

SA d'HLM SODINEUF HABITAT NORMAND

Saint-Aubin-sur-Scie (76)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-013

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-013

SA d'HLM SODINEUF HABITAT NORMAND

Saint-Aubin-sur-Scie (76)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-013 SA d'HLM SODINEUF HABITAT NORMAND – (76)

N° SIREN : 582 750 568
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : SODINEUF HABITAT NORMAND
Président : M. GASLY Jean-Jacques
Directeur général : M. GAGNAIRE Henry
Adresse : Z.A. Les Vertus, Rue de la Briqueterie, CS 60017 76201 Saint Aubin sur Scie Cedex
Actionnaire principal : Action Logement Immobilier et Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés **8 298** Nombre de logements familiaux en propriété: **7 549** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **716**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (toutes causes confondues)	3,9 %	5,8 %	4,7 %	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,2 %	2,2 %	1,5 %	(2)
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,4 %	11,5 %	9,4 %	(2)
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,1 %	1,0 %	1,5 %	(3)
Âge moyen du parc (en années)	35,0	40,3	40,2	(2)
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	19,3 %	23,8 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	64,1 %	59,8 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	12,2 %	10,9 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	51,0 %	45,6 %	45,6 %	
Familles monoparentales	17,0 %	19,6 %	21,2 %	
Personnes isolées	41,1 %	42,7 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,5	5,2	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,5 %		14,7 %	(4)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	99,1 %		98,7 %	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,0%		11,5%	(4)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	6,7		4,2	(4)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,8			

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2018

(3) RPLS exploitation ANCOLS

(4) Chiffres clefs ANCOLS 2016 tout organisme dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 logements

POINTS FORTS :

- ▶ Une organisation territoriale réactive et proche des locataires
- ▶ Un parc globalement bien entretenu
- ▶ Une gestion pluriannuelle de la maintenance bien organisée
- ▶ Une organisation interne par projets (développement, gestion locative, maintenance, ...) efficace
- ▶ Des coûts de gestion rationalisés
- ▶ Une situation financière solide

POINTS FAIBLES :

- ▶ Une accessibilité du parc ne favorisant pas suffisamment les demandeurs très modestes
- ▶ Des objectifs de production neuve très importants par rapport aux besoins du territoire
- ▶ Des retards dans la réhabilitation thermique du parc
- ▶ Un suivi des investissements à conforter
- ▶ Une organisation fragilisée dans l'attente de la fusion envisagée avec la SA HLM Immobilière Basse Seine

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Des attributions de logements (21) à des personnes dépassant les plafonds de ressources
- ▶ Des dépassements (31) de loyers plafonds des conventions APL
- ▶ L'absence de diagnostics amiante des parties privatives (DAPP)
- ▶ L'absence des constats de risques d'exposition au plomb (CRAP)
- ▶ Un défaut de mise en ligne du règlement intérieur des commissions d'attribution de logements (CAL)
- ▶ L'absence de mention du loyer maximum de la convention APL sur les quittances
- ▶ L'absence, jusqu'en 2018, de mises en concurrence des maîtres d'œuvre

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-072 de mars 2012

Contrôle effectué du 08 avril 2019 au 27 juin 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: janvier 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-013

SA d'HLM SODINEUF HABITAT NORMAND – 76

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de la société.....	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Gouvernance et management	11
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	11
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.2 Stratégie patrimoniale.....	15
3.2.1 Analyse de la stratégie de développement neuf.....	15
3.2.2 Analyse de la stratégie sur le patrimoine existant	17
3.2.3 Ventes de patrimoine à l'unité.....	19
3.2.4 Stratégie de renouvellement urbain (ANRU)	20
3.2.5 Autres activités.....	20
3.3 Sécurité dans le parc.....	20
3.4 Accessibilité aux personnes en situation de handicap et adaptation au vieillissement	21
4. Politique sociale et gestion locative	22
4.1 Accessibilité économique du parc.....	22
4.1.1 Loyers.....	22
4.1.2 Supplément de loyer de solidarité	23
4.1.3 Charges locatives	23
4.2 Caractéristiques des populations logées.....	25
4.3 Accès au logement	25
4.3.1 Connaissance de la demande	25
4.3.2 Politique d'occupation du parc de la société.....	25
4.3.3 Gestion des attributions.....	26
4.4 Données sur la vacance et la rotation.....	28
4.5 Qualité du service rendu aux locataires	29

4.6	Traitement des impayés	30
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	31
5.1	Organisation des fonctions financières et comptables.....	31
5.2	Tenue de la comptabilité	31
5.2.1	Tenue de la comptabilité et des états réglementaires.....	31
5.2.2	Tenue de la comptabilité des investissements.....	32
5.3	Analyse financière	34
5.3.1	Performance de l'exploitation.....	34
5.3.2	Résultats comptables.....	38
5.4	Structure financière	38
5.4.1	Gestion de la dette	38
5.4.2	Bilans fonctionnels 2013 à 2017.....	40
5.4.3	Analyse du fonds de roulement net global (FRNG), de son évolution et des perspectives à terminaison.....	41
5.4.4	Analyse du besoin en fonds de roulement.....	43
5.4.5	Gestion de trésorerie	43
5.5	Analyse prévisionnelle.....	44
5.5.1	Les principales hypothèses d'appui.....	44
5.5.2	Les principales données chiffrées.....	46
5.5.3	Analyse de la pertinence de la projection d'exploitation.....	47
6.	Annexes.....	49
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de la société.....	49
6.2	Tableau récapitulatif des irrégularités relevées en matière de dépassement des plafonds de ressources	50
6.3	Sigles utilisés.....	51

SYNTHESE

La SA d'HLM Sodineuf Habitat Normand est propriétaire d'un parc de 8 300 logements à fin 2018. Il est situé quasi-exclusivement dans le département de la Seine-Maritime. La moitié du parc est localisée sur l'arrondissement de Dieppe, où Sodineuf représente 75 % de l'offre de logement social.

Depuis décembre 2004, son pacte d'actionnaires est composé d'Action Logement Immobilier (ALI) qui détient 51,3 % du capital social et de la Caisse d'Épargne de Normandie qui dispose d'une minorité de blocage avec 48,5 % des parts. Sous l'impulsion d'ALI, un rapprochement est envisagé pour 2020 avec une de ses autres SA d'HLM, Immobilière Basse Seine (IBS), basée au Havre, et propriétaire d'environ 15 000 logements. Les négociations sont en cours entre les actionnaires et les modalités pratiques et opérationnelles ne sont pas arrêtées à ce stade.

La société bénéficie d'une situation financière confortable. Elle dégage un bon niveau de rentabilité d'exploitation. Elle assure notamment une bonne maîtrise de ses coûts de gestion mais cela occasionne une forte contrainte sur les effectifs qui peut poser des difficultés. Sa structure bilancielle est solide et son niveau d'endettement reste modéré, ce qui lui laisse des marges de manœuvres financières.

Sodineuf propose une bonne qualité de service rendu aux locataires. L'accessibilité économique du parc en matière de loyers et d'accueil des ménages très modestes doit être améliorée, dans un secteur fortement paupérisé où la société occupe une position prépondérante.

Des irrégularités relatives à l'attribution de logements ont été constatées. Elles concernent la sélection de certains demandeurs sur la base d'un mode de calcul d'un taux d'effort non conforme à la réglementation, la présentation d'un seul demandeur en CAL et l'accueil de ménages dépassant les plafonds de ressources autorisés. La politique d'attribution ne prend pas suffisamment en compte les enjeux de mixité sociale.

Le parc existant apparaît globalement en bon état, mais présente localement des pertes d'attractivité. En matière patrimoniale, conformément aux orientations stratégiques retenues par Action Logement Immobilier, une priorité est donnée à la construction neuve et à la vente de parc ancien. Entre 2014 et 2018, la société a ainsi produit près de 700 logements, dans un secteur où la pression de la demande de logement social reste modeste. La pertinence d'un tel niveau de production interroge dans un secteur déjà bien pourvu en logements sociaux, quand bien même le parc doit pouvoir se renouveler. En revanche, ces dernières années, la réhabilitation thermique du parc a pris du retard, particulièrement sur le parc individuel. La stratégie patrimoniale mise en œuvre par Sodineuf ne semble pas en parfaite adéquation avec les besoins de son territoire d'implantation.

La projection prévisionnelle ne répond pas aux enjeux identifiés dans le PSP en termes de remise à niveau de son patrimoine ancien, de réhabilitation thermique et de démolition. Pour permettre de maintenir un niveau de production neuve important, la réhabilitation thermique du parc est trop étalée dans le temps. Le parc classé en étiquette E n'est ainsi complètement traité qu'en 2032, soit bien au-delà de la cible 2020 des lois

Grenelle de l'environnement. Par ailleurs, d'importants moyens en fonds propres sont dégagés grâce à une politique de vente soutenue qui permet à moyen terme un renforcement de la structure financière de la société. Ce rythme de cessions ne paraît pas indispensable compte tenu des marges de manœuvres financières accumulées par la société ces dernières années.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

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

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

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

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

Le précédent rapport n° 2011-072 de mars 2012 ne relevait aucun dysfonctionnement important. Le service rendu aux locataires était considéré qualitatif et la situation financière jugée satisfaisante. La société était considérée en mesure de faire face aux besoins d'investissement aussi bien en requalification de son patrimoine existant qu'en développement neuf. Quelques points de vigilance étaient toutefois relevés principalement dans la gestion des attributions.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

Pour le présent rapport, la SA HLM Sodineuf Habitat Normand est dénommée « Sodineuf » ou « la société »

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

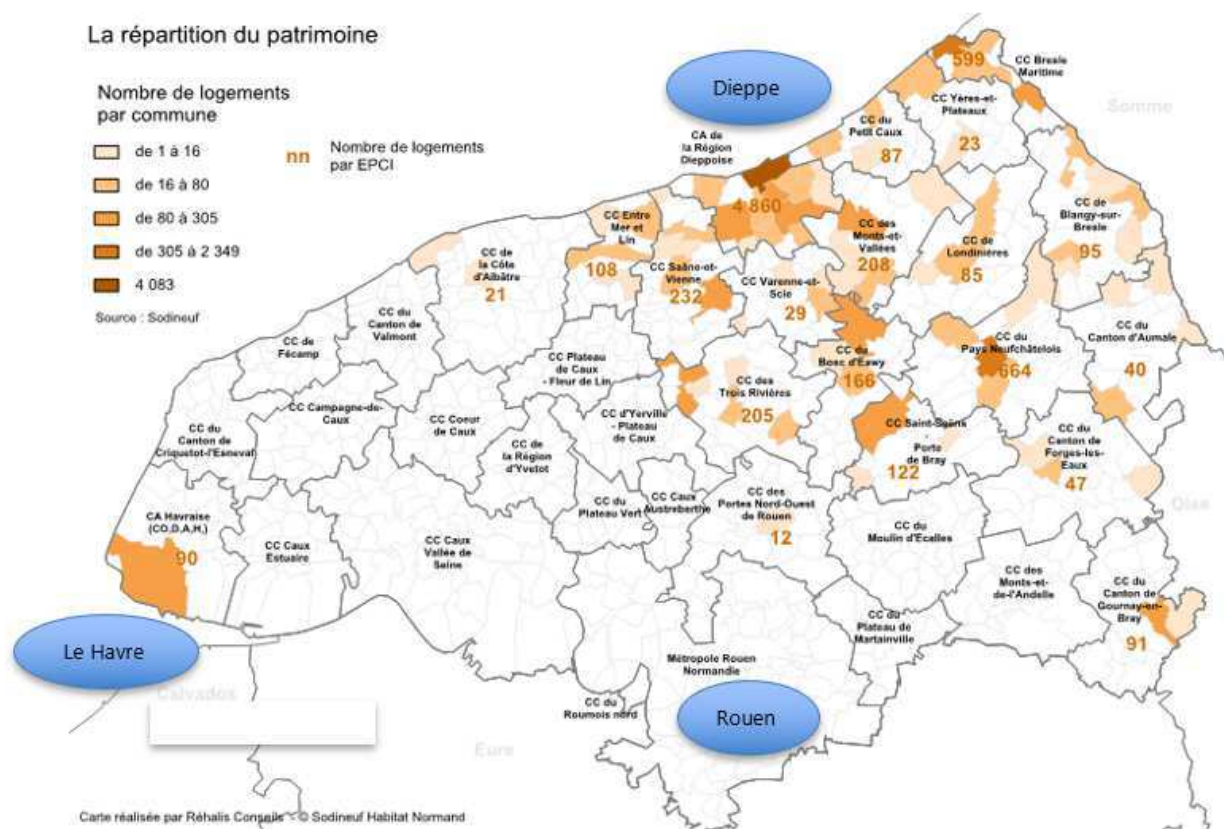
Sodineuf est propriétaire d'environ 8 300 logements au 31/12/2018. Ils sont situés exclusivement sur le département de la Seine-Maritime (76), hormis quelques maisons dans le département voisin de la Somme (80).



Répartition du patrimoine de Sodineuf par commune

et par Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Source : Plan Stratégique de Patrimoine - 2016-2022



Sodineuf est implantée principalement sur les communes de Dieppe (51 % du parc), Neufchâtel en Bray (8 %) et Le Tréport (5 %). Le reste du parc, soit environ un tiers, est disséminé sur 81 autres communes.

Sodineuf dans le panorama du logement en Seine Maritime

	Seine-Maritime	CA de la région Dieppoise	Commune de Dieppe
Nombre de logements de Sodineuf	8 263	5 100	4 144
Part de Sodineuf dans le parc social	5,7 %	74,1 %	74,1 %
Part de Sodineuf dans le nombre total de logements	1,3 %	18,2 %	21,7 %

Sources : R PLS 2017 et données INSEE (traitement ANCOLS)

Sodineuf est le premier bailleur sur la ville de Dieppe (29 965 habitants) et sur la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, appelée Dieppe Maritime (47 725 habitants). Ces deux secteurs sont marqués par des indicateurs socio-économiques plus dégradés que sur le département, sur la région et au niveau national, notamment en matière de démographie, de pauvreté et de vacance des logements (sociaux ou non).

Quelques indicateurs socio-économiques de référence

	France	Région Normandie	Département Seine-Maritime	CA de la région Dieppoise	Commune de Dieppe
Variation de la population: taux annuel moyen entre 2010 et 2015	0,5%	0,2%	0,1%	-1,0%	-1,3%
Taux de pauvreté	n.c.	13,9%	14,7%	18,6%	24,4%
Taux de chômage des 15 à 64 ans	14,2%	14,0%	15,5%	18,5%	23,0%
Part des logements vacants	8,0%	7,9%	7,8%	10,5%	12,8%

Sources : INSEE (2015)

Les loyers du parc privé ont tendance à diminuer depuis 2016, avec une baisse de 1,7 % en 2018 et un prix moyen de 9 euros/m² (source : Clameur¹).

La Seine-Maritime est en 64^{ème} position des départements métropolitains en matière de pression de la demande de logement social², avec un ratio de 2,08. Ce ratio est de 4,02 au niveau national, et de 2,13 sur la région Normandie. Dans ce contexte local peu tendu, Dieppe Maritime a une pression de la demande assez élevée, avec un ratio de 3,00 demandes pour un bail signé, alors que ce ratio n'est que de 1,96 sur la Métropole Rouen Normandie (valeurs 2017). Cependant, le territoire d'intervention de Sodineuf présente des situations contrastées, comme autour de Neufchâtel en Bray (2,06) où il n'y a pas de réelle tension du marché locatif. Enfin, en 2018, les demandes de logement de moins d'un an représentent 62 % de l'ensemble des demandes sur Dieppe Maritime (67 % en Seine-Maritime), confirmant la faible tension de la demande.

Sodineuf est concernée par trois quartiers prioritaires de la politique la ville (QPV) localisés sur la commune de Dieppe³. La part de logements sociaux de Sodineuf situés en QPV est de 29 %. Cette part est proche de celles constatées pour l'ensemble des bailleurs sociaux, au niveau du département (28 %), de la région (27 %) et de la France métropolitaine (30,5 %).

¹ CLAMEUR – Connaître les loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (Association de 33 membres intervenants dans l'immobilier privé ou le logement social)

² Ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes (source : traitements ANCOLS-valeurs 2017).

