

SA D'HLM VAL D'YONNE HABITAT

Auxerre (89)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2016

N° 2016-094

RAPPORT DE CONTRÔLE 2016
N° 2016-094
SA D'HLM VAL D'YONNE HABITAT

Auxerre (89)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-094 SA D'HLM VAL D'YONNE HABITAT – (89)

Président : M. Jacques Hojlo
Adresse : 4 rue d'Eckmühl, BP 50263, 89004 Auxerre cedex
Actionnaire principal : ville d'Auxerre

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	634	Nombre de logements familiaux en propriété :	634	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	49
--	------------	---	------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	1,6 %	5,5 %	3,3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	2,2 %	3,5 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	11,3 %	12,7 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,3 %	Nc	1,1 %	
Age moyen du parc (en années)	25	Nc	40	
POPULATION LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds	13,0 %	19,8 %	19,4 %	
< 60 % des plafonds	53,2 %	61,8 %	60,3 %	
> 100 % des plafonds	10,7 %	8,5 %	10,1 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	43,6 %	51,0 %	50,6 %	
Familles monoparentales	14,9 %	18,9 %	19,6 %	
Personnes isolées	43,9 %	42,7 %	37,4 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,4	5,1	5,7	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	21,2 %	Nc	13,0 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,1	Nc	Nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6,7	Nc	3,8	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	19,0	Nc	9,9	

(1) Enquête OPS 2014 pour organisme, OPS 2012 pour références région et France

(2) RPLS au 01/01/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des SA d'HLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Parc relativement jeune ;
- ▶ Vacance contenue ;
- ▶ Qualité du service rendu ;
- ▶ Autofinancement satisfaisant.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Dysfonctionnement majeur du management ;
- ▶ Rotation du personnel et absentéisme anormalement élevés ;
- ▶ Rôle social insuffisamment affirmé ;
- ▶ Forte dégradation du recouvrement des créances locatives ;
- ▶ Plan stratégique de patrimoine caduc ;
- ▶ Absence d'étude financière prévisionnelle.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Clauses irrégulières dans les contrats locatifs ;
- ▶ Absence d'examen en Cal des logements non conventionnés ;
- ▶ Une attribution irrégulière ;
- ▶ Absence d'extincteurs dans un parking souterrain ;
- ▶ Erreur de comptabilisation des intérêts compensateurs modifiant le calcul de l'autofinancement net HLM.

Inspectrice-auditrice ANCOLS
Directeur territorial, chargé de mission d'inspection
Précédent rapport de contrôle : juillet 2011
Contrôle effectué du 25/10/2016 au 31/05/2017
Diffusion du rapport de contrôle : Novembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-094

SA D'HLM VAL D'YONNE HABITAT – 89

Synthèse	6
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Gouvernance	8
2.2.2 Organisation et management	8
2.2.3 Politique d'achat	10
2.3 Conclusion	11
3. Patrimoine	11
3.1 Caractéristiques du patrimoine	11
3.1.1 Description et localisation du parc	11
3.1.2 Données sur la rotation et la vacance	12
3.2 Accessibilité économique du parc	12
3.2.1 Loyers	12
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	13
3.2.3 Charges locatives	13
3.3 Conclusion	14
4. Politique sociale et gestion locative	14
4.1 Caractéristiques des populations logées	14
4.2 Accès au logement	15
4.2.1 Connaissance de la demande	15
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	15
4.2.3 Gestion des attributions	15
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	17
4.4 Traitement des impayés	17
4.4.1 Les procédures	17
4.4.2 Les créances locatives impayées	17
4.5 Conclusion	18
5. Stratégie patrimoniale	18

5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	18
5.2	Évolution du patrimoine.....	19
5.2.1	Offre nouvelle.....	19
5.2.2	Réhabilitations.....	19
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	19
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	19
5.3.2	Analyse d'opérations.....	19
5.4	Maintenance du parc.....	20
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	20
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	20
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	21
5.5.1	Ventes de patrimoine à l'unité.....	21
5.5.2	Vente du foyer de Jonches.....	21
5.6	Conclusion.....	21
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	22
6.1	Tenue de la comptabilité.....	22
6.2	Analyse financière.....	22
6.2.1	Performance de l'exploitation.....	22
6.2.2	Les flux financiers.....	26
6.2.3	Le bilan fonctionnel.....	28
6.3	Analyse prévisionnelle.....	30
6.4	Conclusion.....	30
7.	Annexes.....	32
7.1	Informations générales.....	32
7.2	Tableau récapitulatif des irrégularités aux règles d'attribution.....	33
7.3	Sigles utilisés.....	34

SYNTHESE

La SA d'HLM Val d'Yonne Habitat, dont les deux principaux actionnaires sont la ville d'Auxerre (50 %) et le collecteur Action Logement (25 %), exerce son activité de bailleur social principalement sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois, à la fois en zone urbaine et en secteur rural diffus. Le marché locatif y est relativement détendu. Un office public de l'habitat (l'office auxerrois de l'habitat), dont le président est le président-directeur général de Val d'Yonne Habitat, est rattaché à cet établissement public de coopération intercommunale (EPCI) depuis le 1^{er} janvier 2017.

La société possède un patrimoine de 634 logements familiaux ainsi qu'une résidence sociale représentant 49 équivalent-logements dont la gestion a été confiée à une association. Le parc de la société est relativement jeune (25 ans d'âge moyen) et sa performance énergétique est satisfaisante. La vacance totale est contenue (4,9 % à fin 2015, dont 3,8 % de vacance commerciale) en dépit d'un niveau de loyers relativement élevé qui en limite l'accessibilité sociale. La société loge d'ailleurs nettement moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des autres bailleurs sociaux du département et de sa région.

La société pâtit d'un dysfonctionnement majeur du management générant un fort absentéisme et un taux de rotation du personnel excessivement élevé. Cette situation est à l'origine de nombreux dysfonctionnements et génère des risques d'exploitation importants. Par exemple, l'entretien du patrimoine a fortement diminué en 2015 en l'absence de ressources compétentes en interne. Par ailleurs, la dégradation du niveau des impayés locatifs est préoccupante et la politique patrimoniale définie en 2014 n'est plus adaptée compte tenu des modifications intervenues depuis lors.

