</b>	<b>6 769 061</b>	<b>7 923 281</b>

Compte de résultat									
Libellé	Réalisé	Réalisé	Budget	Att.	Budget	Prev.	Prev.	Prev.	Prev.
	2011	2012	Initial 2013	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers	19 101	19 395	20 444	20 168	20 790	21 414	21 915	22 284	22 684
Charges opérationnelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perte sur créances	-168	-214	-191	-276	-244	-214	-200	-204	-208
<b>Loyers nets</b>	<b>18 933</b>	<b>19 181</b>	<b>20 253</b>	<b>19 892</b>	<b>20 546</b>	<b>21 201</b>	<b>21 715</b>	<b>22 080</b>	<b>22 476</b>
Perte sur charges récupérables	-242	-66	-236	-201	-202	-205	-207	-210	-212
<b>Produits locatifs nets</b>	<b>18 691</b>	<b>19 115</b>	<b>20 017</b>	<b>19 691</b>	<b>20 344</b>	<b>20 996</b>	<b>21 507</b>	<b>21 870</b>	<b>22 264</b>
<b>TOTAL PRODUITS NETS</b>	<b>18 691</b>	<b>19 115</b>	<b>20 017</b>	<b>19 691</b>	<b>20 344</b>	<b>20 996</b>	<b>21 507</b>	<b>21 870</b>	<b>22 264</b>
Redevance CGLLS contribution sur les revenus locatifs/ORGAN	-87	-73	74	0	-74	-110	-80	-123	-127
Redevances propriétaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Redevances</b>	<b>-87</b>	<b>-73</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>	<b>-110</b>	<b>-80</b>	<b>-123</b>	<b>-127</b>
MREC	-1 618	-1 582	-1 632	-1 640	-1 789	-1 839	-1 948	-2 169	-2 189
dont entretien courant	-806	-557	-431	-477	-487	-481	-448	-372	-343
dont garantie totale	-163	-209	-210	-207	-257	-262	-266	-270	-273
dont remise en état logement	-649	-636	-625	-816	-700	-711	-723	-733	-742
dont gros entretien non provisionnable	0	-180	-366	-141	-344	-384	-512	-794	-831
Travaux et honoraires suite à sinistres SNI	-180	-176	-50	-50	-51	-51	-52	-53	-54
Versements assurances	39	69	0	0	0	0	0	0	0
Non récupérable sur EI	-25	-3	-59	-55	-44	-44	-45	-46	-46
GR / GEP	-174	-344	-231	-100	-207	-278	-284	-406	-428
<b>Maintenance</b>	<b>-1 958</b>	<b>-2 036</b>	<b>-1 972</b>	<b>-1 845</b>	<b>-2 090</b>	<b>-2 212</b>	<b>-2 330</b>	<b>-2 674</b>	<b>-2 717</b>
Masse salariale personnel de proximité	-447	-466	-424	-425	-439	-446	-453	-459	-466
Taxes foncières parc locatif	-1 650	-1 860	-1 779	-2 023	-2 170	-2 228	-2 346	-2 400	-2 488
Honoraires techniques	-10	-107	-59	-60	-248	-252	-256	-260	-263
Honoraires patrimoine	-41	-32	-33	-45	-60	0	0	0	0
Assurances	-163	-148	-204	-96	-101	-102	-102	-103	-103
Locations immob et charges directs	-78	-80	-80	-82	-94	-96	-97	-98	-100
Frais de gestion courante	-11	-11	-5	-14	-18	-25	-29	-35	-39
<b>Autres charges directes</b>	<b>-2 400</b>	<b>-2 704</b>	<b>-2 584</b>	<b>-2 745</b>	<b>-3 129</b>	<b>-3 148</b>	<b>-3 282</b>	<b>-3 355</b>	<b>-3 459</b>
<b>Charges directes sur E.I.</b>	<b>4 445</b>	<b>4 813</b>	<b>4 482</b>	<b>4 590</b>	<b>5 293</b>	<b>5 470</b>	<b>5 692</b>	<b>6 152</b>	<b>6 303</b>
<b>Marge sur coûts directs</b>	<b>14 246</b>	<b>14 302</b>	<b>15 535</b>	<b>15 101</b>	<b>15 051</b>	<b>15 526</b>	<b>15 815</b>	<b>15 719</b>	<b>15 961</b>
Masse salariale personnel administratif	-1 587	-1 532	-1 519	-1 487	-1 580	-1 604	-1 628	-1 652	-1 677
Personnel extérieur	-8	-1	0	0	0	0	0	0	0
Locations immob et charges	-13	-12	-11	-13	-14	-14	-14	-14	-15
Publicité et relations publiques	-35	-16	-40	-26	-26	-26	-27	-27	-28
Frais de déplacement,assurance transport	-56	-55	-70	-59	-60	-61	-62	-63	-64
Informatique	-7	-1	-1	0	0	0	0	0	0
Honoraires divers	-61	-36	-46	-45	-46	-47	-48	-49	-49
Frais de gestion courante	-676	-423	-400	-396	-396	-402	-408	-414	-420
Dotations aux amortissements	-37	-43	-32	-47	-50	-50	-47	-40	-31
Taxes foncières administrative	-14	-14	-15	-16	-16	-16	-17	-17	-18
Taxe professionnelle	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Frais généraux bruts</b>	<b>-2 494</b>	<b>-2 133</b>	<b>-2 134</b>	<b>-2 089</b>	<b>-2 189</b>	<b>-2 221</b>	<b>-2 251</b>	<b>-2 277</b>	<b>-2 300</b>
Produits accessoires ( GA, autres pdts, )	11	25	11	18	19	19	20	20	20
Production immobilisée	125	69	192	0	0	0	0	0	0
Quote part GIE Informatique	-420	-440	-545	-545	-556	-565	-574	-582	-590
Quote part GIE Centre d'appel	-39	-43	-31	-33	-33	-34	-34	-35	-36
Quote part GIE expertise et support	-146	-139	-150	-193	-207	-210	-214	-217	-220
Quote part GIE Territoire	0	-12	-254	-77	-66	-67	-68	-69	-70
Quote part GIE Copros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quote part PMAD	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quote part Administration générale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Quote part autres facturations ( CE,DP,DPE,Mourenx )	-6	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Quote part mise à disposition de moyens	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Quote part image de marque	-69	-70	-73	-72	-75	-77	-79	-80	-81
<b>Prestations</b>	<b>-544</b>	<b>-612</b>	<b>-854</b>	<b>-907</b>	<b>-923</b>	<b>-939</b>	<b>-954</b>	<b>-968</b>	<b>-982</b>
<b>Frais généraux nets</b>	<b>-3 038</b>	<b>-2 745</b>	<b>-2 988</b>	<b>-2 996</b>	<b>-3 112</b>	<b>-3 160</b>	<b>-3 205</b>	<b>-3 245</b>	<b>-3 282</b>
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>11 208</b>	<b>11 557</b>	<b>12 547</b>	<b>12 105</b>	<b>11 939</b>	<b>12 366</b>	<b>12 610</b>	<b>12 474</b>	<b>12 679</b>
Dotations aux amt ( nettes reprises subv)	-5 586	-5 735	-6 105	-5 994	-6 065	-6 421	-6 707	-7 014	-7 202
Dotations aux amts imm.de placements	-5 586	-6 548	-7 018	-6 888	-6 959	-7 334	-7 668	-7 988	-8 177
Reprises de subventions	0	813	913	894	894	914	961	974	975
Retraitement SD69	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ecart GR / PGR ; GEP / PGE	-162	309	-665	996	-14	-14	-15	-15	-16
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 460</b>	<b>6 131</b>	<b>5 777</b>	<b>7 107</b>	<b>5 861</b>	<b>5 931</b>	<b>5 888</b>	<b>5 444</b>	<b>5 462</b>