³ Les Bruyères, Neuville et Val Druel

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Les actionnaires majoritaires de Sodineuf sont Action Logement Immobilier avec 51,3 % du capital et la Caisse d'Épargne avec 48,5 %. Entre 2013 et 2018, il n'y pas eu d'évolution majeure dans la répartition de l'actionnariat. Une augmentation de capital de 4,8 millions d'euros est intervenue en 2014.

La Caisse d'Épargne détient une minorité de blocage. Cette situation particulière n'a pas occasionné jusqu'à présent de blocage particulier grâce à la mise en place, de longue date, d'un comité de coordination des actionnaires principaux⁴ qui se réunit avant chaque conseil d'administration (CA).

Des hypothèses de rapprochement ont émergé ces dernières années avec d'autres opérateurs du groupe Action Logement. Le CA de Sodineuf a donné son accord sur le projet d'une fusion, en 2020, avec la SA HLM Immobilière Basse Seine (IBS) située au Havre, et propriétaire de près de 15 000 logements⁵. Mi 2019, ce projet est en cours de négociation entre les actionnaires. Les aspects opérationnels n'ont pas été étudiés à ce stade même si la perspective de ce rapprochement a pu déjà avoir des incidences sur la gestion de Sodineuf (cf. §2.2.2- Evaluation de l'organisation et du management). La société a été autorisée par l'Etat le 06/05/2019 à reporter sa nouvelle convention d'utilité sociale (CUS) au 30/06/2020 du fait du rapprochement envisagé avec IBS.

La présidence de la société est assurée depuis le 18/06/2013 par M. Jean-Jacques GASLY.

Embauché comme directeur en 1995, M. Henry GAGNAIRE assure la direction générale de la société depuis 2005. En 2010, le CA a renouvelé son mandat, qui devra prendre fin mi-2020 selon les statuts actuels de Sodineuf fixant à 68 ans la limite d'âge du DG.

Le CA est composé de 18 membres. Il se réunit 5 ou 6 fois par an. Il bénéficie d'une information de bonne qualité lui permettant d'être bien informé de la stratégie de la société, de sa gestion, de sa situation financière, et des différents projets d'investissement.

La stratégie de la société est déclinée dans le plan d'entreprise aussi appelée « CAP 2020 » ainsi que dans le plan stratégique de patrimoine 2016-2022 et ses différentes déclinaisons opérationnelles et de soutenabilité financière (plan pluriannuel d'entretien et plan à moyen terme). Les objectifs stratégiques que Sodineuf mis en œuvre dans son PMT sont conformes aux orientations fixées par le groupe Action Logement Immobilier à ses filiales.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Sodineuf est organisée autour d'un siège et de 2 agences territoriales.

Au sein de la Direction des Territoires et de la Proximité, les agences territoriales assurent la relation d'une part avec les demandeurs de logements et d'autre part avec les locataires en place : la gestion des demandes de tous ordres, la phase amiable en cas d'impayés, les états des lieux, ... ainsi que la gestion de la cinquantaine d'agents de proximité en charge du nettoyage des parties communes. Elles suivent également les travaux

⁴ Ce comité de coordination comprend : 2 représentants d'Action Logement Immobilier, 1 représentant de la Caisse d'Épargne, 1 représentant de l'agglomération Dieppe Maritime, et 1 représentant CFTC

⁵ Filiale du groupe 3F, IBS possède du patrimoine en Normandie, surtout sur Le Havre, Fécamp, Rouen, Val de Rueil et Caen.

d'entretien courant et de gros entretien. Elles sont associées aux opérations de réhabilitation et de construction neuve, notamment dans leur conception et dans la concertation avec les locataires.



Les autres services de la Direction des Territoires et de la Proximité assurent notamment le suivi des loyers, les politiques d'attribution, la régularisation des charges locatives, le suivi des impayés de loyers, la politique sociale, et les ventes.

La maîtrise d'ouvrage est répartie entre deux entités : une direction de la construction, qui ne s'occupe que de la production neuve, et un service de l'amélioration du patrimoine. Ce dernier assure la programmation de l'ensemble des travaux sur le patrimoine existant, le montage des opérations de réhabilitation et de gros entretien, et la passation des différents contrats d'entretien utilisés par les agences.

Les fonctions support sont assurées par une Direction des ressources humaines et de la communication, et par un service administratif et financier qui intègre également la gestion des systèmes d'information. Il n'existe pas de service « Achats » au sein de la société. Les mises en concurrence sont passées directement par chaque service, selon des règles validées en CA. Jusqu'en 2018, la société n'a pas respecté les règles de mises en concurrence concernant les maîtres d'œuvre. Cette pratique a été régularisée. Par ailleurs, les dossiers contrôlés n'ont pas mis en évidence d'autres manquements aux principes de la commande publique.

Entre 2013 et 2017, les effectifs de Sodineuf ont baissé de plus de 12 % passant de 151 à 132 ETP alors que sur le même laps de temps le parc a progressé de presque 8 %. Cette réduction forte des effectifs explique en partie des coûts de gestion inférieurs aux médianes du secteur comparé aux organismes de taille similaire (cf. §5- Tenue de la comptabilité et analyse financière). Cette réduction a été effectuée au fil de l'eau par le non-remplacement de certains départs, la suppression de profils de poste ciblés dont les missions ont été redistribuées et la mutualisation de certaines compétences suite notamment au regroupement de 3 agences en 2 agences en 2015. Cette réduction des effectifs n'a pas porté sur le personnel de proximité qui reste stable sur la période (47 % des effectifs en ETP). Le nettoyage des nouveaux immeubles est systématiquement externalisé. Globalement cette maîtrise des effectifs n'apparaît pas affectée le bon fonctionnement de la société, mais certaines zones de risques sont toutefois identifiées du fait de ce resserrement important, notamment sur les missions comptables.

La réduction des effectifs est en partie subie en raison de la perspective des rapprochements entre organismes au sein d'Action Logement Immobilier. Certains postes de direction ont été supprimés ou sont pris en charge par intérim. Ainsi le poste de directeur des Territoires et de la Proximité est assuré par intérim par le directeur général. Le poste de directeur financier vacant depuis mi-2018 a été supprimé. Le directeur de la construction, à mi-temps dans le cadre d'une mise à disposition par Logiseine⁶, a cessé ses fonctions au sein de la société à la fin du premier semestre 2019. La société rencontre également quelques difficultés de recrutement et les ouvertures de poste sont soumises depuis fin 2017 à une procédure d'autorisation préalable d'Action Logement Immobilier.

Sur les exercices 2014 et 2015, la société a procédé à un changement d'applicatif métier occasionnant une augmentation ponctuelle de ses coûts de gestion. Elle a engagé des démarches d'amélioration de ses outils de travail en mettant en place la gestion dématérialisée (GED) et la lecture automatisée des documents (LAD). Les différents applicatifs utilisés ne sont pas tous interfacés et les mises à jour ne s'effectuent pas toutes par intégration automatique de fichiers, mais manuellement. C'est notamment le cas pour les données issues des outils Salvia (Financement et Patrimoine) ou pour la comptabilité des investissements qui n'est pas intégrée dans le progiciel métier ULIS et dont l'actualisation est effectuée sur un tableur Excel dont les mises à jour ne sont pas automatisées.

L'activité de la société est structurée par deux démarches de certification : ISO 9001 et Qualibail.

L'objectif de Sodineuf est d'obtenir à terme la certification ISO 9001 pour l'ensemble de son activité. La mise en œuvre de la démarche a induit la mise en place de revues de projet thématique très régulières qui favorisent une bonne circulation de l'information et un suivi efficient de chaque volet d'activité. Depuis 2017, Sodineuf est certifiée ISO 9001 pour l'activité de maîtrise d'ouvrage.

Sodineuf est certifiée Qualibail⁷ depuis 2003. Cette démarche est intégrée par l'ensemble des équipes dans leur travail quotidien. Elle apporte des résultats concrets et satisfaisants pour les locataires, ce qui transparaît notamment au travers des enquêtes de satisfaction et lors des visites de patrimoine.

⁶ SA d'HLM du groupe Action Logement, auparavant pressentie pour fusionner avec Sodineuf il y a quelques années.

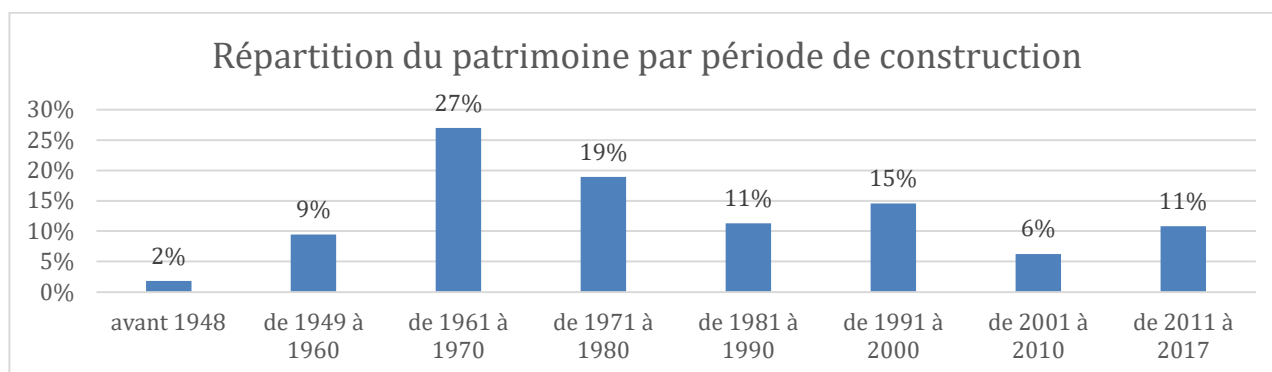
⁷ Qualibail est un référentiel créé en 2001, certifié par l'AFNOR, et appliqué dans 46 organismes HLM. Il porte essentiellement sur la qualité de service apporté aux locataires : traitement des réclamations, accompagnement dans le parcours résidentiel, qualité du nettoyage, ...

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Sodineuf est propriétaire d'environ 8 300 logements, ainsi que de 17 foyers et résidences, totalisant 716 équivalents-logements.

Le parc de Sodineuf a un âge moyen de 39 ans début 2018⁸, proche des moyennes régionale et nationale d'environ 40 ans.



Source : RPLS 2018

La proportion de logements individuels tend à augmenter et passe de 29 % en 2013 à 31 % en 2018, du fait de la demande importante pour ce type de logements.

Comme généralement constaté, la proportion de petites typologies dans le parc existant est inférieure à la demande actuelle de logement social. Inversement, Sodineuf dispose historiquement de grandes typologies, moins demandées. Entre 2014 et 2018, la production de petites typologies lui a permis de se rapprocher de la demande.

Typologies des logements				
	T1 et T2	T3	T4	T5 et +
Sodineuf	18,5%	42,1%	31,3%	8,1%
Région Normandie	19,8%	37,6%	33,2%	9,0%
France	25,0%	37,2%	29,3%	8,5%
Demande de logement social en Seine-Maritime	41,9%	33,1%	20,4%	4,6%
Production neuve de Sodineuf entre 2014 et 2018	23,7%	53,3%	21,3%	1,7%

Sources : RPLS 2019 pour Sodineuf - RPLS 2017 pour les références régionales et nationales, et SNE 2018

⁸ Source : RPLS 2018. L'âge moyen indiqué dans les Etats Réglementaires (34 ans) est erroné.

La surface moyenne des logements de Sodineuf est de 67m², très proche des moyennes régionale (68m²) et nationale (67m²).

3.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

De manière générale, la stratégie patrimoniale de Sodineuf consiste d'une part à conforter l'attractivité de son parc collectif, bien entretenu mais présentant des risques de déprise dans un secteur détendu, et d'autre part à produire 120 à 150 logements neufs sur son secteur historique, notamment dans des bourgs-centres, et en cherchant à s'étendre sur le littoral vers Le Havre et la Somme. En parallèle, la société conduit de longue date une politique de vente de son parc ancien qui tend à prendre de l'ampleur ces dernières années et assure un apport en fonds propres orienté vers l'importante production neuve de la société.

Cette stratégie repose sur 3 dispositifs :

- Le plan stratégique de patrimoine (PSP) 2016-2022 : il détermine les besoins en développement neuf et les besoins sur le parc existant, sans évaluation financière.
- Le plan pluriannuel d'entretien (PPE) : sur le parc existant, il est la déclinaison opérationnelle chiffrée des orientations du PSP. Il est établi pour une durée de 9 ans, et actualisé chaque année.
- Le plan à moyen terme (PMT) : il évalue la soutenabilité financière à horizon de 10 ans de l'ensemble de la stratégie patrimoniale. Seule une déclinaison triennale du PMT est validée annuellement en CA.

Le PMT intègre bien les besoins identifiés dans le PPE en termes d'entretien courant et de gros entretien. En revanche, il ne reprend pas l'ensemble des besoins financiers. La remise à niveau lourde du patrimoine n'y est pas totalement intégrée. Ainsi une partie de la rénovation thermique du parc est repoussée très au-delà de l'échéance de 2020. En outre, des questions se posent quant à une sous-évaluation financière dans le PPE de la remise à niveau d'une centaine de logements classés en étiquette F et G qui vont nécessiter, au-delà de la remise à niveau thermique, une intervention plus globale.

A l'avenir, Sodineuf se fixe pour objectif de vendre ou de démolir 1 logement pour 2 nouveaux logements produits. Dans le PSP, il est envisagé de démolir une centaine de logements obsolètes et/ou sur des territoires très détendus d'ici à 2022. Ces démolitions ne sont toutefois pas reprises dans le PMT.

3.2.1 Analyse de la stratégie de développement neuf

La production de logements neufs a été particulièrement importante entre 2014 et 2017 inclus, avec une moyenne annuelle de 164 logements (en comptant les acquisitions-améliorations), soit un rythme moyen d'évolution du parc d'environ 2 % par an. Sur cette période, Sodineuf a assuré 75 % de la production neuve sur Dieppe Maritime où son parc représente également environ 75 % du parc social.

Évolution du patrimoine									
Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition Amélioration (AA)	Acquisition (hors AA)	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution	
2014 7 551	100	77	154	13	0	55	7 814	3,5 %	
2015 7 814	181	0	16	13	0	0	7 995	2,3 %	
2016 7 995	138	0	59	26	0	0	8 157	2,0 %	
2017 8 157	156	0	12	27	0	0	8 298	1,7 %	
2018 8 298	99	0	0	31	0	0	8 366	0,8 %	
Total	674	77	241	110	0	55		10,8 %	

Sources : Etats réglementaires (et RPLS 2019 pour l'année 2018)

La production neuve de Sodineuf avait également été importante sur les 6 années de la CUS (2011-2016), 1 073 logements ayant été mis en service, soit 165 % de l'objectif⁹.

La faiblesse relative de la production de l'année 2018 est liée à un retard induit par un renouvellement très important au sein de l'équipe de maîtrise d'ouvrage. Seuls 64 logements doivent être livrés en 2019. De nombreuses décisions techniques de financement ont déjà été obtenues sur des bases estimatives, et le rattrapage des retards devrait aboutir à des productions importantes sur 2020 (209 livraisons prévues) et 2021 (207 livraisons). Les objectifs fixés par Action Logement Immobilier, soit 415 logements entre 2019 et 2021¹⁰, pourraient être dépassés avec 480 logements mis en service.

Ces niveaux de production peuvent paraître disproportionnés par rapport à la faible tension des territoires d'implantation de Sodineuf, à l'offre déjà existante en matière de logements sociaux, et aux problèmes d'augmentation de la vacance, quand bien même ils visent à répondre à la demande de logements plus modernes et aux besoins de parcours résidentiels.

Près de 62 % de la production est constituée de logements individuels¹¹ pour lesquels la demande est très forte. L'offre nouvelle, plus attractive, concurrence l'offre ancienne et contribue à l'augmentation de la vacance. Elle peut également concurrencer l'accession sociale à la propriété, pour laquelle Sodineuf a des objectifs de production croissante de 10 logements en 2019, 15 en 2020 et 30 en 2021.