Les modalités d'attribution des logements présentent des dysfonctionnements : l'Agence a relevé une attribution irrégulière pour dépassement de plafonds de ressources et les logements non conventionnés ne sont pas attribués par la commission des logements. La qualité du service rendu a été qualifiée de correcte à la dernière enquête de satisfaction. Cependant, les contrats locatifs comportent quelques clauses irrégulières et la société doit veiller à affiner au plus juste ses provisions de charges pour éviter de déséquilibrer le budget de ses locataires.

La situation financière de la société demeure satisfaisante en raison d'une performance d'exploitation correcte et d'investissements limités. Cependant, la dégradation de l'excédent brut d'exploitation, conjuguée à un encours de dettes encore élevé ainsi qu'aux graves difficultés de fonctionnement de la société, doit conduire ses dirigeants à organiser, dès à présent, un rapprochement avec un bailleur social confirmé, capable de poursuivre son activité dans de bonnes conditions.

En mars 2017, le président-directeur général a saisi la fédération nationale des offices publics de l'habitat pour étudier la faisabilité d'une reprise de la SA par l'Office auxerrois de l'habitat, dont il est également le président et qui intervient sur une même aire géographique.

Le directeur général,

Pascal Martin-Gousset

1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport d'inspection de la Miilos (n° 2010-113 de juillet 2011), présenté au conseil d'administration le 9 septembre 2011 indiquait que la réorganisation de la société avait permis de réduire ses coûts de gestion. Néanmoins, son développement soutenu s'était accompagné d'une augmentation structurelle de la vacance, d'une contraction de sa rentabilité et d'une fragilisation de sa structure financière. Le rôle social de la société n'était pas suffisamment affirmé. En outre, le niveau relativement détendu du marché locatif ne justifiait pas l'utilité de la coexistence de deux structures de logement social sur le même territoire.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Val d'Yonne Habitat est propriétaire de 634 logements familiaux à fin 2016 ainsi que d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ephad) dont la gestion est assurée par une association. Son patrimoine, qui est réparti dans 23 communes du département de l'Yonne, est localisé à la fois en zone urbaine et en secteur rural diffus. Près des trois-quarts de ses logements familiaux sont situés dans la communauté d'agglomération de l'Auxerrois. Dans la ville d'Auxerre sont situés également la majorité des logements de l'office auxerrois de l'habitat (OAH), premier bailleur de l'agglomération auxerroise (5 175 logements).

Cette communauté d'agglomération compte plus de 67 000 habitants au 1er janvier 2014, dont un peu plus de la moitié (37 500) réside dans la ville-centre d'Auxerre, qui est la préfecture du département. Si la population de l'agglomération est quasiment stable, celle de la ville d'Auxerre, a diminué de 4 % depuis 1999. L'emploi y est fortement concentré, polarisant plus de 28 % de l'emploi du département avec une sur représentation du tertiaire.

La ville d'Auxerre concentre les ménages les plus modestes et les plus fragiles économiquement. Le revenu médian disponible par unité de consommation est inférieur à la moyenne départementale (18 121 € en 2013, contre 19 526 € pour le département) et le taux de chômage plus élevé (18 %, contre 13,5 % pour le département).

Le marché locatif est relativement détendu dans l'agglomération et la demande porte surtout sur les petits et moyens logements. Les loyers moyens de marché (source Clameur¹) se situent, en août 2016, à 8,8 €/m² dans le département, à 9,0 € à Auxerre et à 7,9 € dans le reste de l'agglomération auxerroise.

¹ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Issue de la société anonyme de construction et de crédit immobilier fondée à Tonnerre en 1929, la société anonyme d'HLM auxerroise et tonnerroise (SAAT) a changé d'appellation en 2005 pour prendre le nom aujourd'hui en usage de SA d'HLM Val d'Yonne Habitat. Les statuts de la société ont été modifiés à cette même date conformément à la loi n° 2003-710 du 1er août 2003².

Un nouveau pacte d'actionnaires a alors été conclu entre la ville d'Auxerre (qui détient 50,4 % des actions), la ville de Tonnerre (4,9 %) et la Caisse d'Épargne de Bourgogne-Franche-Comté (10,0 %). Les actionnaires membres de ce pacte détiennent ainsi 65,3 % du capital. Les deux autres principaux actionnaires sont Action Logement (24,8 %) et la Chambre de commerce et d'industrie d'Auxerre (5,0 %).

Le conseil d'administration (CA) comprend 17 administrateurs dont 3 représentants des locataires. Il s'est réuni trois à quatre fois par an entre 2011 et 2015, mais seulement 2 fois en 2016. Le taux de présence moyen des administrateurs s'est élevé à 76 % en 2015 et 2016, ce qui est faible.

M. Jacques Hojlo, adjoint au maire d'Auxerre chargé du logement, de la politique de la ville et du renouvellement urbain des quartiers en est le président-directeur général (PDG) depuis 2005. Il est par ailleurs président de l'office auxerrois de l'habitat (OAH).

Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution, le conseil de concertation locative et la commission d'appel d'offres. Le bureau, pourtant constitué, ne s'est jamais réuni. Sa composition avait pourtant été fixée lors du CA de juin 2014, à savoir le président et les deux vice-présidents. Aucune pièce ou délibération formelle du CA n'a permis de définir ses compétences.

Les procès-verbaux des conseils d'administration témoignent d'une information régulière sur les niveaux anormalement élevés d'absentéisme et de rotation de l'effectif (cf. § ci-après). Cependant, en dépit de la connaissance de ces indicateurs d'alerte révélateurs de dysfonctionnements importants du management, les administrateurs ne se sont pas emparés de cette question et n'ont pas tenté d'identifier, ni de remédier, aux problèmes sous-jacents. Le conseil d'administration n'a donc pas exercé la plénitude des attributions qui lui reviennent aux termes de l'article L. 225-35 du code de commerce³.