Charges financières	-5 557	-5 776	-6 228	-6 609	-5 551	-5 720	-5 629	-5 492	-5 364
Charges financières bancaires	-5 557	-5 776	-6 228	-6 609	-5 551	-5 720	-5 629	-5 492	-5 364
SWAP	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	412	466	306	431	263	267	299	257	219
Produits financiers	412	466	306	431	263	267	299	257	219
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 145</b>	<b>-5 310</b>	<b>-5 922</b>	<b>-6 178</b>	<b>-5 288</b>	<b>-5 454</b>	<b>-5 330</b>	<b>-5 234</b>	<b>-5 145</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>315</b>	<b>821</b>	<b>-145</b>	<b>930</b>	<b>572</b>	<b>478</b>	<b>558</b>	<b>210</b>	<b>317</b>
Plus values de cession nettes	616	1 183	4 390	1 380	2 748	2 957	1 971	1 893	1 952
PCEA	1 066	3 098	5 777	2 288	3 895	4 024	2 818	2 694	2 892
VNC cessions	-390	-2 131	-1 318	-818	-1 047	-976	-781	-741	-870
Reprises de subventions liées aux ventes	11	275	55	0	0	0	0	0	0
Quote part GIE Ventes	-71	-59	-124	-90	-100	-91	-65	-60	-70
Retraitement SD69	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retraitement SD69 produit	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retraitement SD69 charge	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	-22	210	68	66	55	56	118	113	21
Résultat exceptionnel encaissable décaissable	-22	210	68	125	111	137	-78	113	21
Reprise de dotation et provision	0	0	0	-59	-56	-81	196	0	0
Démolition ANRU et Hors ANRU	-200	198	0	0	0	0	0	0	0
Démolition ANRU	-200	198	0	0	0	0	0	0	0
Démolition Hors ANRU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VNC démolitions ANRU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VNC démolitions Hors ANRU	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>709</b>	<b>2 412</b>	<b>4 313</b>	<b>2 375</b>	<b>3 376</b>	<b>3 491</b>	<b>2 648</b>	<b>2 216</b>	<b>2 291</b>
Participation des salariés	-210	-95	-200	-95	-95	-95	-95	-95	-95
IMPOT SUR LES SOCIETES	-32	-26	0	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>467</b>	<b>2 291</b>	<b>4 113</b>	<b>2 280</b>	<b>3 281</b>	<b>3 396</b>	<b>2 553</b>	<b>2 121</b>	<b>2 196</b>



**SOURCES ET SIGLES UTILISES****REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.**

<b>Indicateurs</b>	<b>Organisme</b>	<b>Réf. nat. données au :</b>	<b>Réf. Région données au :</b>
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2012	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2009	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2012	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface corrigée)	données 2012	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m <sup>2</sup> de surface habitable)	données 2012		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2012		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2012	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2012	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2012	31/12/2009 (méd. des SAHLM)	

**Sources**

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2012, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2010, MEEDDTL/DGALN/DHUP

## - SIGLES UTILISES

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