La production neuve repose sur une répartition globale de 63 % en PLUS, 19 % de PLAI, 17 % de PLS et 1 % de PLI. Ces chiffres sont proches de ceux constatés en Normandie¹². Sur les 6 années (2011-2016), les financements en PLAI ont été très largement utilisés avec 277 livraisons pour 90 prévues dans la CUS.

La production neuve s'appuie essentiellement sur la maîtrise d'ouvrage directe et peu sur la VEFA (22 % entre 2014 et 2018). Les coûts de production moyens au logement sont modérés, alors que les logements produits en maîtrise d'ouvrage Sodineuf sont plutôt grands avec 76 m² de surface utile, pour 69 m² au niveau de la Seine-Maritime. Ceci peut s'expliquer par la production importante de logements individuels. La part du foncier a été de l'ordre de 16 %, inférieure aux 22 % constatés en région Normandie, tandis que la part du coût de

⁹ Source : évaluation partagée de la CUS – Etat/Sodineuf – 18/05/2018

¹⁰ 150 logements neufs livrés en 2019, 145 en 2020 et 120 en 2021

¹¹ Entre 2014 et 2018, 462 logements individuels ont été produits sur un total de 751 logements (source : données RPLS 2019 de l'organisme)

¹² Source : DGALN- Bilan 2016 des logements aidés

construction, de 74 %, est supérieure aux 68 % constatés en région Normandie. La part des frais de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage, soit 10 %, est la même qu'en région Normandie.

Prix de production des logements neufs entre 2014 et 2018

Rubriques	Au logement Coût moyen TTC tout compris		Au m ² de surface utile Prix moyen HT	
	Sodineuf	Normandie (tous bailleurs)	Sodineuf	Normandie (tous bailleurs)
VEFA	137 128 €	154 300 €	1 882 €	2 202 €
Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	142 669 €	155 643 €	1 778 €	2 135 €
VEFA et MOD	141 522 €	non connu	1 858 €	non connu

Sources : Données Sodineuf et Bilan 2017 des logements aidés (DGALN)

3.2.2 Analyse de la stratégie sur le patrimoine existant

La stratégie sur le parc existant s'appuie sur le plan pluriannuel d'entretien (PPE) actualisé chaque année et reprenant par immeuble l'ensemble des travaux à réaliser en exploitation et en investissement.

Sodineuf vise en priorité à conserver et à améliorer l'attractivité et l'accessibilité de ses logements anciens, avec notamment l'ajout d'ascenseurs. La société met au maximum à profit les avantages fiscaux liés aux dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), essentiellement en matière d'amélioration et d'accessibilité.

L'effort de maintenance d'exploitation - en entretien courant et gros entretien- reste important mais a toutefois été peu à peu réduit ces dernières années pour atteindre un niveau proche de la médiane des bailleurs en termes de ratio financier au logement soit environ 13,5 % des loyers (équivalent à 644 euros au logement pour une médiane à 623 euros).

Les visites de patrimoine n'ont pas mis en évidence de problèmes manifestes d'entretien du parc.

Sur la période de contrôle, les réhabilitations d'ensemble, c'est-à-dire la réalisation groupée et coordonnée d'un bouquet de travaux sur un même immeuble sont peu nombreuses : 8 opérations totalisant 371 logements, pour un coût moyen de 42 000 euros TTC au logement. A court terme, seule une opération de réhabilitation est prévue (31 logements en 2020). L'effort de réhabilitation a essentiellement porté sur les résidences personnes âgées. Ainsi, 6 des 10 résidences personnes âgées doivent faire l'objet de réhabilitations entre 2017 et 2020, dont une bonne partie est engagée en 2019.

Par le passé, le patrimoine a bénéficié de réhabilitations d'ensemble, dont certaines apparaissent aujourd'hui anciennes¹³, même si leur état d'entretien reste correct. Désormais, la stratégie de Sodineuf en matière de « réhabilitation » est davantage thématique, c'est-à-dire par composants. Des campagnes importantes de remplacements groupés de fenêtres, portes palières, toiture, chaudières¹⁴, ... sont réalisées chaque année

¹³ Comme par exemple au Tréport : Les Terrasses ou Résidence Gounod

¹⁴ Les chaudières individuelles gaz sont remplacées à 14 ans

représentant un flux moyen de près de 6 millions d'euros. Elles peuvent concerner un même immeuble, aboutissant de fait à sa réhabilitation plus globale¹⁵.

En revanche, le rythme d'amélioration de la qualité thermique du parc est jugé insuffisant.

L'amélioration thermique du parc a pris du retard.

Au terme de la CUS en 2016, seuls 637 logements ont été rénovés thermiquement sur les 1 301 prévus, soit 49 % du résultat attendu¹⁶.

La société dispose d'une bonne vision de l'état thermique de son parc. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été réalisés à près de 100 %, pour un taux de 82 % au niveau de l'ensemble des bailleurs sociaux en France.

Thermiquement, le parc de Sodineuf est plutôt meilleur que celui de l'ensemble des bailleurs. Ce sont surtout les logements individuels, dont bon nombre en chauffage électrique, qui sont énergivores et pèsent donc sur les charges des locataires.

Classement énergétique du parc (DPE)

		A,B,C	D	E,F,G
Sodineuf	Logements collectifs	31%	58%	11%
	Logements individuels	25%	37%	38%
	Total	29%	52%	19%
Département de Seine Maritime (76)		29%	40%	31%
Région Normandie		33%	36%	31%
France		37%	40%	23%

Sources : RPLS 2019 pour Sodineuf - RPLS 2017 pour les références régionales et nationales.

En 2017, Sodineuf a lancé un programme d'amélioration thermique en 2 phases. Une première phase (2017-2021) vise à améliorer le confort d'usage et à réduire les charges (réduction estimée à 20 %), en remplaçant les radiateurs électriques par des modèles plus performants, en isolant les combles et en apportant quelques autres améliorations. Cette première phase concerne 1 382 logements¹⁷, pour un coût total de 5 000 000 euros, soit près de 4 000 euros par logement environ.

Une seconde phase, planifiée entre 2021 et 2030, doit consister à mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur (ITE) et à remplacer les menuiseries afin d'atteindre les objectifs de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (pour les ramener en dessous d'un DPE de C). Environ 1 500 logements sont concernés, par tranche de 150 logements annuels, pour un coût moyen estimé de 35 000 euros par logement soit 5 250 000 euros de budget annuel dédié. Cette

¹⁵ Ex : Immeuble Vasco de Gama : 4 actions d'amélioration de la ventilation, de ravalement de façades, d'installation de volets roulants électriques, et de remplacement de portes palières.

¹⁶ Source : évaluation partagée de la CUS Etat/Sodineuf du 18/05/2018.

¹⁷ 502 logements en 2017 (1 725 000 euros), 122 en 2018, 185 en 2019, 397 en 2020 et 176 en 2021 (source : rapport AG 2018)

seconde phase ne permet pas de couvrir l'ensemble du besoin identifié de remise à niveau thermique et devra se poursuivre au-delà de 2030.

La société ne priorise pas suffisamment cet axe stratégique et étale son accomplissement sur un temps très long. Enfin, le chiffrage des travaux de remise à niveau thermique sur certains logements en étiquette F et G reste à sécuriser.

Sodineuf doit également s'interroger sur une stratégie plus ambitieuse de démolition, compte tenu de l'obsolescence de certains immeubles anciens, lesquels posent des questions d'attractivité en termes d'implantations ou de confort phonique au sein des logements collectifs. En effet plus d'un tiers des logements de Sodineuf datent d'avant 1970 et n'étaient pas soumis à une réglementation acoustique précise. Ils présentent donc potentiellement un risque de perte d'attractivité compte tenu des nuisances sonores entre logements collectifs, ce problème étant difficilement traitable techniquement au niveau des planchers et des cloisons.

Sodineuf met en avant le fait qu'elle a priorisé l'amélioration thermique des logements les plus énergivores. Les aides d'Action Logement pour des démolitions devraient permettre d'éliminer certains de ces logements. Même si son parc est plutôt meilleur thermiquement que les autres bailleurs, la société a néanmoins la possibilité de dégager les moyens pour accélérer le traitement thermique de l'ensemble de son parc.

3.2.3 Ventes de patrimoine à l'unité

Entre 2014 et 2018, plus d'une centaine de logements ont été vendus, avec une augmentation progressive du nombre de ventes jusqu'à 35 ventes en 2018. Il s'agit pour l'essentiel de logements individuels. Les ventes ont été réalisées à 75 % en dehors de l'agglomération dieppoise. Près de 40 % des logements vendus l'ont été au profit de locataires de Sodineuf, et 21 % au profit de locataires occupants. Les locataires de Sodineuf ne bénéficient pas de tarif préférentiel. La plus-value moyenne dégagée est de 50 000 euros.

Politique de vente à l'unité de Sodineuf de 2013 à 2017

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Logements vendus au 31/12	15	13	13	26	27
Produits de cessions	1 309	920	1 655	2 219	2 023
Plus-value dégagée	798	546	809	1 398	1 075
Plus-value moyenne par logement	53	42	62	54	40

Source: Etats réglementaires HLM

L'examen des procédures de vente et de quelques dossiers n'a pas montré d'irrégularité à l'égard de la réglementation. Certains logements vendus sont des individuels diffus avec des travaux à réaliser par les acquéreurs. Même si Sodineuf atteste auprès des services de l'Etat qu'ils répondent aux normes minimales d'habitabilité, certains logements vendus ou à vendre sont parfois à la limite¹⁸ de ce qu'autorise le CCH, à savoir que « la décision d'aliéner, prise par l'organisme propriétaire, ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus » (article L443-7).

¹⁸ Toiture en fin de vie, tableau électrique général avec des traces de surchauffe

Début 2019, environ 700 logements (8 % du parc) sont potentiellement à vendre. Les ressources dégagées sont directement affectées en fonds propres sur des opérations neuves ciblées. Dans son PMT, la société prévoit une augmentation du nombre de vente pour atteindre 1 % du parc cédé chaque année.

3.2.4 Stratégie de renouvellement urbain (ANRU)

Le programme national de rénovation urbaine (dit « ANRU 1 ») est achevé. Il a porté sur 208 constructions neuves, 192 démolitions, 100 logements réhabilités et plus de 1 430 résidentialisations.

Le nouveau programme national de renouvellement urbain (dit « ANRU 2 ») concerne 280 logements dans le quartier Bel Air, à Dieppe, qui est un QPV d'intérêt régional. La signature du protocole de préfiguration pourrait avoir lieu à l'automne 2019. Aucune démolition n'y est envisagée. Initialement estimés à 7 millions d'euros, les besoins financiers du NPNRU avoisinent début 2019 les 11 millions d'euros. Sodineuf ne prévoit pas d'investissement en fonds propres et le programme est majoritairement couvert par des dégrèvements de TFPB (70 %), des subventions (12 %) et le recours par Sodineuf à un prêt plafonné à 2 millions d'euros (18 %).

3.2.5 Autres activités

Sodineuf conduit une activité limitée de vente de parcelles en lotissements, dans des opérations d'aménagement comprenant des opérations locatives ou d'accession à la propriété. Une dizaine de parcelles sont vendues annuellement. Certaines opérations ont toutefois été réalisées dans des secteurs peu porteurs (secteurs ruraux peu équipés), entraînant des difficultés de commercialisation. Une trentaine de parcelles restent à vendre.

De 2015 à 2018, Sodineuf a concrétisé une vingtaine de ventes en PSLA (Prêt Social Location-Accession) et 7 ventes en VEFA, d'un prix moyen TTC de 145 000 euros, pour une surface utile moyenne d'environ 95 m².

3.3 SECURITE DANS LE PARC

Des prestataires sont en charge de la maintenance réglementaire, notamment en matière d'ascenseurs, portes et portails automatiques, et de risque incendie (extincteurs, désenfumage, colonnes sèches, blocs-secours, ...).

Les diagnostics amiante des parties privatives des logements collectifs n'ont pas été réalisés, contrairement à l'obligation faite par l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

De manière générale, il n'a pas été constaté de manquement à la réglementation relative à l'amiante. En revanche, Sodineuf ne réalise pas les diagnostics amiante des parties privatives (DAPP) des logements collectifs dont le permis de construire a été accordé avant le 1^{er} juillet 1997, obligatoires à compter du 5 février 2012. Près de 5 000 logements (60 % du parc) sont potentiellement concernés. Sodineuf a prévu de les réaliser à partir de 2019, et jusque 2022.

La réglementation relative à la lutte contre la présence de plomb n'est pas appliquée (articles L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique).

Sodineuf n'a pas réalisé les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949, soit 220 logements. Lors du contrôle, Sodineuf a engagé leur réalisation et fin 2019, 208 CREP avaient été réalisés.

Concernant les ascenseurs (60 unités), il n'a pas été relevé de manquements à la réglementation, en particulier en matière d'entretien périodique et de contrôles quinquennaux de sécurité.

Le contrôle annuel des chaudières individuelles (40 % des logements concernés) est réalisé par une entreprise mandatée par Sodineuf. Il n'y a pas eu d'accord collectif à ce sujet, mais la liste des contrats d'entretien dont les coûts sont récupérés auprès du locataire est jointe à son contrat de bail.

Le taux de visite annuel des chaudières individuelles est supérieur à 95 % en 2018, sauf pour une partie du parc pour laquelle le prestataire a été déficient et remplacé en 2019. Un rattrapage est en cours. Sodineuf dispose d'une procédure relative à ces contrôles de sécurité, mais doit être complétée par des mesures coercitives si la chaudière n'a pu être visitée dans les délais réglementaires, compte tenu des enjeux de sécurité.

En matière de diagnostic des installations intérieures de gaz et /ou d'électricité, Sodineuf n'a appliqué la réglementation qu'à partir de janvier 2019¹⁹.

3.4 ACCESSIBILITE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP ET ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT

Les personnes de plus de 65 ans représentent 26 % des locataires de Sodineuf, et celles de plus de 75 ans, 11 %.

La société ne dispose pas d'une base de données spécifique sur l'accessibilité des logements. Ses actions en la matière concernent l'amélioration de l'accessibilité lors des réhabilitations ou l'adaptation à la perte d'autonomie sur demande des locataires. Lors des réhabilitations, des ascenseurs peuvent être installés, permettant également d'améliorer l'attractivité commerciale des logements situés aux étages supérieurs.

La demande de participation financière à l'adaptation du logement peut priver des locataires modestes d'un équipement qui leur est nécessaire.

A la demande des locataires de plus de 65 ans ou en cas de perte d'autonomie, Sodineuf peut adapter le logement, avec une participation de 10 % du coût des travaux, soit environ 500 euros. Cette participation est demandée, que Sodineuf bénéficie ou pas d'un dégrèvement de TFPB. La participation financière n'est pas demandée au locataire lorsque son handicap est reconnu par les services du Département. 126 douches ont ainsi été réalisées en 2017 et 2018, pour environ 640 000 euros.

Sodineuf n'a pu fournir de données sur les demandes de mutation liées à l'âge ou au handicap.

Des résidences réservées aux personnes âgées (autres que des EHPAD ou des résidences perte d'autonomie) sont réalisées, sous le label interne « Logi'Sénior ». Il s'agit de logements avec différents équipements liés à la population ciblée, mais sans service complémentaire (repas, services médicaux, ...). En 2016 et 2017, 55 logements de ce type ont été livrés, pour environ 7 millions d'euros

¹⁹ Institués par les décrets 2016-11104 et 2016-1105 du 11 août 2016, les diagnostics des installations intérieures de gaz et /ou d'électricité sont obligatoires, si celles-ci ont plus de quinze ans, pour les nouveaux contrats de location :

- depuis le 01/07/2017 : pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 01/01/1975 ;
- depuis le 01/01/2018 : pour tous les logements.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

4.1.1 Loyers

Les loyers pratiqués par Sodineuf sont moins accessibles aux ménages modestes que ceux des autres bailleurs de son secteur d'intervention. Le loyer médian au m² est de 5,5 euros pour Sodineuf pour 5,2 euros en Seine-Maritime.