En réponse aux observations provisoires, la société affirme que « *les difficultés récurrentes de management ont été prises en compte* » et qu'elles l'ont conduite à lancer une procédure de fusion avec l'office auxerrois de l'habitat (OAH) avec effet au 1^{er} janvier 2018.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Moyens mis en œuvre

La directrice déléguée a été licenciée pour inaptitude non professionnelle le 2 mars 2017 après une absence de 7 mois. Elle était dans la société depuis 1989, en qualité de responsable de gestion locative depuis 2008, puis de directrice déléguée depuis avril 2009 à la suite de la cessation de fonctions de son prédécesseur. En

² Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine modifiant notamment la gouvernance des SA d'HLM.

³ « *Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. [...]* »

Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Le président ou le directeur général de la société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. »

qualité de directrice déléguée, elle coordonnait les services comptabilité (deux agents), technique (un agent) et de gestion locative (trois agents). Elle était l'unique cadre de la société. A compter de cette date, le président-directeur général est devenu l'unique personnel d'encadrement de la société. M. Éric Campoy, directeur général de l'office auxerrois de l'habitat, a été nommé directeur délégué de la société en avril 2017.

La société dispose de ressources et de compétences très limitées. Au mois de novembre 2016, l'effectif s'élève à sept équivalents temps plein (ETP), dont deux salariés en absence prolongée (dont la cadre⁴) et deux autres recrutés très récemment (au cours de l'année 2016). A fin 2015, l'effectif était de 8 ETP, représentant un équivalent de 11 ETP pour 1 000 logements, contre une médiane de 16,1 pour la moyenne des entreprises sociales de l'habitat en 2013.

Val d'Yonne Habitat est liée à l'office auxerrois de l'habitat (OAH) par des relations contractuelles qui font l'objet du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au titre des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce. Elles ont donné lieu à une convention de mise à disposition actualisée en 2015 par voie d'avenant et qui recouvre :

- ▶ des prestations de services relatives à l'astreinte technique et la surveillance des quartiers par des correspondants de nuit effectuées par l'OAH ;
- ▶ la mise à disposition de personnel réciproque ; dans les faits, seul l'OAH met son personnel à disposition au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la gestion des emprunts.

A ce titre, la société a supporté une charge totale de 13 k€⁵ en 2015.

2.2.2.2 Stabilité du collectif de travail

Le taux d'absentéisme est anormalement élevé : en 2015, il s'élève à 17,6 % alors que la moyenne en France est de 5,3 %.⁶ Or, la situation s'est dégradée depuis lors : à l'ouverture du contrôle au mois d'octobre 2016, deux salariés étaient en absence prolongée (dont la cadre) tandis que, à la clôture du contrôle, au mois d'avril 2017, deux autres agents étaient en absence prolongée (dont une procédure de licenciement pour inaptitude en cours).

La rotation du personnel est également anormalement élevée. Ainsi, depuis décembre 2005, sept salariés ont été licenciés, neuf ont bénéficié d'une rupture conventionnelle et deux ont démissionné. En outre, au cours du contrôle, trois salariés ont formulé une demande de rupture conventionnelle, restées sans réponse, à la clôture du contrôle en mai 2017, de la part du président-directeur général.

Les niveaux excessifs d'absentéisme et de rotation du personnel, qui sont manifestement révélateurs de dysfonctionnements majeurs et d'une ambiance de travail détériorée, affectent lourdement le fonctionnement de la société. Ainsi, en l'absence de l'aide-comptable au mois de mars 2017, la société s'est retrouvée dans l'incapacité de réaliser des mouvements de trésorerie et d'effectuer le quittance en l'absence de compétences appropriées. Un dispositif d'urgence a alors été mis en place, faisant appel aux salariés de l'office auxerrois de l'habitat. Des recrutements semblent avoir été réalisés dans la précipitation alors qu'ils avaient été auparavant longtemps retardés sans raison particulière. En particulier, le poste d'attaché de clientèle, libéré en juin 2015, a été pourvu le 1er mars 2017 par un agent dont le CV ne révèle aucune formation ni expérience dans le domaine du logement social.

⁴ La directrice déléguée, qui était l'unique cadre (hors le P-DG), était en absence prolongée en novembre 2016 avant d'être licenciée en mars 2017.

⁵ Montant annuel le plus élevé sur la période étudiée.

⁶ Source : dossier individuel ressources humaines 2015 de la fédération des ESH.

L'instabilité du personnel et l'ampleur de l'absentéisme, qui semblent en partie imputables à des dysfonctionnements managériaux récurrents, expliquent certaines des difficultés rencontrées par la société pour remplir correctement ses missions. Le personnel manifeste par ailleurs une forte démotivation en l'absence de projet ou d'orientation stratégique pour la société.

2.2.2.3 Sécurité des salariés

La sécurité des salariés n'était pas toujours suffisamment assurée.

En particulier, les locataires et autres interlocuteurs de la société peuvent pénétrer dans l'ensemble des bureaux sans qu'aucun obstacle n'entrave leur progression alors qu'il arrive qu'un unique salarié soit présent dans la société. Cette situation présente un risque d'autant plus grand que la société accepte les numéraires (même si les montants déposés par les locataires ne sont pas significatifs). Des demandes de travaux de sécurisation, sollicitées par les salariés auprès du président-directeur général, n'ont pas été suivies d'effets. En réponse aux observations provisoires, la société a indiqué avoir entrepris des travaux de création d'un sas à l'entrée des locaux. Elle met ainsi fin à une situation à risque pour les salariés.