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Sodineuf Habitat Normand*	8 298	5,0	5,5	6,0
Département de Seine-Maritime	126 218	4,6	5,2	5,9
France métropolitaine	4 232 803	4,8	5,6	6,4

Sources : RPLS au 01/01/2017 + Données transmises par l'organisme* (traitements ANCOLS)

Le loyer mensuel moyen au logement est d'environ 359 euros (hors charges). Sur l'EPCI, ce loyer moyen est un peu plus élevé que celui des autres bailleurs, mais peut s'expliquer en partie par une proportion plus importante de logements individuels généralement plus grands.

Loyers sur l'EPCI: Communauté d'Agglomération de la Région Diéppoise

Rubriques	Nombre de logements	Part de logements individuels	Part de logements collectifs	Loyer moyen au logement
Sodineuf Habitat Normand	4 951	23%	77%	359 €
Autres bailleurs	1 730	13%	87%	347 €

Sources : RPLS au 01/01/2017 (traitements ANCOLS)

Même si le taux de ménages bénéficiant de l'APL est dans les moyennes, la couverture du loyer par l'APL est médiocre comme le montre les comparaisons par rapport aux valeurs départementales et nationales ci-après.

Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne

Part des loyers pratiqués	Inférieurs aux loyers plafonds	Supérieurs aux loyers plafonds
Sodineuf	44%	56%
Département de Seine-Maritime	65%	35%
France métropolitaine	55%	45%

Sources : RPLS 2017 et fichier patrimoine de Sodineuf (traitement ANCOLS)

Les loyers moyens au m² des baux signés en 2018 sont plus élevés que la moyenne, avec 5,7 euros/m² (environ 900 baux) et plus particulièrement sur le parc neuf avec 6,3 euros/m² (79 baux).

Il n'a pas été relevé d'irrégularités dans les hausses annuelles des loyers pratiqués (période 2017-2019). A la relocation, le nouveau loyer pratiqué correspond au loyer plafond de la convention APL, sauf en cas de vacance

importante. Des baisses de loyers à la relocation ont été validées par la gouvernance sur quelques immeubles sujets à des problèmes récurrents de vacance.

Lors des rares opérations de réhabilitation, les loyers sont augmentés selon ce qu'autorise la réglementation. L'autorisation des services de l'Etat sur une opération²⁰, non demandée par Sodineuf, est en cours de régularisation a posteriori. Sauf exception, il n'est pas appliqué de partage des économies d'énergie en cas de réhabilitation thermique des bâtiments.

L'étude des loyers pratiqués en 2018 a mis en évidence 31 dépassements des loyers maximums autorisés dans les conventions APL.

Les dépassements mensuels varient de 3,39 euros à 34,36 euros. Lors du contrôle, Sodineuf a procédé au remboursement des trop-perçus, sur les 3 dernières années, aux locataires concernés.

Le montant du loyer maximum n'est pas mentionné sur les avis d'échéances alors qu'il s'agit d'une obligation d'information fixée à l'article R 442-2-1 du CCH.

Le locataire ne dispose pas de l'information relative au montant du loyer maximum sur sa quittance, ce qui ne lui permet pas de vérifier le montant du loyer acquitté au regard du montant maximum fixé par la convention APL. Sodineuf a prévu que cette information soit intégrée aux quittances après un développement de son outil informatique.

4.1.2 Supplément de loyer de solidarité

L'enquête annuelle SLS concerne environ 66 % des logements occupés (en 2018).

SLS: nombre de locataires assujettis et montants perçus

En euros	2016	2017	2018
Nombre de locataires assujettis	382	397	311
(dont SLS forfaitaires)	(130)	(136)	(110)
Montant comptabilisé (compte 7042)	94 911	93 019	112 895
Moyenne mensuelle par locataire assujetti	21	20	30

Source: Données Sodineuf (traitement ANCOLS)

En 2018, et suite à la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté (LEC), le CA de Sodineuf a décidé de mettre fin à la modulation du SLS qui était appliquée dans le cadre de la CUS de 2011.

4.1.3 Charges locatives

De manière générale, il n'est pas apparu de dysfonctionnement systémique dans le provisionnement des charges, leur régularisation annuelle, les niveaux de charge et la non-récupération des charges des logements vacants. Quelques anomalies de sur-provisionnement ou sous-provisionnement trop importants ont cependant été détectées (résidence Alain Colas au Havre, et résidence du Clos de l'Etang à Offranville). Elles ont fait l'objet de rectification l'année suivante.

²⁰ Immeuble Amundsen à Dieppe

Un bilan détaillé des charges de l'année N-1 est présenté à chaque CA de fin d'année N. Il valide ensuite les provisionnements à mettre en œuvre à compter du 1^{er} janvier de l'année N+1.

Les charges d'une année civile sont généralement régularisées durant le second trimestre de l'année suivante.

Il n'a pas été constaté d'irrégularité dans la nature des charges récupérées, hormis la récupération des charges de maintenance des ascenseurs, qui ne peut plus être forfaitaire depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Elle doit être réalisée selon leur nature, récupérable ou non récupérable (article L. 442-3 du CCH), et non plus forfaitisée à 73% des dépenses engagées comme cela était pratiqué jusqu'en 2006.

Sodineuf répartit la charge de ses 52 employés d'immeuble en charge de l'entretien, récupérable à 100 %, et d'un gardien, sur l'ensemble des logements sur lesquels ils interviennent, selon des clefs de répartition qui paraissent appropriées. Un second gardien est récupéré spécifiquement sur l'immeuble où il est affecté au Havre. Il n'a pas été relevé de récupération induue dans les dépenses liées à la rémunération, aux charges sociales et fiscales, ainsi que dans la récupération des charges d'encadrement (10 % des encadrants). Lorsque l'entretien des parties communes est réalisé par une société extérieure, le coût est imputé à l'immeuble correspondant.

Une régie interne de 3 personnes entretient les espaces verts sur certaines résidences de Dieppe. Le suivi de son activité et sa récupération ne soulèvent pas d'observation particulière.

Hormis les retards dans l'amélioration thermique de certains logements, Sodineuf cherche à réduire les charges des locataires, notamment en remettant régulièrement en concurrence les contrats d'entretien et en mettant en œuvre de l'éco-pâturage pour réduire les charges d'entretien des espaces verts importants.

L'organisation et les modalités de la récupération des charges présentent des risques.

La récupération des charges repose sur des tableaux Excel, dont certains sont alimentés manuellement, une fois par an, à partir des factures. Il n'existe pas de lien automatisé avec l'outil comptable. Il en résulte inmanquablement un risque d'erreurs. Il repose sur l'expérience de deux personnes et leur connaissance du patrimoine. Il n'existe pas de procédure formalisée. Une personne supplémentaire a été recrutée fin 2019 afin d'améliorer le traitement de la récupération des charges.

4.2 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les données disponibles des trois dernières enquêtes OPS sont indiquées dans le tableau ci-après. Avec des taux de réponse situés entre 82 % et 88 %, les données sont considérées comme significatives.

Analyse sociale de l'occupation									
Enquêtes OPS		Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono- parentales	Personnes isolées	Occupants 65 ans et +	Ménages 3 enfants et +
Sodineuf	OPS 2014	14,4 %	54,8 %	12,6 %	48,0 %	16,8 %	38,4 %	16,0 %	7,3 %
	OPS 2016	18,7 %	54,2 %	13,0 %	50,7 %	14,3 %	35,3 %	16,2 %	6,1 %
	OPS 2018	19,3 %	56,0 %	12,2 %	51,0 %	17,0 %	41,1 %	17,5 %	6,2 %
	OPS 2018 (emménagés récents)	19,2 %	64,1 %	6,9 %	62,3 %	26,1 %	34,8 %	12,4 %	4,4 %
Références (OPS 2018)	Seine Maritime	27,2 %	59,8 %	11,5 %	47,5 %	18,5 %	41,7 %	15,3 %	7,9 %
	Région	23,8 %	59,2 %	10,9 %	45,6 %	19,6 %	42,7 %	14,9 %	7,7 %
	France Métropolitaine	22,2 %	60,7 %	10,6 %	45,6 %	21,2 %	39,5 %	13,3 %	10,4 %

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social (plafonds PLUS)

Sources : enquêtes OPS 2014, 2016 et 2018 (traitements ANCOLS)

Du fait de loyers plutôt élevés et de la politique d'attribution moins favorable aux demandeurs disposant de très faibles ressources -inférieures à 20 % des plafonds PLUS- (cf. ci-après), cette catégorie de population est sous-représentée dans le parc de Sodineuf qui ne remplit pas correctement son rôle social de ce point de vue.

L'accueil des locataires avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI (<60 % du plafond PLUS) est en léger retrait avec la demande du territoire, sur lequel Sodineuf a une place prépondérante : 64,1 % des emménagés récents chez Sodineuf ont de telles ressources pour 68 % des demandeurs de logements dans cette catégorie.

Demande de logement social (mars 2019)			
Ressources des demandeurs (hors mutation)	<60% du PLUS	>100% PLUS	>PLUS et < PLS
Département Seine-Maritime	70,0%	8,1%	5,3%
Communauté d'Agglomération de Dieppe	68,0%	9,8%	5,4%

Sources : SNE (Site www.demande-logement-social.gouv.fr/statistiques) - Traitements ANCOLS

4.3 ACCES AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

Le Système National d'Enregistrement (SNE) est l'outil essentiel de la société pour connaître ou enregistrer les demandes de logement (3 464 demandes actives au 31/12/2018). Il n'a pas été constaté de retards dans les radiations dans le SNE qui interviennent en même temps que la signature du bail.

4.3.2 Politique d'occupation du parc de la société

Sodineuf ne met en œuvre aucune politique d'occupation et de mixité dans ses attributions de logements.

Deux plaquettes de communication sur les critères d'attribution et sur la charte d'attribution sont en ligne sur le site internet²¹ de Sodineuf. Elles se contentent d'énumérer des critères généraux à prendre en compte,

²¹ Elles ne sont pas dans la rubrique dédiée aux demandeurs de logement, mais, de manière assez illogique, dans l'« espace locataires »

notamment en matière de mixité sociale. Concrètement, aucun élément n'est fourni aux CAL sur les aspects de mixité sociale, les paragraphes prévus à cet effet dans les fiches de proposition de candidats restant vides. La « solvabilité du client » est en revanche un des critères mis en avant sur ces 2 plaquettes.

Bien qu'il n'ait pas été constaté, dans les dossiers des commissions d'attribution, de prise en compte de la mixité et d'une politique d'occupation dans les attributions, Sodineuf indique mettre en œuvre un « observatoire » de la mixité sociale et générationnelle qui guide ses propositions d'attribution et obtenir des résultats clairement identifiés, évalués par les services de l'Etat. Cet observatoire et les bilans n'ont pas été évoqués et présentés lors du contrôle.

Le règlement intérieur des commissions d'attribution de logements²² a été mis en ligne sur le site internet de Sodineuf fin 2019, conformément à l'obligation faite par l'article R. 441-9-IV du CCH.

4.3.3 Gestion des attributions

Un millier d'attributions de logements environ sont réalisées chaque année. Elles sont effectuées par 3 commissions d'attribution de logements (CAL) selon une répartition géographique définie, plus une commission dite « mixte » compétente pour l'ensemble du territoire d'implantation de Sodineuf, afin d'être réactif vis-à-vis des problèmes éventuels de vacance. Les CAL se réunissent une fois par mois.

Les modalités de sélection des candidats ne sont pas réglementaires.

La « solvabilité des demandeurs » est regardée au travers des revenus fiscaux de référence des années N-2 et N-1, mais surtout des revenus mensuels au moment de la CAL, et d'un taux d'effort en enlevant les crédits en cours du ménage, ce qui n'est pas conforme à l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R. 441-3-1 du CCH. Au préalable, lors de l'instruction de la demande, les candidats doivent fournir le tableau d'amortissement des crédits en cours et un éventuel plan de surendettement. Ces pièces ne font pas partie de la liste exhaustive des documents complémentaires qui peuvent être demandés selon l'arrêté du 6 août 2018 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social, arrêté pris en application de l'article R. 441-2-4 du CCH.

A partir de 2020, l'information concernant les crédits des demandeurs ne sera plus exigée par Sodineuf pour l'instruction d'une demande de logement avec la mise en place des CAL dématérialisées.

Comme mentionné lors du précédent contrôle, l'organisation de l'instruction de la demande conduit souvent la société à ne présenter qu'un seul candidat par logement à attribuer.

Cela concerne surtout les logements collectifs, en particulier dans les grands ensembles anciens ou dans les quartiers peu attractifs où les problèmes de vacance sont prégnants. Après avoir sélectionné différents demandeurs, avoir eu un entretien avec eux et leur avoir fait visiter le logement, n'est souvent présenté à la CAL que le candidat qui a indiqué être intéressé par le logement. La CAL est simplement informée des autres demandes. La politique de retenir des « clients solvables » peut aussi éliminer, en amont, des demandeurs très modestes intéressés. La possibilité ouverte par l'article R. 441-3 du CCH de ne pas présenter trois candidats par logement doit être comprise comme une exception. Elle n'est pas justifiée par l'insuffisance de candidats, malgré la tension modérée de la demande sur les territoires d'implantation de Sodineuf. Les objectifs internes

pour les locataires déjà en place.

²² Mis à jour lors du CA du 18/10/2017

de lutte contre la vacance et contre les impayés conduit ainsi à dessaisir les CAL de leurs prérogatives sur les attributions notamment dans les immeubles collectifs.

Sodineuf s'est engagée à désormais proposer en CAL plusieurs candidats, y compris ceux qui ne peuvent pas ou ne veulent pas accéder au logement proposé. Ce changement de pratique, s'il est conforme, en affichage, à la réglementation, ne dispense pas en revanche la société de rechercher activement plusieurs candidats réellement intéressés, dans l'esprit du logement social en France, y compris en envisageant par exemple des baisses de loyer pour augmenter le panel de candidats qui pourraient accéder financièrement à ses logements sociaux.

Des attributions ont été réalisées à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources.

Entre 2016 et 2018, 3 067 attributions ont été réalisées et ont été vérifiées sur fichier. Une soixantaine de dossiers d'attribution a été examinée. Il en ressort que 21 (soit 0,7 % des 3 067 attributions) l'ont été au profit de demandeurs dont les ressources dépassaient nettement les plafonds autorisés. Ces attributions ont été réalisées en connaissance de cause par la CAL, souvent dans le but, non réglementaire, de limiter des problèmes de vacance potentiels ou avérés. Les dépassements varient de 10 % à 82 %. Ils concernent 2 PLAI, 18 PLUS et 1 PLS (cf. annexe).

Les plafonds de ressources autorisés sont soit ceux de droit commun, soit ceux faisant l'objet d'une dérogation préfectorale annuelle, accordée pour l'ensemble de la Seine Maritime, et permettant de dépasser jusque 50 % les plafonds de ressources de droit commun (hors PLAI), d'une part dans les QPV et d'autre part dans les immeubles occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'APL. Sur la période 2016 à 2018, une cinquantaine d'attributions ont bénéficié de la dérogation préfectorale sur les plafonds de ressources.

Sodineuf admet que ces attributions ont été réalisées en connaissance de cause pour notamment limiter la vacance, en particulier dans des programmes neufs trop ambitieux dans des secteurs détendus.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté impose désormais des obligations d'attribution selon la localisation des logements au regard de la géographie prioritaire de la politique de la ville. En dehors des QPV, 25 % des attributions de logements sociaux doivent être réalisées au profit des demandeurs les plus modestes (1^{er} quartile). En QPV, 50 % des attributions doivent concerner les demandeurs des autres quartiles.

L'exploitation des données 2018 réalisée par Sodineuf donne des résultats assez proches des objectifs hors QPV : 22,25 % sur Dieppe et 42,5 % sur Le Havre. Les attributions en QPV des ménages les moins modestes dépassent l'obligation de 50 % avec un taux de 76 %.

Entre 2016 et 2018, Sodineuf a régulièrement progressé dans le logement des ménages prioritaires, passant de 50 % à 72 % de réalisation de son objectif annuel, soit environ 140 à 150 logements attribués (source : Direction départementale de la cohésion sociale - DDSC 76)

Jusque fin 2017, 33 logements sociaux construits en bail à construction passé avec EDF n'ont pas été gérés conformément à la réglementation HLM.