Par ailleurs, un gardien recruté en avril 2015 en contrat à durée déterminée a été victime d'un accident du travail le 6 décembre 2016 alors qu'il changeait une ampoule dans une cage d'escalier. Sa cessation de travail s'est prolongée jusqu'au 19 décembre 2016. Or, ce salarié n'a pas bénéficié de la formation de prévention aux dangers de l'électricité requise par les fonctions exercées en vertu du décret n° 2010-1118 du 22 septembre 2010,⁷ qui a rendu l'habilitation électrique obligatoire pour tout salarié amené à effectuer des travaux (ou interventions) sur des installations électriques [articles R. 4544-9 et R. 4544-10 du code du travail].

2.2.3 Politique d'achat

Les marchés de la société étaient soumis, jusqu'au 31 mars 2016, à l'ordonnance du 6 juin 2005. L'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016 sont applicables aux consultations engagées depuis lors. La commission d'appel d'offres a été constituée en conformité avec les dispositions de l'article R. 433-6 du CCH.

La société ne dispose pas de procédures formalisées regroupant les règles internes applicables à la commande publique. En outre, les modalités de mise en concurrence en fonction des seuils ne sont pas définies. Pour autant, le choix des prestataires pour les marchés de fournitures ou de services est presque systématiquement fondé sur plusieurs devis. La société doit se doter d'un guide interne prévoyant ces mesures en adéquation avec les enjeux des marchés dans le respect des dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application.

En réponse aux observations provisoires, la société a produit une fiche précisant les règles de mise en concurrence systématique pour toute commande de fournitures, ou travaux, sortant des marchés à bons de commandes ou des marchés spécifiques pour les opérations de construction ou réhabilitation.

Depuis 2012, la société a eu recours, de manière exclusive et sans mise en concurrence, une association d'insertion pour effectuer les prestations d'entretien de ses espaces verts. Entre 2012 et 2015, ces prestations se sont élevées globalement à 16 653 €⁸. Or, le président-directeur général de Val d'Yonne Habitat est également président de cette association. L'Agence rappelle que l'article L. 225-38 du Code de commerce dispose que « [...] sont également soumises à autorisation préalable du conseil d'administration les conventions ».

⁷ Décret n° 2010-1118 du 22 septembre 2010 relatif aux opérations sur les installations électriques ou dans leur voisinage.

⁸ 2 925,68 € en 2012, 5 693,00 € en 2013, 5 348,00 € en 2014, 2 686,60 € en 2015.

intervenant entre la société et une entreprise, si le directeur général [...] ou l'un des administrateurs de la société est [...] administrateur [...] ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise... », ce qui n'a pas été fait dans le cas présent. Il appartient à la société de se conformer à ce formalisme.

L'Agence a procédé à l'examen de la passation du marché de travaux à bons de commande (procédure adaptée – 18 lots) conclu en 2016, relatif à l'entretien du patrimoine de la société. L'examen de ce dossier n'appelle aucune observation.

2.3 CONCLUSION

Val d'Yonne Habitat intervient principalement sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Auxerrois. Son fonctionnement est affecté par un niveau anormalement élevé d'absentéisme et de rotation du personnel qui est en partie imputable à des déficiences du management. La société est dirigée par un président-directeur général et un directeur délégué qui, depuis avril 2017, est commun avec le directeur général de l'office auxerrois de l'habitat. Le niveau des ressources et des compétences internes est limité et insuffisant. La gouvernance présente des lacunes importantes (absence de bureau, implication insuffisante du CA dans les problèmes rencontrés).

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la société est constitué de 634 logements familiaux conventionnés à 98 %, ainsi que d'une structure d'hébergement collectif pour personnes âgées à Coulanges-la-Vineuse (49 équivalents logements) dont la gestion est assurée par une association. En 2015, la société a cédé un foyer pour étudiants à Jonches (13 équivalents logements).

L'âge moyen du parc est relativement jeune (25 ans) malgré l'ancienneté de la résidence du Parc située à Auxerre (1972) qui représente un quart des logements. Plus des deux tiers des logements (68 %) ont été financés par des prêts locatifs aidés (PLA) ou prêts locatifs à usage social (Plus). La proportion de logements individuels est de 29 %. Un quart du parc (159 logements) est situé en QPV⁹ (résidence du Parc à Auxerre) et 67 sont situés en zone de revitalisation rurale (ZRR).

Les diagnostics de performance énergétique (DPE) ont été achevés pour l'ensemble du parc. Moins de 2 % des logements ont une performance énergétique médiocre (classe E), ce qui est satisfaisant.

Classement par étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh _{EP} /m ² .an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450
% des logements	0,0 %	1,6 %	49,9 %	46,6 %	1,9 %	0,0 %	0,0 %

⁹ Quartier prioritaire politique de la Ville. Les périmètres des QPV sont fixés par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015.

3.1.2 Données sur la rotation et la vacance

Fin 2015, le taux de rotation (11,3 %) est comparable à la moyenne départementale (12 %).

Le nombre de logements vacants diminue depuis 2011. Fin 2015, le taux de vacance totale s'élève à 4,9 % (soit 31 logements). Le taux de vacance commerciale (logements non offerts à la location neutralisés) supérieure à trois mois s'établit à 2,2 % à la même date. Ces taux sont satisfaisants au regard des moyennes départementales (respectivement 7,2 % et 2,4 %).

Fin 2015, les pertes de loyers liées à la vacance (loyers non quittancés) ont été estimées par l'organisme à 143 k€, soit un niveau bien inférieur à celui estimé en 2012, où elles s'élevaient à 237 k€.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

L'intégralité du patrimoine est située en zone 3 de loyers¹⁰.

3.2.1.1 Loyers pratiqués

La structure des tarifs mensuels pratiqués¹¹ (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

	Nombre de logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Val d'Yonne Habitat	634	5,1	5,4	5,7
Département (Yonne)	18 403	4,5	4,9	5,6
Région (Bourgogne)	96 628	4,5	5,1	5,8
France Métropole	4 113 103	4,8	5,5	6,4

L'accessibilité sociale du parc de Val d'Yonne Habitat est limitée. Les loyers pratiqués par la société sont supérieurs à la médiane des loyers proposés par les bailleurs sociaux du département (5,4 €/m² de surface habitable contre 4,9 €/m² au 1^{er} janvier 2015). L'écart avec la médiane est de 10 % mais s'explique principalement par la jeunesse du parc. Sur l'ensemble du parc, 7 logements, soit seulement 1,1 % du parc de la société, ont un loyer inférieur à 4,5 €, seuil correspondant au 1^{er} quartile de la répartition des loyers départementaux. Ce constat est lié en partie à la jeunesse du parc (69 % des logements ont été construits depuis 1992) et à leur mode de financement. Seuls 9 logements sont très sociaux (financement PLAI). De surcroît, 90 % des logements ont un loyer supérieur au loyer maximum APL (contre 36 % dans le département et 37 % en région), ce qui limite la solvabilisation des ménages par les aides au logement.

3.2.1.2 Augmentation annuelle des loyers

Les augmentations de loyers des cinq dernières années (1,7 % en 2012, 2,0 % en 2013, 0,9 % en 2014, 0,47 % en 2015, et 0,0 % en 2016) ont respecté les maxima fixés par la loi. Pour autant, les comptes rendus des CA

¹⁰ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (AL et APL). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

¹¹ Pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers.

actant les augmentations des loyers pour 2012, 2013 et 2014¹² font apparaître une confusion entre la révision des loyers maximaux des conventions (art. L. 353-9-2 du CCH) et l'augmentation des loyers pratiqués (art. L. 353-9-3 du CCH). En effet, le CA s'est prononcé annuellement sur les augmentations de loyers en prenant pour référence les hausses applicables aux loyers plafonds des conventions en lieu et place de l'IRL.

Aucun dépassement de loyer conventionnel n'a été constaté.

3.2.1.3 Transparence et régularité des contrats locatifs

En qualité de bailleur social, la société est soumise à certaines obligations provenant, d'une part, des conventions conclues avec l'Etat en application des dispositions de l'article L. 351-2 (2° et 3°) du CCH et, d'autre part, des règles de droit commun issues des dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (modifiée par la loi « Alur » du 24 mars 2014).

Les contrats locatifs établis par la société comportent des clauses irrégulières. Ils doivent donc être mis en conformité avec les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, notamment sur les points suivants :

- ▶ l'article 2.4 stipule que le dépôt de garantie est restitué dans le délai maximal de 2 mois à compter de la remise des clés alors que ce délai a été réduit à 1 mois (cf. article 22 de la loi) ;
- ▶ l'article 3.5 précise que les pièces justificatives du décompte des charges locatives sont tenues à la disposition des locataires durant 1 mois alors que ce délai a été porté à 6 mois (cf. article 23 de la loi).

En réponse aux observations provisoires, la société affirme avoir rectifié les clauses irrégulières et produit à cet effet, un bail type corrigé.

Les conventions conclues avec l'Etat imposent également au bailleur certaines obligations qui ne sont pas entièrement satisfaites à ce jour :

- ▶ l'organisme ne mentionne pas le montant du loyer maximum applicable sur les quittances de loyer ;
- ▶ de même, si une copie de la convention est bien tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence de gardien, au siège du bailleur, la société ne porte pas cette information systématiquement à la connaissance de chaque locataire.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème modulé fixé à l'article R. 441-21-1 du CCH ainsi que le prévoit la Cus. L'incidence de ce surloyer est anecdotique puisqu'en 2015, seuls 21 ménages y étaient assujettis, soit un peu plus de 5 % des 387 logements entrant dans le champ d'application, pour un produit total de 15 k€.

3.2.3 Charges locatives

L'exercice de régularisation des charges 2015 a montré un excédent global de provision de 5,2 %. Si ce surprovisionnement global apparaît limité, il recouvre en réalité des situations contrastées. A titre d'exemple, en 2015, pour des groupes dont le montant annuel de charges au logement est supérieur à 500 €, aucun excédent de provision de plus de 15 % n'a été constaté. A l'inverse, sur ce même échantillon, une insuffisance de provision d'au moins 5 % était relevée dans 6 groupes totalisant 208 logements dont une insuffisance de plus de 22 % dans 4 groupes (46 logements). Elle atteint 115 % dans 1 groupe de 5 logements. Une analyse systématique des montants unitaires par groupe pour chaque poste doit être effectuée afin d'affiner au plus juste les provisions.

¹² CA des 18/10/2011, 24/10/2012 et 11/10/2013.

Les pertes consécutives au défaut de récupération des charges locatives s'élèvent à 17 k€ en 2015 (cf. § 6.2.1.1). En moyenne sur la période étudiée, le rapport des charges récupérées aux charges récupérables s'élève à 95,2 %, en-deçà de la médiane des SA d'HLM de province (97,3 %). Il est cependant très fluctuant (87,1 % en 2013 à 103,9 % en 2014). La société doit analyser les causes de cette variabilité qui ne peut être imputable qu'à la seule vacance. L'Agence a par exemple observé l'absence de codification spécifique des dépenses de personnel récupérables dans le logiciel de comptabilité, mais leur présence dans le logiciel de gestion des charges.

Près du tiers du parc (204 logements) est chauffé collectivement (biomasse pour la résidence du Parc à Auxerre, gaz pour la résidence de l'Europe à Tonnerre et électricité au sol pour le groupe Séquoia 1 à Monéteau).

3.3 CONCLUSION

Le parc de la société est relativement jeune (âge moyen de 25 ans), majoritairement financé en PLA et Plus. La performance énergétique du parc est satisfaisante. La société n'est pas particulièrement confrontée à un problème de vacance. Le niveau élevé des loyers limite cependant l'accessibilité sociale du parc. Les contrats locatifs comportent quelques clauses formelles irrégulières que la société s'est engagée à corriger sans délai. Enfin, la société doit veiller à affiner au plus juste ses provisions de charges pour éviter de déséquilibrer le budget de ses locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l'enquête « Occupation du Parc Social » (OPS) comparés à l'ensemble des bailleurs sociaux de la région et du département figurent dans le tableau suivant :

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	43,9	4,8	14,9	13,0	53,2	10,7	Nd	15,8
Enquête OPS 2012	36,1	4,7	19,9	13,9	53,2	11,5	43,6	12,0
Yonne (2012)	38,5	12,0	23,8	25,5	68,7	6,9	59,3	27,0
Région (2012)	42,8	8,5	19,0	19,8	61,8	8,5	51,0	22,0

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

La population logée par la société dispose de revenus nettement supérieurs à ceux des autres bailleurs sociaux intervenant dans l'Yonne et sa région.