Ces 33 pavillons ont été construits en 1982 sur la commune de Le Tréport, sous forme d'un bail à construction de 55 ans, dans le cadre de la construction de la centrale nucléaire EDF de Penly. Une convention APL de type logement familial a été passée avec l'Etat en 1984. Depuis l'origine, les logements ont été gérés par diverses associations en lien avec EDF. Les logements n'ont jamais été attribués en fonction des ressources des

locataires. Ils ne sont pas passés en commission d'attribution de logements. Aucun contingent préfectoral n'a été mobilisé.

Le bail à construction a été résilié avec effet au 31/12/2017. La convention APL a été transférée au profit de EDF en 2018. Fin 2017, les prêts PLA obtenus avaient été remboursés. Sodineuf n'est donc plus concernée par ces logements. EDF souhaite pouvoir vendre rapidement la totalité des logements, qui sont vacants, et anticiper dès que possible la résiliation de la convention APL prévue en juin 2020.

Le préfet de Seine-Maritime a accepté le 21 octobre 2019 de résilier par anticipation la convention APL qui liait EDF à l'Etat.

4.4 DONNEES SUR LA VACANCE ET LA ROTATION

La vacance de logements a tendance à croître, mais elle reste maîtrisée et en dessous des valeurs de l'ensemble des bailleurs sociaux au niveau départemental et national. C'est l'un des points particuliers de vigilance observé par la gouvernance de la société. Cette dernière craint un accroissement des pertes financières. Elle fait l'objet d'une action spécifique dans le cadre d'ISO 9001, avec des réunions régulières et des indicateurs suivis mensuellement. Sodineuf commence à prendre des décisions de baisse des loyers à la relocation sur certains immeubles difficiles à louer. Les logements vacants font l'objet de visite préalable par les demandeurs potentiellement intéressés afin de limiter les refus après CAL.

Taux de vacance des logements locatifs

Sur la base du nombre de logements vacants au 01/01/N		2014	2015	2016	2017	2018
Taux de vacance globale (toutes causes confondues)	Sodineuf	4,62%	2,31%	2,79%	2,55%	3,94 %
	Département de Seine-Maritime (ensemble des bailleurs sociaux)	4,34%	4,61%	5,24%	5,56%	5,38%
	France métropolitaine (ensemble des bailleurs sociaux)	4,34%	4,54%	4,76%	4,63%	4,67%
Taux de vacance commerciale (à plus de 3 mois)	Sodineuf	1,96%	0,54%	0,78%	0,69%	1,22 %
	Département de Seine-Maritime (ensemble des bailleurs sociaux)	1,45%	1,28%	1,45%	1,76%	1,90 %
	France métropolitaine (ensemble des bailleurs sociaux)	1,53%	1,60%	1,55%	1,50%	1,45 %
Taux de vacance technique	Sodineuf	2,36%	1,20%	1,29%	0,68%	1,26%
	Département de Seine-Maritime (ensemble des bailleurs sociaux)	1,64%	1,83%	2,17%	2,38%	2,11 %
	France métropolitaine (ensemble des bailleurs sociaux)	1,47%	1,60%	1,73%	1,79%	1,91%

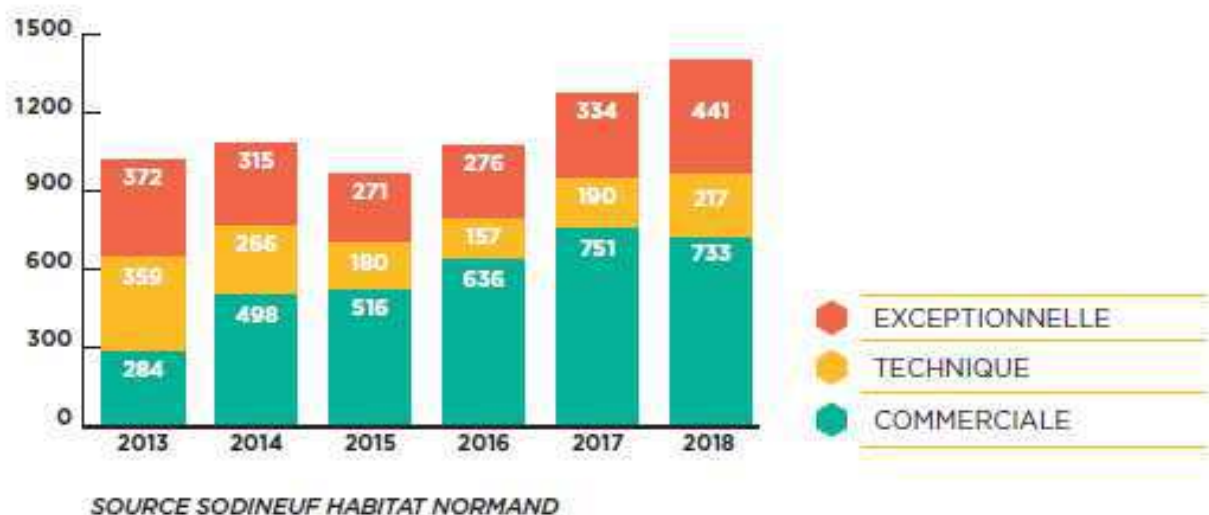
Sources: RPLS (traitements ANCOLS)

Les pertes financières annuelles moyennes liées à la vacance sont de l'ordre d'1 million d'euros, dues pour moitié à de la vacance commerciale, pour 1/3 à de la vacance appelée « exceptionnelle », c'est à dire induite par les ventes et démolitions ou des projets spécifiques. Le reste (15 %) est dû à la vacance technique pour cause de travaux dans les logements.

Globalement la société maîtrise bien la vacance technique des logements d'où des pertes financières plutôt en repli. En revanche, la vacance commerciale, tout en restant dans des proportions moindres que chez les autres

bailleurs, est marquée par une forte augmentation, les pertes financières induites ayant plus que doublé sur la période. Les pertes liées à la vacance exceptionnelle sont à mettre en lien avec la stratégie de vente. La société a fixé récemment à 1 an la durée maximum de vacance pour vente pour contenir les pertes financières.

ÉVOLUTION DE LA VACANCE FINANCIÈRE (EN K€)



Enfin, le taux de rotation annuel est stable, autour de 10 %, et dans la moyenne départementale. Certains sites collectifs anciens, et avec une faible attractivité font cependant l'objet de taux plus importants (Neuville-les-Dieppe, Le Tréport, Neufchâtel en Bray).

4.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion quotidienne de la proximité est satisfaisante. Elle repose pour l'essentiel, au sein des 2 agences, sur les 12 responsables de proximité, référents privilégiés des locataires, notamment pour leurs réclamations et toutes difficultés qu'ils peuvent rencontrer. Ils encadrent les agents de proximité en charge des locaux poubelles et du nettoyage des parties communes généralement limité aux halls d'entrée. Sodineuf applique généralement la politique du nettoyage des paliers par les locataires, ce qui limite les charges mais peut aboutir à des résultats variables en termes de propreté.

L'organisation mise en place ne laisse pas apparaître potentiellement de manquement vis-à-vis de l'obligation d'affecter un effectif minimum de personnes aux fonctions de gardiennage ou de surveillance (un ETP par tranche de 100 logements) afin de prévenir les risques pour la sécurité et la tranquillité des locaux dans les quartiers sensibles²³.

Sodineuf réalise une enquête de satisfaction chaque année auprès d'un panel de locataires. Le taux de satisfaction moyen est de 85 %. Les réclamations des locataires sont enregistrées et suivies dans l'outil ULIS.

²³ Cf. article R. 127-1 du CCH et articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure

4.6 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les modalités de recouvrement des loyers sont efficaces :

Taux de recouvrement locatif					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Créances locataires (N-1)	3 623,49	3 903,49	4 121,97	4 347,97	4 741,02
Produits des loyers (1)	34 796,46	35 309,66	37 547,22	38 728,59	39 514,80
Récupération de charges locatives (2)	8 214,76	7 759,56	7 980,42	7 841,35	8 319,69
Quittancement (3)=(1)+(2)	43 011,22	43 069,22	45 527,64	46 569,93	47 834,49
Vraiation des créances locataires (N-1)	-280,00	-218,49	-226,00	-393,05	-332,03
Pertes sur créances irrécouvrables	-162,98	-139,37	-250,24	-245,97	-418,18
Total encaissement (N) (4)	42 568,24	42 711,37	45 051,40	45 930,91	47 084,28
Taux de recouvrement (5)=(4)/(3)	98,97%	99,17%	98,95%	98,63%	98,43%
Total encaissement (N) (4)	42 848,24	42 929,85	45 277,40	46 323,96	47 416,31
Valeurs de référence	99,04%	99,03%	99,07%	99,00%	98,67%

Source : Analyse ANCOLS – données issues des états réglementaires HLM

Les procédures de traitement des impayés locatifs n'appellent pas d'observation. La société privilégie les interventions en amont et assure une gestion sociale des dossiers. Le niveau des créances locatives impayées est en augmentation mais reste très contenu à 11,5 % des loyers et charges pour une médiane des organismes de même taille à 14,7 %. La société est amenée à augmenter le rythme des passages en perte qui a plus que doublé sur la période mais qui reste à un niveau maîtrisé légèrement inférieur à 1 % des loyers et charges à fin 2017. Ce niveau reste stable en 2018.

Evolution des créances locatives entre 2013 et 2017					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Créances locataires simples (C/411)	2 752	2 176	2 605	2 690	2 977
Créances locataires douteux (C/416)	1 152	1 946	1 743	2 051	2 096
Créances locatives irrécouvrables passées en pertes (C/654)	163	139	250	246	418
Total créances locatives impayées	4 066	4 261	4 598	4 987	5 491
soit en % des loyers et charges	9,5 %	9,9 %	10,1 %	10,7 %	11,5 %
Médiane nationale *		13,9 %	14,2 %	14,7 %	
Ecart par rapport à la médiane		-4,0 %	-4,1 %	-4,0 %	

* SA et OPH dont le parc est compris entre 6000 et 12 000 logements - ration Boléro 14

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 ORGANISATION DES FONCTIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Sodineuf est en comptabilité commerciale. Le service comptable et financier est fragilisé par un turn-over important au niveau de son encadrement (2 directeurs financiers et 3 responsables de la comptabilité successifs sur 5 ans, une vacance de poste sur une année du directeur financier). Sur la période contrôlée, la société a dû faire appel ponctuellement à un cabinet comptable extérieur pour l'assister dans l'établissement de ses comptes. Lors du démarrage du contrôle, le poste de directeur financier a été supprimé et celui de responsable comptable est vacant. Sur les 8 salariés que compte le service, 3 sont affectés au Système d'Information, à l'exploitation des bases de données et à la maintenance informatique. Un agent assure le secrétariat et la gestion des moyens généraux. Suite à un renfort récent, trois agents sont en charge de la comptabilité générale. Le poste de responsable de la comptabilité a été pourvu en milieu de contrôle.

La société ne dispose pas de procédures formalisées en matière comptable et financière. Les documents transmis au titre des procédures sont des notes de saisies dans le progiciel métier et n'identifient pas les risques spécifiques. Les délégations de signature validées le 2 juillet 2014 et transposées dans l'applicatif comptable en 2015 n'ont pas été actualisées suite aux différents départs et réorganisations. L'analyse du cycle des dépenses met en lumière des risques liés à des droits trop larges dans l'applicatif et notamment sur des procédures sensibles telles que la création des comptes fournisseurs ou la validation des bons à payer. Cette situation peut présenter des risques pour la société et les agents concernés.

5.2 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.2.1 Tenue de la comptabilité et des états réglementaires

La tenue de la comptabilité ne fait pas obstacle à l'analyse financière mais requiert toutefois quelques réserves de lecture. La documentation des comptes est jugée très insuffisante. Les annexes littéraires doivent être revues pour être réellement explicatives des méthodes appliquées. A titre d'exemples, les modalités de calcul des coûts internes ne sont pas précisées, les modalités de détermination de la provision gros entretien sont peu explicites. Par ailleurs, des reclassements, intervenus sur les exercices 2013 et 2014 sur les comptes de classe 2 « Immobilisation », ne sont justifiés et détaillés nulle part. Ils ne sont pas traçables. Aucun audit spécifique du cycle des investissements n'a été conduit malgré des difficultés identifiées ci-après.

La qualité de tenue des états réglementaires est quant à elle contrastée sur la période. Entre 2013 et 2015, des imprécisions et erreurs sont relevées sur des annexes sensibles en termes d'analyse financière telle que l'annexe « Mouvements des postes de l'actif immobilisé » ou dans « L'Etat récapitulatif de dettes ». Certaines données ne sont pas traçables et n'ont pu être justifiées par la société. A compter de l'exercice 2016, grâce à une courte période de stabilisation de l'encadrement du service, la qualité de l'information s'améliore nettement.

Les principales difficultés identifiées ayant une incidence sur l'analyse financière sont les suivantes :

- L'annexe « Mouvement des postes de l'actif immobilisé » et notamment le suivi des dépenses d'additions et de remplacements de composants n'est pas fiable entre 2013 à 2015 et les données sont rectifiées comme suit dans le cadre du contrôle :

Additions et remplacements de composants en cours

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Additions et remplacements de composants - données sources *	2 263	0	2 014	5 652	5 360	15 288
Additions et remplacements de composants - données corrigées	9 683	2 828	6 829	5 652	5 360	30 352

* Source : Etats réglementaires - annexe MPAL et données rectifiées Sodineuf

- Un travail de clarification des modalités d'établissement de l'annexe réglementaire remise à l'autorité de contrôle reste à effectuer.
- L'autofinancement de l'exercice 2015 repris au titre du présent rapport diffère légèrement de celui présenté au CA en raison d'une erreur de 0,2 million d'euros de la société dans les montants des remboursements locatifs considérés.
- Une petite régie travaux pour l'entretien des espaces verts existe au sein de la société. Son activité n'est pas retranscrite dans les états réglementaires « Annexe Maintenance ». Cela occasionne une légère majoration des coûts de gestion et en corollaire une petite minoration des coûts de maintenance d'exploitation. Il s'agit en effet d'une régie de taille modeste dont le coût global de fonctionnement est estimé à 120 000 euros par an (salaires et frais généraux). Compte tenu de la nature des prestations réalisées (entretiens des espaces verts quasi exclusivement), la majeure partie des charges occasionnées est récupérée (soit environ 90 %) sur les locataires. Le fonctionnement de la régie n'appelle pas d'observation, ses interventions sont bien calibrées avec les besoins (pas d'interventions surabondantes identifiées) et un suivi journalier des temps passés est bien effectué.
- Les coûts internes immobilisés sont déterminés sur la base de forfait soit 1,3 % des dépenses de l'année pour les opérations de constructions neuves et 0,7 % des dépenses de l'année pour les opérations de réhabilitation. Les modalités pour les opérations en VEFA ne sont pas précisées. Le mode opératoire retenu doit être justifié en annexe des comptes et dans les états réglementaires compte tenu de l'incidence sur les coûts de gestion. Les taux appliqués par Sodineuf sont inférieurs aux usages observés de la profession. Ils doivent faire l'objet d'une comparaison avec les coûts réels supportés chaque année.

5.2.2 Tenue de la comptabilité des investissements

Les fiches de suivi financières et comptables manquent de fiabilité.

Lors du contrôle et dans le contexte particulier de renouvellement de son encadrement, la société n'a pas été en mesure de fournir les fiches détaillées servant de support à l'état récapitulatif des fiches de situation financière et comptable.

L'état récapitulatif repris au titre des états réglementaires présente une incohérence. Les subventions notifiées sur les opérations terminées soldées (11,2 millions d'euros) sont supérieures aux subventions prévues (10,9 millions d'euros) soit un écart de 0,278 million d'euros. Pour l'analyse à terminaison, le montant prévu est ramené au montant notifié.

Le circuit de l'information relatif à la mise à jour des informations extracomptables et notamment du prix de revient prévisionnel et aux modalités de financement ne permet pas de garantir la fiabilité des données. Les données de financement prévisionnelles semblent particulièrement difficiles à stabiliser sur les opérations neuves en cours. De nombreux ajustements sont observés portant sur 1 million d'euros basculés des fonds propres vers des financements externes (prêts et subventions). Certains plans de financement sont erronés.