L'analyse des données des enquêtes sur l'occupation du parc social réalisées en 2012 et en 2014 montre la faible proportion des ménages modestes logés par la société par rapport aux bailleurs sociaux de l'Yonne et de la région Bourgogne. En 2012, la part des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus était inférieure de 9 points à la moyenne régionale et de 15 points à la moyenne départementale. A la même date, les ménages aux ressources inférieures à 20 % des plafonds représentaient moins de 14 % des

ménages, ce qui est nettement inférieur aux moyennes régionale (20 %) et départementale (25 %). Cet écart s'est encore accru en 2014. De surcroît, plus d'un locataire sur 10 dispose de ressources supérieures au plafond. Le nombre de bénéficiaires de l'APL et des minima sociaux est également bien inférieur aux taux constatés à l'échelle départementale et régionale.

En réponse aux observations provisoires, la société indique qu'au 7 septembre 2017, seuls 14 locataires étaient soumis à un surloyer pour un montant total de 318,22 €. Cette précision confirme les propos formulés par l'Agence au § 3.2.2 sans toutefois modifier le constat formulé ci-dessus.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Depuis avril 2011, l'Yonne dispose d'un fichier partagé permettant aux demandeurs de saisir leur demande en ligne. Ce dispositif, qui a reçu l'agrément préfectoral pour la délivrance du numéro unique, est géré par l'association régionale d'études pour l'habitat est (Areha Est). En 2015, la société a traité 85 nouvelles demandes, soit un niveau équivalent à celui de 2014.

L'étude des demandes actives enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) montre que 46 % des demandeurs sont des personnes seules et 22 % des familles monoparentales, ce qui explique la forte demande de types II (31 %) et III (33 %). Les grands logements (type V et +) sont peu recherchés (4 % des demandes). La majorité des demandeurs (68 %) dispose de ressources inférieures à 60 % des plafonds Plus. 43 % des demandeurs ont un emploi, 10 % sont au chômage et 17 % bénéficient des minima sociaux.

Fin 2015, on dénombrait dans l'Yonne près de 5 900 demandes de logement social dans le fichier SNE, dont 2 300 pour la communauté d'agglomération de l'Auxerrois. Ces dernières sont relativement stables depuis trois ans alors qu'elles sont en diminution sur l'ensemble du département (- 5,6 %).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (Cal) a été modifié par le CA d'octobre 2015. Il comprend les orientations et les critères d'attribution qui devraient normalement faire l'objet d'une délibération distincte du CA. Afin de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, les mutations internes sont privilégiées, notamment pour l'attribution des pavillons et des logements PLAI et très sociaux.

L'implication de la société dans le logement des plus démunis est correcte : elle apporte sa contribution au logement des personnes sorties d'hébergement ainsi qu'aux personnes défavorisées conformément aux engagements inscrits dans la convention de réservation du contingent préfectoral. Elle participe également au financement de mesures d'accompagnement social dans le cadre d'une convention conclue avec le centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville d'Auxerre.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

L'article 4 du règlement intérieur de la Cal a arrêté l'existence de deux commissions, l'une pour le secteur de l'Auxerrois, l'autre pour le Tonnerrois, dont le CA en a nommé les membres respectifs dans sa réunion du 28 avril 2011. En pratique, toutefois, la deuxième n'existe plus et c'est la première qui se réunit mensuellement afin d'attribuer nominativement les logements locatifs des deux secteurs. Il convient de mettre fin à cette irrégularité, qui fait peser un risque juridique sur les procédures d'attribution, en modifiant le règlement intérieur de la Cal.

Un rapport annuel des attributions est présenté au CA, en conformité avec les dispositions du CCH. Le tableau ci-après présente le bilan des attributions réalisées depuis cinq ans :

Les attributions de logements	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de logements attribués	58	112	89	90	71
dont mutations	9	3	7	7	9

A la suite de la Cal, le candidat retenu est informé de la décision de la commission et invité à visiter le logement. La proportion de refus des propositions de logement est très élevée (69 % en 2015) et nettement supérieure à celle des autres bailleurs sociaux du département (48 %). L'organisation de visites avant Cal et, plus généralement, une amélioration de l'offre commerciale en procédant à des travaux ou des adaptations ciblées de loyers seraient de nature à renforcer l'efficacité de la procédure d'attribution. En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à suivre les recommandations de l'Agence.

La société est propriétaire de 12 logements de la résidence Vaulabelle à Auxerre, financés à l'origine par un prêt conventionné locatif (PCL) du Crédit local de France, mais qui ne sont pas conventionnés à l'APL. Ces logements ont toujours été attribués directement en dehors de la Cal. La combinaison des articles L. 422-2 et L. 411-1 du CCH soumet la gestion de l'ensemble des logements locatifs appartenant aux organismes d'HLM, qu'ils soient conventionnés ou non, aux dispositions du livre IV du CCH. Leur attribution doit donc suivre les modalités prévues à l'article L. 441-2 du CCH qui dispose qu'« *il est créé, dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif* ». La loi ne prévoit pas de dérogation spécifique pour les logements non conventionnés. La société doit se mettre en conformité avec la législation sans délai. En réponse aux observations provisoires, la société s'engage à se mettre en conformité avec le CCH.