Ainsi le plan de financement prévisionnel de l'opération de réhabilitation Dumont D'Urville (60 logements) prévoit un prix de revient de 2,141 millions d'euros dont 0,536 million d'euros de prêts, 0,536 million d'euros de subventions et 1,069 millions d'euros de fonds propres. La dernière validation en CA de l'opération en date d'octobre 2016 prévoit, à prix de revient équivalent, un plan de financement différent avec 1,134 millions d'euros de prêts, 0,684 million d'euros de subventions et 0,383 million d'euros de portage sur fonds propres des dégrèvements TFBP et de certificats d'économie d'énergie (CEE). La part des financements externes est donc sous-évaluée de 0,746 million d'euros ce qui gonfle mécaniquement de manière erronée le besoin en fonds propres. Cette erreur est rectifiée pour l'analyse.

Enfin, les FSFC des opérations sont tenues sur un fichier Excel dont les mises à jour sont manuelles. Un risque d'erreur important est identifié et la périodicité des mises à jour ne permet pas un suivi suffisamment régulier des fonds propres investis. Sodineuf s'est engagée à assurer une mise à jour trimestrielle des données. Au préalable, un chantier complet de fiabilisation des informations relatives aux prix de revient prévisionnels et aux modalités de financement reste à mener. Une réflexion sur les outils de travail doit être conduite.

Compte tenu des incertitudes pesant sur la précision de la comptabilité de programmes, le calcul du fonds de roulement à terminaison doit être pris avec réserve. (cf. Analyse du fonds de roulement).

5.3 ANALYSE FINANCIERE

5.3.1 Performance de l'exploitation

5.3.1.1 Niveau et évolution de la capacité d'autofinancement

Évolution de la capacité d'autofinancement					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Marge sur accession	27	215	-148	194	-65
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	34 796	35 310	37 547	38 729	39 515
Coût de gestion	-8 420	-8 873	-8 901	-8 888	-8 518
Entretien courant	-1 200	-1 965	-2 006	-2 390	-2 149
GE	-5 476	-4 147	-3 917	-3 488	-3 196
TFPB	-5 439	-5 486	-5 562	-5 667	-5 691
Flux financier	312	140	87	110	11
Flux exceptionnel	574	610	1 737	2 318	785
Autres produits d'exploitation	1 852	695	1 098	559	542
Pertes créances irrécouvrables	-163	-139	-250	-246	-418
Intérêts des opérations locatives	-4 439	-3 545	-3 431	-3 449	-3 740
Capacité d'autofinancement (PCG)	12 423	12 816	16 255	17 781	17 075
Remboursements d'emprunts locatifs	-7 670	-9 063	-9 512	-10 317	-11 645
Dotation intérêts compensateurs	-173	-189	-177	-142	-72
<i>Pour information: autofinancement net (1)</i>	<i>4 580,0</i>	<i>3 563,5</i>	<i>6 565,6</i>	<i>7 322,0</i>	<i>5 358,7</i>
% du chiffre d'affaires	12,3 %	9,8 %	16,5 %	18,4 %	13,0 %
Médiane nationale *		12,0 %	11,7 %	11,5 %	
Moyenne de période			14,0 %		

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

*Sources : Etats réglementaires HLM et données statistiques ANCOLS pour la médiane des organismes dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 logements

La capacité d'autofinancement de la société (CAF) se renforce sur la période particulièrement sur les 3 derniers exercices. Cette amélioration de la performance d'exploitation est induite par la conjonction de plusieurs facteurs :

- Des recettes locatives soutenues renforcées par une production neuve importante et des risques locatifs plutôt maîtrisés ;
- Une bonne maîtrise des coûts de gestion, fruit d'un effort constant ;
- Un niveau de maintenance d'exploitation en baisse ramené volontairement à un niveau proche de la médiane identifiée par la fédération des ESH. Jusqu'à présent la société avait un niveau de maintenance d'exploitation très soutenu.

- Un flux exceptionnel favorable lié aux dégrèvements fiscaux obtenus suite à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'isolation thermique.

La société évolue dans un contexte fiscal assez pénalisant en termes de TFPB même si elle bénéficie de dégrèvement en raison des travaux d'accessibilité et d'isolation thermique ainsi que d'une exonération pour son parc situé en QPV (30 % fin 2017).

5.3.1.2 Principales composantes de la capacité d'autofinancement

5.3.1.2.1 Des coûts de gestion suivis et bien maîtrisés

Comme signalé plus haut (cf. §2.2.2 Organisation et management), la société fait preuve d'une vigilance importante sur son niveau de frais de fonctionnement et de charges de personnel. Un objectif de 1 000 euros au logement lui est fixé par sa gouvernance.

Evolution des coûts de gestion entre 2013 et 2017					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Frais généraux	2 759	2 906	3 148	3 080	2 988
Impôts et taxes (hors TFPB)	26	78	97	138	133
Salaires	5 635	5 888	5 655	5 670	5 398
Total	8 420	8 873	8 901	8 888	8 518
Coût de gestion par lgt	1 093	1 135	1 113	1 090	1 027
Médiane nationale*		1 184	1 205	1 234	
écart par rapport à la médiane		-49	-92	-144	
Coût de gestion en % des loyers	24,2%	25,1%	23,7%	23,0%	21,6%
Médiane nationale*		26,6%	27,7%	27,8%	
écart par rapport à la médiane		-1,5%	-4,0%	-4,9%	

*SA et OPH dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 lgts -source ANCOLS

L'augmentation observée sur les exercices 2014 et 2015 est induite en grande partie par les coûts engendrés par le changement de système d'exploitation et le déploiement de nouveaux outils de dématérialisation. Puis, à compter de 2016, les cotisations versées à Caisse de Garantie du logement locatif social (CGLLS) progressent :

Cotisations versées à la CGLLS entre 2013 et 2017					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Cotisations base CGLLS	81	158	215	353	329
Cotisations additionnelles CGLLS	38	29	28	96	432
Total des versements	120	186	244	448	761
Variation annuelle		+66	+58	+204	+313

Les versements représentent un montant cumulé de 1,7 millions d'euros. Le dispositif de mutualisation HLM a quant à lui impliqué une charge de 0,3 million d'euros. Après neutralisation de ces charges, les ratios évoluent comme suit :

Coûts de gestion hors CGLLS entre 2013 et 2017

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Coûts de gestion en euros par logement hors CGLLS	1 077	1 112	1 083	1 035	935
Coûts de gestion en % des loyers hors CGLLS	23,9 %	24,6 %	23,1 %	21,8 %	19,6 %

L'analyse des ETP pour 1 000 logements gérés démontre que la société assure un pilotage rigoureux de sa masse salariale. La forte compression des effectifs (-12 %) occasionne toutefois quelques fragilités structurelles et s'explique aussi par des suppressions de poste de direction dans l'optique d'un futur rapprochement (cf. organisation) :

Evolution des frais de personnel entre 2013 et 2017

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Rémunération totale	5 635	5 888	5 655	5 670	5 398
ETP au 31/12 de l'année	151	146	146	139	133
ETP pour 1000 logements gérés	20	19	18	17	16
Frais de personnel en euros par logement	731	754	707	695	650
Médiane nationale *		760	765	769	
écart par rapport à la médiane		-6	-58	-74	
Frais de personnel en % des loyers	16,2 %	16,7 %	15,1 %	14,6 %	13,7 %
Médiane nationale *		17,0 %	17,0 %	17,0 %	
écart par rapport à la médiane		-0,3 %	-2,0 %	-2,4 %	

*SA et OPH dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 lgts -source ANCOLS

5.3.1.2.2 Un effort de maintenance en baisse mais qui reste supérieur à la médiane

La société conduit depuis plusieurs années une démarche de réduction de ses charges de maintenance d'exploitation. Représentant initialement plus de 19 % des loyers, les dépenses de maintenance d'exploitation ont été progressivement réduites pour atteindre en 2017 un niveau de 13,5 % avoisinant celui de la médiane du secteur pour les organismes de même taille. Les visites de patrimoine n'ont pas mis en évidence de dysfonctionnements sur la maintenance d'exploitation du patrimoine (cf. § Maintenance).

Analyse de l'effort en entretien courant et gros entretien

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien courant (NR)	1 200	1 965	2 006	2 390	2 149
Gros entretien	5 476	4 147	3 917	3 488	3 196
Total maintenance d'exploitation	6 676	6 112	5 923	5 878	5 345
Coût de maintenance en euros par logement	866	782	741	721	644
Médiane nationale *		603	606	623	
Ecart par rapport à la médiane		179	135	98	
Coût de maintenance en % des loyers	19,2 %	17,3 %	15,8 %	15,2 %	13,5 %
Médiane nationale *		13,6 %	13,8 %	13,8 %	
Ecart par rapport à la médiane		3,7 %	1,9 %	1,4 %	

*Source : Etats réglementaires HLM- médiane des organismes dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 lgts (données issues des chiffres clefs ANCOLS)

En parallèle sur la période, la société a consacré un effort de 30,3 millions d'euros entre 2013 et 2017 (cf. § comptable) à la rénovation lourde de son patrimoine (réhabilitation et remplacements de composants). L'effort d'investissement s'est stabilisé autour d'un flux moyen annuel de 6 millions d'euros sur les 3 derniers exercices et la société privilégie désormais les campagnes ciblées de remplacement de composant aux réhabilitations d'ensemble.

5.3.1.2.3 Une TFPB pénalisante malgré une importante exonération pour les logements situés en QPV

A fin 2017, le parc de la société est assujéti à près de 93 % à la TFPB pour un montant de 686 euros par logement contre 497 euros pour les organismes de même taille. Cela représente plus de 14 % des loyers et réduit considérablement la rentabilité de la société.

Incidence de la TFPB sur la rentabilité de la société

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
TFPB	5 439	5 486	5 562	5 667	5 691
% du parc assujéti au 31/12	94 %	92 %	92 %	93 %	93 %
En euros par logement	706	702	696	695	686
Médiane nationale *		490	497	497	
En % des loyers	15,6 %	15,5 %	14,8 %	14,6 %	14,4 %
Médiane nationale *		10,7 %	10,8 %	10,8 %	

*SA et OPH dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 lgts -source ANCOLS

La part de logements situés en QPV est importante. Elle représente 29 % du patrimoine fin 2017 (soit environ 2 400 logements) et est à l'origine d'un abattement de 30 % accordé jusqu'en 2020 qui représente un montant de 3,7 millions d'euros entre 2013 et 2017.

5.3.1.2.4 Un flux exceptionnel porté par les dégrèvements de TFPB

Le flux exceptionnel est bénéficiaire de 6 millions d'euros sur la période notamment en raison des dégrèvements de TFPB obtenus en 2015 et 2016. La gestion de ces dégrèvements n'appelle pas de remarque. La société met notamment à profit ce dispositif pour conduire des travaux lourds d'accessibilité dans ses résidences collectives (ajout d'ascenseurs) :

Dégrèvements de TFPB

Rubriques	Montants en milliers d'euros					
	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
Montant des dégrèvements obtenus	1 284	209	2 063	2 714	863	7 133

5.3.1.2.5 Un flux financier modeste :

Le flux financier cumulé est bénéficiaire de 0,6 millions d'euros :

Détail du flux financier de 2013 à 2017

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	2013	2014	2015	2016	2017
Produits de cessions de VMP, dépôts à terme	647	432	341	379	131
Frais financiers des lignes de trésorerie et frais bancaires	-335	-292	-254	-269	-120
Flux financiers	312	140	87	110	11

Source: Etats réglementaires HLM et balances générales des comptes

Globalement, les produits financiers de placements viennent équilibrer les charges induites par la politique de portage des investissements via des lignes de crédits court terme peu onéreuses.

La société dispose de dépôts à terme et de placements sur livret A qui génèrent des produits à hauteur de 1,9 millions d'euros de 2013 à 2017. Le taux de rendement est modeste au-dessous de la médiane nationale. A compter de 2016, la société modifie sa stratégie, réduit le recours à des financements court terme et mobilise

d'avantage sa trésorerie, d'où une réduction du niveau de rendement de ses placements (cf. § Gestion de trésorerie) :

Niveau des produits financiers de placement de 2013 à 2017

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Produits financiers de placement en euros par logement	84	55	43	46	16
Médiane nationale *		45	38	31	
Produits financiers de placement en % des loyers	1,9 %	1,2 %	0,9 %	1,0 %	0,3 %
Médiane nationale *		1,0 %	0,8 %	0,7 %	

*SA et OPH dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 lgts -source ANCOLS

5.3.2 Résultats comptables

Les résultats comptables sont bénéficiaires de 28,2 millions d'euros. Ils ont évolué comme suit :

Résultats comptables et plus-values de cessions

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	4 761	4 415	4 457	7 968	6 623
- Dont part des plus-values de cessions en %	16,8 %	12,4 %	18,2 %	17,6 %	16,2 %

Sources : états réglementaires HLM

La politique de vente contribue significativement à la rentabilité de la société et cette tendance s'est accentuée depuis 2015. Les fonds propres dégagés par l'activité de vente sont fléchés vers la production neuve.

5.4 STRUCTURE FINANCIERE

5.4.1 Gestion de la dette

5.4.1.1 Un niveau d'endettement contenu

Le ratio de désendettement apparent qui rapporte l'endettement net à la capacité d'autofinancement annuelle semble progresser modérément de 12,6 ans en 2013 à 13,9 ans fin 2017 mais cette faible progression apparente doit être nuancée en raison notamment de la forte augmentation de la capacité d'autofinancement (+37 %) sur la période :

Progression de l'endettement sur 5 ans

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement net de trésorerie*	156 867	172 334	196 427	227 504	236 701
Capacités d'autofinancement (CAF)*	12 423	12 816	16 255	17 781	17 075
Endettement net / CAF (en nombre d'années)	12,6	13,4	12,1	12,8	13,9
Valeur nette comptable au bilan du parc locatif *	202 716	234 145	261 086	288 136	305 807
Amortissement annuel des immobilisations locatives *	9 239	9 845	10 729	11 268	11 756
VNC du parc locatif / Amortissement locatif annuel	21,9	23,8	24,3	25,6	26,0

*Source : Etats réglementaires HLM

Au final, l'endettement de Sodineuf progresse d'un peu plus de 50 % entre 2013 et 2017 passant de 156 à 236 millions d'euros. La société limite ses apports en fonds propres et fait appel à l'emprunt pour le financement de ses opérations neuves (80 à 85 % des financements), de ses réhabilitations, et de ses campagnes de remplacements de composants (prêts ou fonds propres selon des arbitrages au cas par cas). Fin 2017, le risque

de taux est réparti entre taux fixe (15 %) et taux variable (85 %). L'encours est contracté à 85 % auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

La société a mobilisé partiellement les mesures d'aide mises en place dans le cadre de la mise en œuvre de la réduction du loyer de solidarité (RLS) :

- Un allongement de la dette portant sur 43 millions d'euros doit être finalisé en 2019. Il permet de dégager près de 8 millions d'euros de marges de manœuvres financières sur les 10 prochaines années. Il occasionne en contrepartie un surcout d'intérêt estimé à 3,6 millions d'euros ;
- Un prêt de haut de bilan bonifié deuxième génération (PHBB 2.0) de 0,756 million d'euros a été octroyé début 2019 pour le financement de 141 logements neufs (soit une aide de 5 000 euros au logement).

En revanche, la société n'a pas engagé de démarches de réaménagement pour renégocier les marges bancaires ni transférer une partie de son encours sur du taux fixe. Son niveau d'endettement ménage donc encore des marges de manœuvres. La vie moyenne résiduelle de sa dette nette est de 14 ans fin 2018 mais sa dette reste très sensible aux évolutions du livret A.

5.4.1.2 Un niveau d'annuités locatives en forte progression mais qui reste modéré

Sur la période contrôlée, la société est en phase de réendettement pour conduire sa stratégie de développement (cf. ci-dessus) d'où une augmentation importante des remboursements en capital qui passent de 7,6 à 11,6 millions d'euros en 4 ans (+53 %). En revanche, le niveau actuel des taux d'intérêts permet à Sodineuf de bénéficier d'un contexte très favorable d'autant que la majeure partie de son encours (85 %) est adossée au Livret A. Sa charge d'intérêt locatif est en conséquence assez stable.

Au global, la progression du niveau des annuités apparaît plutôt maîtrisée (+27 %). Le ratio « annuités locatives rapporté aux loyers » ne devient supérieur à la médiane des organismes de même taille qu'à compter de l'exercice 2017.

Evolution de l'annuité locative entre 2013 et 2017

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Annuités locatives (milliers d'euros)	12 282	12 797	13 120	13 908	15 457
<i>dont remboursement en capital</i>	7 670	9 063	9 512	10 317	11 645
<i>dont intérêt locatif</i>	4 611	3 734	3 609	3 591	3 812
Annuités locatives en euros par logement	1 594	1 638	1 641	1 705	1 863
Médiane nationale *		1 744	1 707	1 738	
Annuités en % des loyers	35,6 %	39,1 %	34,9 %	35,9 %	39,1 %
Médiane nationale *		39,7 %	38,5 %	38,4 %	

Source : Etats réglementaires - *SA et OPH dont le parc est compris entre 6 000 et 12 000 lgts -source ANCOLS

L'autofinancement net moyen (CAF – remboursement locatif) est d'un niveau confortable, il s'élève à 14 % du chiffre d'affaires sur la période 2013 à 2017. La société réalise un effort conséquent en développement neuf sur la période récente. Le remboursement des emprunts locatifs (capital seul) progresse d'un peu plus de 50 % passant de 7,6 à 11,6 millions d'euros entre 2013 et 2017.

5.4.2 Bilans fonctionnels 2013 à 2017

L'analyse fonctionnelle du bilan a pour objectif d'apprécier le niveau de ressources détenues à long terme après investissement. Le fonds de roulement net global (FRNG) mesure l'excédent ou le déficit au 31/12 de chaque année des ressources stables de la société (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) par rapports à ses emplois stables autrement dit ses investissements (immobilisations corporelles et financières essentiellement). Le niveau de fonds de roulement est tributaire des modalités de mobilisation des financements mises en œuvre par la société lesquelles sont neutralisées lors de l'analyse à terminaison des opérations.

Les bilans fonctionnels de Sodineuf pour la période 2013 à 2017 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Bilans fonctionnels de 2013 à 2017					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	82 918	93 378	99 231	108 924	115 020
Provisions pour risques et charges	13 130	12 176	14 297	11 004	10 557
- Dont PGE	12 173	11 248	11 167	7 944	7 458
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	177 219	186 247	196 053	206 523	215 154
Dettes financières	156 867	172 334	196 427	227 504	236 701
Actif immobilisé brut	433 964	466 117	508 441	528 285	547 992
Fond de Roulement Net Global (FRNG)	-3 830	-1 983	-2 433	25 670	29 440
FRNG à terminaison des opérations (1)					28 550
Stocks (toutes natures) (+)	3 677	6 238	4 288	6 592	6 496
Autres actifs d'exploitation (+)	17 714	21 793	22 146	21 564	18 330
Provisions d'actif circulant (-)	793	1 269	1 545	1 716	1 891
Dettes d'exploitation (-)	12 032	13 427	11 193	7 280	5 756
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	8 566	13 336	13 696	19 160	17 178
Créances diverses (+)	917	3 240	849	328	423
Dettes diverses (-)	9 106	6 767	5 056	4 258	2 772
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation (C)	-8 189	-3 527	-4 207	-3 929	-2 348
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR	377	9 809	9 489	15 230	14 829
Trésorerie nette	-4 207	-11 792	-11 922	10 440	14 611
Concours bancaires passif (C/519)	29 865	37 217	36 815	10 869	9 644
Trésorerie après concours bancaires	25 658	25 425	24 893	21 308	24 255

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

(2) La ressource ou le besoin en fonds de roulement résulte d'un décalage temporel entre les paiements et encaissements. Un montant en attente de paiement supérieur à celui des encaissements en attente crée une ressource, situation qui renforce la trésorerie de l'organisme. L'inverse crée un besoin en fonds de roulement, situation tendant à pénaliser le niveau de la trésorerie.

Sources : Etats réglementaires HLM

5.4.3 Analyse du fonds de roulement net global (FRNG), de son évolution et des perspectives à terminaison

Les années 2013 à 2015 sont caractérisées par un niveau de fonds de roulement négatif en raison d'une stratégie de recours à des financements court terme particulièrement marquée sur ces exercices.

Positionnement du fonds de roulement en mois de dépenses

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de roulement net global Sodineuf	-3 830	-1 983	-2 433	25 670	29 440
FRNG en mois de dépenses	-0,5	-0,3	-0,3	4,5	5,0
Médiane nationale		3,78	3,68	4,17	

Pour les besoins de l'analyse, cette stratégie de report des financements long terme a été neutralisée dans le tableau ci-après. Cela permet d'observer que le fonds de roulement de Sodineuf se situe en fait de manière continue à un niveau soutenu supérieur à la médiane des organismes de même taille.

Fonds de roulement corrigé après neutralisation des stratégies de report des financements long terme

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de roulement net global Sodineuf <u>corrigé</u>	26 035	35 234	34 382	36 539	39 084
FRNG en mois de dépenses <u>corrigé</u>	3,3	5,0	4,7	6,4	6,7

Le FRNG de Sodineuf est même plutôt caractérisé par un renforcement tout au long de la période. Les principaux points à signaler sont les suivants :

- Les capitaux propres sont principalement confortés chaque année par le niveau des résultats comptables issus de l'exploitation locative et les ventes de patrimoine. Une augmentation de capital d'un montant de 4,8 millions d'euros est intervenue en 2014. Le capital social est alors passé de 4 millions à 8,8 millions d'euros. Dans le cadre de la gouvernance Action Logement Immobilier, une part du résultat est allouée chaque année au versement de dividendes (soit 0,619 million d'euros cumulé de 2013 à 2017) ;
- Le rythme d'évolution des dettes financières est quant à lui simplement ralenti en raison de la stratégie de portage financier court terme des investissements. Des lignes de trésorerie très volumineuses d'un montant moyen de 35 millions d'euros sont ainsi mobilisées jusque 2015. Elles permettent le portage complet de l'effort d'investissement (cf. §5.4.6 Trésorerie). Ces modalités financières sont brusquement revues à compter de 2016 et les lignes mobilisées sont ramenées à environ 10 millions d'euros à compter de 2016. Sur cet exercice, un rattrapage de mobilisation des prêts observé explique que le FRNG redevienne positif sur la fin de période.
- En parallèle, entre 2013 et 2017, l'actif immobilisé brut progresse de 26 % passant de 433 millions d'euros à 547 millions d'euros (+ 114 millions d'euros) avec un niveau soutenu des dépenses d'investissement orientées essentiellement vers les opérations de constructions neuves.

La variation du FRNG de + 33,2 millions d'euros entre 2013 et 2017 est détaillée dans le tableau suivant :

Flux de trésorerie		
Montant en milliers d'euros		
Rubriques	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2013		-3 830
Autofinancement de 2014 à 2017	22 810	
Dépenses d'investissement	-128 853	
Financements comptabilisés	131 363	
Autofinancement disponible après investissements	25 319	
Remboursements d'emprunts non locatifs (bâtiments administratifs...)	0	
Versement de dividendes	-551	
Cessions d'actifs	6 966	
Remboursement anticipés d'emprunts locatifs (démolitions, cessions...)	-169	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	1 705	
Flux de trésorerie disponible	33 270	
Fonds de roulement fin 2017		29 440

Sources : Etats réglementaires HLM (retraitement ANCOLS)

Le programme d'investissement représente entre 2014 et 2017 un montant de 129 millions d'euros. Ce programme est à 94 % affecté à l'investissement locatif ainsi réparti :

Décomposition des investissements locatifs par nature d'intervention		
Montant en milliers d'euros		
Rubriques	Cumul 2014 à 2017	
Part des investissements locatifs seuls	120 751	
dont construction et acquisition	98 142	
dont additions et remplacements de composant	20 668	
dont terrains	1 941	

Sources : Etats réglementaires - MPAl et données rectifiées sur les comptes de classe 2 remises par la société - hors dépenses sur immeubles administratifs

Sur la période 2013-2017, les dépenses induites par le programme d'investissement (soit 129 millions) sont entièrement couvertes par les financements comptabilisés (soit 131 millions d'euros). L'autofinancement généré (23 millions d'euros) ainsi que les produits de cessions (soit presque 7 millions d'euros) sont donc venus renforcer le fonds de roulement.

Du fait du décalage entre la mobilisation des financements et les dépenses afférentes, il est difficile d'apprécier sur cette base les modalités de financement retenues par la société. Il ressort de l'analyse de la comptabilité programmes que la société finance ses opérations neuves à presque 90 % par des financements externes et à environ 10 % en fonds propres. Pour les opérations de réhabilitation, la société fait le choix d'un financement essentiellement par prêt et investit le minimum de fonds propres. Elle intègre dans ses programmes une part importante de travaux d'accessibilité et d'isolation thermique éligibles aux dégrèvements de taxe foncière. Les campagnes de remplacements de composants sont quant à elles financées sur fonds propres en principe hormis le recours sur l'exercice 2017 à un prêt d'un montant de 8,6 millions d'euros.

Sodineuf recourt donc fortement à l'emprunt pour financer ses investissements en construction et réhabilitation et cherche systématiquement à limiter au maximum les fonds propres investis.

La situation bilancielle de Sodineuf est jugée saine et la société dispose de marges de manœuvres financières.

Le fonds de roulement net à terminaison est estimé à 28,5 millions d'euros avec toutefois les réserves de lecture imposées par le manque de fiabilité de la comptabilité des investissements signalé plus haut. Selon les données issues de la comptabilité de programmes établie au 31/12/2017, les dépenses restant à réaliser (soit 23,8 millions d'euros) sont en très grande partie couvertes (96 %) par les fonds externes (prêts et subventions) restant à obtenir (soit 22,9 millions d'euros). Cette situation est expliquée par le report de mobilisation des prêts à long terme, la société assurant un portage important de ses investissements sur sa trésorerie.

5.4.4 Analyse du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est la part des créances à court terme figurant en bas de bilan à l'actif non couverte par des dettes de même nature liées à l'exploitation ou à la production des immobilisations. Il traduit le décalage entre la perception des créances et le paiement des dettes.

Sodineuf est en situation de besoin croissant en fonds de roulement sur la période (de 0,3 à 14,8 millions d'euros). Cet état de fait s'explique par un niveau relativement stable de créances d'exploitation alors que les dettes d'exploitation et diverses au 31/12 de chaque année sont de plus en plus réduites (de 21 millions d'euros fin 2013 à 8,4 millions d'euros fin 2017) en lien avec la vigilance de la société sur ses délais de paiement.

Concernant les créances d'exploitation, il convient de préciser que le stock de créances locatives impayées (cf. § Impayés) connaît une progression de 3,9 à 5 millions d'euros (+28 %) entre 2013 et 2017. En revanche, la dynamique de mobilisation des subventions est de bonne qualité car le niveau des subventions à recevoir passe de 10,5 millions d'euros en 2013 à 3,5 millions d'euros fin 2017.

5.4.5 Gestion de trésorerie

La trésorerie nette (soit trésorerie disponible – concours bancaires) en mois de dépenses est en dessous du ratio médian en raison du recours massif jusque fin 2015 à d'importantes lignes de trésorerie (jusqu'à 36,8 millions d'euros fin 2015) :

Niveau et composition de la trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Disponibilités nettes et valeurs mobilières de placement	25 658	25 425	24 893	21 308	24 255
Trésorerie totale disponible (actif)	25 658	25 425	24 893	21 308	24 255
Concours bancaires (c519)	29 865	37 217	36 815	10 869	9 644
Trésorerie nette hors tous les financements court terme	-4 207	-11 792	-11 922	10 440	14 611
Trésorerie nette en mois de dépenses	-0,53	-1,68	-1,64	1,84	2,50
Médiane Nationale		3,03	3,12	3,40	

Source : Etats réglementaires HLM et chiffres clef ANCOLS organisme entre 6000 et 12 000 logements

A compter de 2016, cette pratique de portage par des financements court terme est revue fortement à la baisse et ramener aux alentours des 10 millions d'euros annuels. En 2019, le portage par des financements court terme est calibré à 15 millions d'euros compte tenu du volume d'investissement prévu.

Le recours aux financements court terme permet à Sodineuf :

- D'assurer le portage de ses investissements et de réduire les frais financiers afférents en repoussant la mobilisation des financements long terme après la mise en service des opérations locatives ;
- De ne pas mobiliser ses placements sur livret qui constituent l'essentiel de sa trésorerie.

Le niveau de trésorerie disponible (soit compte courant et livret) est quant à lui globalement stable avec un montant moyen disponible au 31/12 de chaque année de l'ordre de 24 millions d'euros.

5.5 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière projection prévisionnelle validée en CA est celle du 14 novembre 2018. Cette projection d'exploitation est établie à l'horizon de 10 ans. La présentation en CA est restreinte à une durée de 3 ans car le CA n'est appelé à valider dans les faits qu'un plan triennal.

Cette étude a été actualisée le 31 mars 2019 sur la base de la feuille de route ALI qui implique une mise à jour homogène des hypothèses économiques reprises par les filiales du groupe, essentiellement le taux d'actualisation des loyers, le taux de livret A et l'hypothèse de RLS. C'est cette étude qui est étudiée ci-après dans le présent rapport et qui porte sur la période 2019-2027 :

5.5.1 Les principales hypothèses d'appui

5.5.1.1 Analyse des principales hypothèses économiques retenues :

Les hypothèses économiques retenues sont cohérentes. Elles sont appréciées dans le tableau ci-après :

Hypothèses macro-économiques de la projection prévisionnelle	
Rubriques	Qualification des tendances retenues
Loyers	Hypothèse cohérente avec une variation annuelle de +1,20 %. Intégration du gel des loyers sur 2018 et de la RLS portée progressivement de 1,2 millions d'euros (soit 3 % des loyers) à 2,4 millions d'euros en 2020 (soit 6 % des loyers).
Vacance locative	Hypothèse de stabilité dans la maîtrise du niveau de vacance (soit près de 3 % des loyers quittancés) cohérent avec la vacance commerciale observée. Coût annuel moyen sur la période à venir de 1,3 millions d'euros (pour mémoire 1,3 millions d'euros en 2017)
Créances locatives passées en perte	Hypothèse optimiste de maîtrise du niveau des impayés à 0,8 % des loyers quittancés soit en moyenne 0,3 million d'euros par an (pour mémoire passage en perte 2017 : 0,4 million d'euros)
Taxe foncière et dégrèvement	Hypothèses cohérentes de prélèvement TFBP. La société projette une fiscalité foncière soutenue conforme aux constats du contrôle. La société retient une taxe foncière équivalent à un peu plus de 15 % des loyers. Hypothèse sécurisée pour les dégrèvements, marge d'augmentation probable Les dégrèvements de TFBP sont estimés entre 1 et 1,5 millions d'euros par an alors que la société prévoit une campagne de remise à niveau thermique de son parc individuel diffus. (Pour mémoire : 2 millions d'euros en 2015, 2,7 millions d'euros en 2016 et 0,9 million d'euros en 2017)
Fiscalité HLM	Un niveau cohérent de prélèvement CGLLS - moyenne annuelle de 2,6 % en 2018, de 4,2 % en 2019 et de 4 % des loyers quittancés au-delà. Pour mémoire cotisation 2018 : 0,993 million d'euros (2,6 % des loyers) et 2019 : 1,3 millions d'euros (3,5 % des loyers hors cotisation additionnelle à ce stade)

Coût de gestion	Hypothèse très volontariste étayée par les constats du présent contrôle Niveau des coûts de gestion ramené de 22 % en 2017 à un peu moins de 19 % à horizon 2027.
Maintenance en entretien courant et Gros entretien	Constat d'une cohérence globale entre le plan prévisionnel d'entretien 2019-2027 et l'étude prévisionnelle (PMT) Le budget global prévu au PMT entre 2019 et 2027 est de 52,8 millions d'euros pour un besoin chiffré à 55 millions d'euros par le service maintenance. Hypothèse d'une maîtrise du niveau de maintenance d'exploitation Soit 14 % des loyers sur les prochaines années (pour mémoire 2017 :13.5 %) soit un flux annuel moyen de 5,7 millions d'euros à comparer avec le flux annuel moyen 2013 - 2017 de 5,9 millions d'euros.