L'analyse des 161 attributions prononcées en 2014 et 2015 a révélé un dépassement de plafonds de ressources. Un logement PLAI a été attribué à un ménage dont les ressources dépassaient les plafonds en vigueur de 37 % (cf. annexe 7.2). La société assimilait à tort les dispositions applicables aux logements PLAI à celles des logements Plus. En vertu des dispositions de l'article L. 451-2-1 du CCH, cette irrégularité est susceptible d'entraîner l'application d'une sanction financière.

4.2.3.2 Gestion des contingents

La société est signataire de la convention cadre de réservation du contingent préfectoral dans le département de l'Yonne conclue avec l'ensemble des bailleurs sociaux en janvier 2014 pour une durée de deux ans, non reconduite au moment du contrôle. Elle prévoit une gestion du contingent en flux (25 % sur la totalité des programmes de logements libérés) et en stock (25 % sur les mises en service des programmes neufs). En 2015, 17 attributions ont été effectuées dans ce cadre (16 en 2014).

Les réservations au profit du collecteur d'Action Logement sont également gérées pour partie en stock et en flux. Fin 2015, 93 logements sont identifiés dans ce cadre. Dès qu'un préavis de départ concernant un logement réservé est notifié, la société le signale au réservataire afin que plusieurs candidats soient proposés à la Cal. A défaut de proposition de candidats ou d'un nombre insuffisant de candidats, elle examine d'autres dossiers. En pratique, aucune proposition n'est faite par le collecteur Action Logement sur la résidence du Parc à Auxerre, située en QPV.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les enquêtes de satisfaction des locataires sont conduites dans le cadre de l'association des bailleurs sociaux de Bourgogne avec un prestataire unique. En 2013, la satisfaction globale était identique à la moyenne des organismes de Bourgogne, soit 7,5 sur 10. En 2016, elle a très légèrement progressé avec une note de 7,6. Les principaux points d'insatisfaction demeurent les demandes d'intervention technique ainsi que la propreté des espaces extérieurs et des parties communes, en recul.

Le plan de concertation locative a été actualisé en décembre 2015. Le conseil de concertation locative, qui se réunit deux fois par an, est notamment consulté sur les dépenses récupérables auprès des locataires, les projets de construction et les programmes d'entretien des bâtiments.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Les procédures

La société s'est fixée pour objectif d'accompagner les ménages vulnérables et de mettre en œuvre un suivi dès les premiers retards de paiement pour éviter une aggravation des situations et le déclenchement de procédures contentieuses. Une convention conclue avec le centre communal d'action sociale (CCAS) de la ville d'Auxerre vise à rétablir la situation de certaines familles endettées en s'engageant à apporter des aides au moyen de concordats.

Seules les phases amiable et précontentieuse sont assurées par la société, les dossiers contentieux sont externalisés. Une procédure écrite formalise les étapes successives. En pratique, si un plan d'apurement de la dette peut être mis en place en accord avec le locataire défaillant, son respect conditionne le maintien du dossier en phase amiable. Dans le cas contraire, le dossier bascule en phase contentieuse et un signalement auprès de la Caf est opéré.

Fin 2015, 17 % des locataires faisaient l'objet d'un suivi (plan d'apurement amiable, mise en demeure, dossier de surendettement, etc.). Les créances irrécouvrables sont examinées au moins une fois par an par le CA aux fins d'admission en non-valeur.

En novembre 2015, la société a dénoncé le partenariat avec son cabinet de recouvrement en raison des dysfonctionnements constatés et des résultats insuffisants obtenus (le cabinet de recouvrement n'aurait pas reversé à la société les derniers paiements réalisés par les locataires). Depuis cette même date, la société externalise ses dossiers contentieux auprès de deux huissiers de justice.

L'usage des moyens de paiement modernes (prélèvement, carte bancaire) est développé : il représente plus de 66 % des règlements fin 2015.

4.4.2 Les créances locatives impayées

La gestion des créances des locataires manque manifestement d'efficacité. Fin 2015, les créances locatives impayées brutes (y compris le terme échu de décembre) atteignent 780 k€ et représentent 21,2 % du quittance annuel, soit un niveau très nettement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (13,0 % en 2014). La situation, déjà médiocre en 2011, s'est fortement dégradée depuis 2012. Cette dégradation résulte des créances tant sur les locataires présents que sur les locataires partis. Fin 2015, la répartition des créances entre ces deux catégories était presque égale.

Fin 2015, la provision pour créances douteuses s'élevait à 389 k€. Elle a fortement progressé depuis 2011 (+ 156 %), proportionnellement au volume de ces créances.

En réponse aux observations provisoires, la société indique que la reprise de la gestion des créances locatives par l'OAH dans le cadre d'une convention de mise à disposition depuis avril 2017 a produit de premiers effets bénéfiques.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges quittancés (cpts 703+704)	3 457	3 452	3 600	3 697	3 679
Créances locataires (cpt 411)	255	279	276	310	276
+ Créances douteuses (cpt 416)	185	263	332	411	460
+ Pertes sur créances irrécouvrables (cpt 654)	30	12	16	41	44
= Total des créances locatives	470	554	623	762	780
Impayés / quittance VYH	13,6 %	16,0 %	17,3 %	20,6 %	21,2 %
Impayés / quittance ESH de province	11,8 %	12,1 %	12,8 %	13,0 %	Nc
Impayés / quittance VYH (corrigé du terme échu)	7,6 %	10,1 %	12,0 %	15,6 %	16,3 %

4.5 CONCLUSION

La société loge nettement moins de ménages disposant de ressources très modestes que la moyenne des autres bailleurs sociaux du département et de sa région. En matière d'attribution de logements, un dépassement de plafonds de ressources a été relevé pouvant donner lieu à une sanction financière. Les logements non conventionnés ne sont pas examinés en commission, ce qui est irrégulier. La qualité du service rendu est globalement correcte mais la dégradation du niveau des impayés locatifs est préoccupante.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Compte tenu des modifications intervenues et des imprécisions qu'il comporte, le plan stratégique de patrimoine ne joue pas son rôle d'orientation stratégique.