Le taux de livret A repris est de 0,75 % en 2019 puis de 1,2 % de 2020 à 2027. 85 % de la dette est indexée à fin 2018 sur cet indice.

Cette orientation économique favorise le bon équilibre de l'étude d'autant que le rythme d'évolution des loyers est également de 1,2 %. A titre informatif, la CDC retient une hypothèse moyen-long terme de remontée lente du taux du LA jusque 1,7 % en 2023 puis un taux de 2,1 % supérieur de 0,5 % au taux d'augmentation des loyers.

Le niveau de l'annuité locative poursuit sa progression et passe de 39 % des loyers fin 2017 à 42 % fin 2027, sans que l'étude n'intègre à ce stade l'allongement de la dette (cf. § Gestion de la dette) qui permettra de dégager des marges de manœuvres complémentaires jusque 2030 :

Evolution des annuités locatives à horizon 2027

Montants en milliers d'euros									
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Annuités locatives en % des loyers	38,6%	39,6%	41,5%	39,1%	40,4%	40,5%	41,4%	41,6%	42,3%

Source : Etude prévisionnelle PMT ALI 2019-2027

Sur la base de cette étude, le niveau d'endettement progresse de 236 millions d'euros à presque 300 millions d'euros fin 2027. Le ratio d'endettement rapporté à la CAF est en progression modérée et passe de 13,9 ans fin 2017 à 16 ans fin 2027 à la faveur d'un apport accru en fonds propres.

5.5.1.2 Les orientations patrimoniales retenues :

Les grands principes patrimoniaux retenus par Sodineuf sont les suivants :

- Le maintien d'une production neuve ambitieuse de 1 220 logements soit un flux moyen de 135 logements par an ;
- L'intégration de la majeure partie des besoins de maintenance chiffrés dans son plan prévisionnel de maintenance (ou PPE) 2019-2027 ;
- Le doublement du rythme de vente de patrimoine pour atteindre 535 ventes fin 2027 soit un flux de 60 ventes par an pour une plus-value de 50 000 euros en moyenne au logement ;

- La réalisation dans le cadre du NPNRU d'un programme de résidentialisation et d'amélioration de 280 logements ;

La société prévoit en conséquence un plan d'investissement de 255 millions d'euros d'ici 2027.

Elle acte dans son étude un accroissement important de l'apport en fonds propres sur la production neuve de 9 % sur la période récente à 20 % dans la projection.

La stratégie financière concernant la rénovation du parc est inchangée. Le financement est essentiellement effectué par emprunt. La part des propres investis n'est pas clairement identifiée faute de précision sur la stratégie de financement des remplacements de composants. La société assure simplement sur sa trésorerie le portage des dégrèvements de TFPB induits par les travaux d'accessibilité et d'isolation thermique.

Synthèse financière de la stratégie d'investissement prévue à l'horizon 2027

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Enveloppe financière prévue 2019-2027	Répartition de l'effort d'investissement	FP investis	% FP
Remplacements de composants	72 364	28 %	6 815	9 %
Réhabilitations complètes				
Développement neuf	183 000	72 %	36 600	20 %
Total	255 364			

Source : Synthèse ANCOLS - étude Sodineuf PMT 2019

Sur ces bases, le patrimoine progresse de près de 7 % en l'espace de 9 ans pour atteindre plus de 9 700 logements en 2027.

5.5.2 Les principales données chiffrées

5.5.2.1 Performance d'exploitation prévisionnelle

Evolution de la profitabilité 2019-2027

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Capacité d'autofinancement (PCG)	15 549	15 500	15 881	17 396	17 301	17 980	17 857	18 765	18 695
Autofinancement net HLM	4 060	3 903	3 390	5 655	4 878	5 325	4 641	5 293	4 683
En % des loyers	9,9%	9,6%	8,2%	13,4%	11,3%	12,1%	10,3%	11,6%	10,0%
Moyenne 2019-2027	10,7%								

Source : Etude Sodineuf 2019-2027 PMT ALI

5.5.2.2 Evolution de la structure financière à l'horizon 2027

Incidences de la politique patrimoniale sur la structure financière de Sodineuf jusque 2027

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Cumul 2019-2027
Autofinancement net		4 060	3 903	3 390	5 655	4 878	5 325	4 641	5 293	4 683	41 828
Produits de cessions		2 510	2 776	2 815	2 854	2 894	2 935	2 976	3 018	3 060	25 838
Fonds propres (FP) investis en travaux		-679	-730	-740	-751	-761	-772	-783	-794	-805	-6 815
FP investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FP investis en opérations nouvelles		-4 500	-4 500	-4 200	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-36 600
Autres variations		-1 901	-238	-238	-238	-238	-238	-238	-238	-238	-3 805
Fonds de roulement au 31/12	11 181	10 671	11 882	12 909	16 529	19 402	22 752	25 448	28 827	31 627	

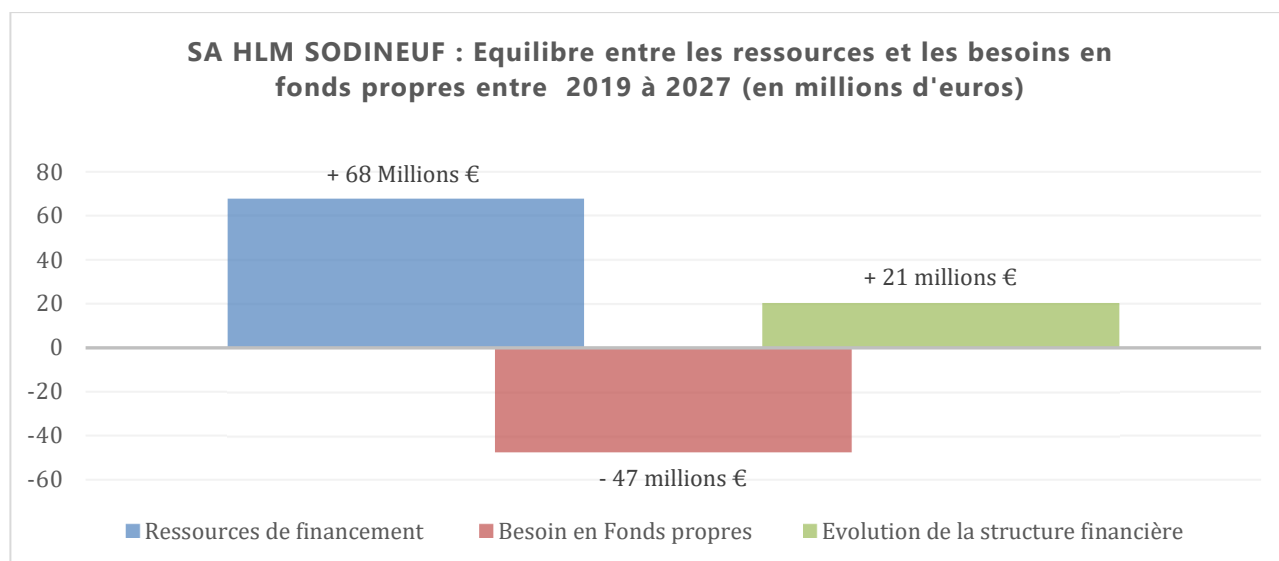
Source : Etude Sodineuf 2019-2027 PMT ALI

5.5.3 Analyse de la pertinence de la projection d'exploitation

5.5.3.1 Les grands équilibres de l'étude :

A la faveur d'une progression modeste du taux de Livret A à moyen terme, l'étude acte une baisse modérée de l'autofinancement net avec une moyenne de l'ordre de 10,7 % des loyers sur les 9 années à venir. Cette projection intègre bien les incidences de la RLS à compter de 2018 et son doublement à compter de 2020 ainsi que la hausse de TVA. Elle est adossée à une maîtrise forte des risques locatifs et à des efforts très importants de réduction des coûts de gestion que la société semble en mesure de tenir compte tenu du pilotage efficient relevé dans le cadre du contrôle. La maintenance d'exploitation est revue légèrement à la baisse mais sans caractère inquiétant car la société partait d'un niveau très soutenu. Les besoins identifiés dans le plan pluriannuel d'entretien (PPE) établi par le service maintenance pour l'entretien courant et le gros entretien du patrimoine soit 53 millions d'euros sont entièrement couverts dans l'étude.

Sur cette base et compte tenu de la stratégie patrimoniale prévue entre 2019 et 2027, l'autofinancement cumulé (41,8 millions d'euros) et les ventes de patrimoine (25,8 millions d'euros) soit un montant de 67,6 millions d'euros de ressources totales qui couvre largement les besoins en fonds propres générés par les investissements prévus (47,2 millions d'euros).



Le fonds de roulement de la société se renforce de plus de 20 millions d'euros entre 2019 et 2027. Il est quasiment triplé sur la période en raison notamment des fonds propres dégagés par la vente de patrimoine ancien à l'unité.

5.5.3.2 Les limites de l'étude :

La stratégie validée maintient un déséquilibre fort entre l'effort d'investissement consacré à la remise en état du parc qui ne représente pour la période à venir que 28 % des investissements alors que la production neuve ponctionne 72 % des capacités financières de la société.

Le niveau de production neuve reste soutenu. La société prévoit la réalisation de 1 220 logements à l'horizon 2027. Le rythme annuel est de 150 logements jusqu'en 2020 puis une réduction à 130 logements par an au-delà. Le taux de renouvellement du parc avoisine donc les 1,4 % avec un apport en fonds propres portés à 20 %. L'étude prévisionnelle présente toutefois une limite importante car elle n'intègre pas le retard opérationnel observé dans le cadre du contrôle portant sur plus de 300 logements (cf. §3-Patrimoine) et qui doit occasionner un pic de livraison plus important jusqu'en 2021 sauf si la société décide d'acter des abandons d'opération.

Les besoins identifiés dans le PPE 2019-2027 pour couvrir l'effort de réhabilitation et de remplacements de composants sont estimés à 77 millions d'euros pour la rénovation lourde du patrimoine. Ces besoins ne sont pas intégralement couverts dans l'étude, soit environ 5 millions d'euros de besoins non planifiés à l'horizon 2027. Mi-2019, le parc compte encore 1 800 logements en étiquette E, F et G, et l'étude prévisionnelle ne retient le traitement que de 58 % de ces logements (soit 1 050 logements). Il reste donc 750 logements à traiter après 2027. Si on postule le maintien du même rythme d'effort et une estimation correcte des besoins cela conduit à un achèvement de la remise à niveau du parc à l'horizon 2032.

La politique de vente est calibrée sur la base des orientations fixées par la feuille de route Action Logement. Sodineuf a ainsi prévu la vente de 535 logements pour un apport en fonds propres de 25,8 millions d'euros entre 2019 et 2027 qui viennent renforcer la structure financière. La plus-value moyenne retenue est de 50 000 euros au logement, légèrement supérieure à la plus-value moyenne observée sur les 2 derniers exercices. Cette orientation stratégique implique le doublement des capacités de vente de la société soit un passage de 30 à 60 ventes par an à équipe constante. Un mécanisme de portage par une structure ad hoc Action Logement doit permettre d'atteindre cette cible. Toutefois, compte tenu des marges de manœuvres financières accumulées par la société, ce cadencement des ventes n'est visiblement pas indispensable.

Enfin, la centaine de logements envisagés en démolition dans le PSP n'est pas intégrée dans l'étude. Elle nécessite un besoin de financement complémentaire estimé entre 1,4 et 1,8 millions d'euros que la société devra porter, car aucune démolition n'est prévue dans le cadre du NPNRU.

Sodineuf doit veiller à rééquilibrer son effort d'investissement pour réduire la durée de remise à niveau thermique de son patrimoine.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIETE

RAISON SOCIALE : SODINEUF HABITAT NORMAND			
SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège : Z.A. Les Vertus, Rue de la Briqueterie		Téléphone : 02 35 06 87 34	
Code postal : 76201			
Ville : SAINT AUBIN SUR SCIE			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 06/03/2019			
:			
	Membres (personnes morales)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Jean-Jacques GASLY		Catégorie 1
	Philippe BOIMARE		Catégorie 1
	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Yvan MILLOUR	Catégorie 1
	Dominique GARCONNET		Catégorie 1
	Marie-Lucie BUICHE		Catégorie 1
	Florent BUSSY		Catégorie 1
	Sylvain BIENAIME		Catégorie 1
	Caisse d'Epargne et de Prévoyance Normandie	Pascal PREVOST	Catégorie 1
	Angèle PASQUIER		Catégorie 1
	Xavier LEFRANCOIS (Maire de Neufchâtel en Bray)		Catégorie 1
	François VILAND		Catégorie 1
	Evelyne VIEZ		Catégorie 1
	Communauté d'Agglomération de Dieppe	François LEFEBVRE	Catégorie 2
	Vacant		Catégorie 2
	Vacant		Catégorie 2
Représentants des locataires	A.F.O.C. ASSOCIATION FORCE OUVRIERE CONSOMMATEURS	Christophe BENOIT	Catégorie 3
	C.N.L. Confédération Nationale du Logement	Christian DE BAILLARD DU LYS	Catégorie 3
	CNL	Amélie BATEL	Catégorie 3
ACTIONNARIAT		Actionnaires les plus importants (% des actions)	
	Capital social : 8 820 176 euros	Action Logement Immobilier (51,3 %)	
	Nombre d'actions : 551 261	Caisse d'Epargne Normandie (48,5 %)	
	Nombre d'actionnaires : 41		
COMMISSAIRES AUX COMPTES : AUDIT CONSEILS FINANCES - DIEPPE			
EFFECTIFS AU : 31/12/2018	Mandataires sociaux rémunérés :	1	Total administratif et technique : 73 (68,90 ETP)
	Cadres :	15	
	Maîtrise :	42	
	Employés :	15	
	Gardiens :	2	Total personnel de proximité : 68 (64,62 ETP)
	Employés d'immeuble :	52	
	Responsables de secteur	12	
	Ouvriers régie espaces verts	2	

6.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES RELEVES EN MATIERE DE DEPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES

Code	N° du logement	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique SNE	Irrégularité constatée	Loyer mensuel (€)
PLAI 2		PLAI	02/02/2017	08/02/2017		DPR (1)	313
PLAI 3		PLAI	18/10/2017	25/10/2017		DPR (1)	365
PLUS 1		PLUS	02/02/2016	11/02/2016		DPR (1)	501
PLUS2		PLUS	09/02/2016	12/02/2016		DPR (1)	476
PLUS 3		PLUS	08/03/2016	21/03/2016		DPR (1)	350
PLUS 5		PLUS	08/04/2016	13/04/2016		DPR (1)	387
PLUS 6		PLUS	05/04/2016	13/04/2016		DPR (1)	302
PLUS 7		PLUS	17/02/2016	11/04/2016		DPR (1)	440
PLUS 8		PLUS	20/07/2016	12/08/2016		DPR (1)	295
PLUS 9		PLUS	21/07/2016	10/08/2016		DPR (1)	432
PLUS 13		PLUS	19/10/2016	24/10/2016		DPR (1)	468
PLUS 14		PLUS	16/11/2016	01/12/2016		DPR (1)	417
PLUS 15		PLUS	04/04/2017	21/04/2017		DPR (1)	505
PLUS 17		PLUS	19/10/2017	07/11/2017		DPR (1)	312
PLUS 19		PLUS	27/10/2017	09/11/2017		DPR (1)	505
PLUS 20		PLUS	16/11/2017	14/12/2017		DPR (1)	374
PLUS 23		PLUS	14/02/2018	18/04/2018		DPR (1)	401
PLUS 24		PLUS	14/03/2018	04/05/2018		DPR (1)	343
PLUS 27		PLUS	02/08/2018	06/08/2018		DPR (1)	343
PLUS 28		PLUS	20/12/2018	26/12/2018		DPR (1)	461
PLS 2		PLS	07/06/2018	20/07/2018		DPR (1)	669

(1): DPR: dépassement des plafonds de ressources

6.3 SIGLES UTILISES

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

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

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