La société dispose d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) allant jusqu'en 2022, dont la dernière actualisation a eu lieu en octobre 2014. Il s'articule essentiellement autour de deux axes stratégiques : le renforcement de l'attractivité du patrimoine d'une part, et le renouvellement de l'offre d'autre part. Il se décompose comme suit :

- ▶ la réhabilitation de 84 logements (résidence Gérot) pour un montant prévisionnel de 1 765 k€ HT ;
- ▶ l'acquisition-amélioration de 3 logements (Appoigny) pour un montant prévisionnel de 380 k€ et de 4 logements (Tonnerre – non chiffrée) ;
- ▶ la construction d'une résidence seniors (Charbuy – non chiffrée) ;
- ▶ la maintenance (entretien et investissement) pour un montant moyen annuel de 295 k€ ;
- ▶ la vente de 50 logements.

Le PSP présente des confusions et manque de précisions¹³. En outre, il doit être actualisé en profondeur afin de tenir compte de l'abandon des projets d'acquisition-amélioration des quatre logements à Tonnerre et de la

¹³ Les mises en commercialisation et les ventes de logements ne sont pas distinguées. La réhabilitation de la résidence Gérot est présentée également en développement du patrimoine. L'acquisition-amélioration est présentée également en réhabilitation.

construction d'une résidence seniors à Charbuy, ainsi que de l'absence de tout autre projet jusqu'en 2022 et de travaux d'entretien entrepris en 2015 (cf. ci-après). En réponse aux observations provisoires, la société indique que l'OAH intégrera le parc issu de la société dans son propre PSP.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Après avoir mis en service une trentaine d'opérations représentant 160 logements sur la décennie 2000, la société a souhaité réduire de manière drastique son offre nouvelle afin de conforter sa situation financière. Seule une opération neuve, constituée de sept logements (allée Pierre Parent à Seignelay), a été construite entre 2011 et 2016. Trois logements (2 Plus et 1 PLAI) ont par ailleurs été mis en service en 2016 à Appoigny dans le cadre d'une acquisition-amélioration. Le taux de croissance moyen annuel s'établit dès lors à 0,3 %.

5.2.2 Réhabilitations

Aucune opération de réhabilitation n'a été entreprise entre 2011 et 2015. Néanmoins, la visite de patrimoine réalisée sur un échantillon représentatif (réhabilitations, acquisitions-améliorations, logements anciens, logements collectifs et individuels) n'a pas mis en évidence de besoins d'intervention significative sur le patrimoine.

Une réhabilitation technique et énergétique de la résidence Gérot à Auxerre (84 logements) a été lancée en 2016, dont le coût global est estimé à 1,9 M€ TTC. Son but est d'aboutir à une consommation énergétique conforme aux orientations du Grenelle de l'environnement¹⁴. Cette réhabilitation intervient à la suite d'un jugement, rendu en 2011 par le TGI d'Auxerre, qui a fait intégralement droit aux demandes de Val d'Yonne Habitat et qui a condamné la société prestataire dans le litige qui l'opposait au sujet de malfaçons constatées sur la construction. Il a abouti à une indemnisation de 502 k€.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La société disposant de compétences propres limitées dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, elle recourt aux services de l'office auxerrois de l'habitat pour la conception et la conduite d'opération dans le cadre de la convention mentionnée au § 2.2.1. En pratique, sur la période 2011 à 2017, la société a fait appel à l'office pour réhabiliter les 3 logements d'Appoigny et la résidence Gérot à Auxerre, ainsi que pour construire les 7 logements de Seignelay.

5.3.2 Analyse d'opérations

Le prix de revient estimé de l'opération d'acquisition-amélioration de 3 logements (2 Plus, 1 PLAI) à Appoigny, clôturée en 2016, s'élève à 1 960 € HT / m² de surface utile, soit un coût au logement de 120 k€ HT. L'opération a été financée à hauteur de 22 % par subventions, 59 % par emprunt et 19 % par fonds propres. Le prix de revient définitif doit être établi par la société et présenté à son CA. Au vu des seules estimations, les coûts

¹⁴ Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

apparaissent légèrement inférieurs à l'ensemble des opérations financées en Bourgogne et en France continentale¹⁶.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Un agent technique, recruté en mai 2016, assure, en collaboration avec le président-directeur général, la maintenance et l'amélioration du parc. La société fait appel à des prestataires dans le cadre de marchés à bons de commande (cf. § 2.2.3) qui font l'objet d'une remise en concurrence tous les deux ans.

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le déficit de compétences et les dysfonctionnements afférents n'ont pas permis d'engager en 2015 les travaux de maintenance habituellement entrepris. En effet, en 2015, les dépenses de maintenance se sont élevées à 289 k€. Le ratio au logement est de 459 €, soit 9,1 % des loyers quittancés. Les dépenses sont nettement moindres cette année-là en raison de l'absence de ressources et de compétences adaptées pour assurer un suivi correct de l'entretien du parc (cf. § 2.2.2.2). En réponse aux observations provisoires, la société a produit des états comptables attestant que la situation est désormais régularisée.

Sur la période 2011 à 2015, l'effort annuel moyen représente 10,9 % des loyers, soit un niveau un peu inférieur à la médiane des SA d'HLM de province de 2014 (12,0 %). Pour autant, le parc est globalement bien entretenu, tant au niveau du bâti que des espaces extérieurs. Ce bon niveau d'entretien est facilité par la jeunesse du parc.

	2011	2012	2013	2014	2015
Coût de maintenance (en k€)	339	335	298	419	289
Coût de maintenance / logements gérés (en €)	543	536	472	664	459
Médiane des SA d'HLM de province	576	575	563	587	Nc
Coût de maintenance / loyers (en %)	11,3	11,2	9,6	13,3	9,1
Médiane des SA d'HLM de province	12,4	12,3	11,8	12,0	Nc

5.4.2 Exploitation du patrimoine

► Amiante :

453 logements achevés avant 1997 sont concernés par les obligations relatives au repérage d'amiante. Ces obligations sont respectées. Les dossiers techniques amiante (DTA) ont été réalisés et sont mis à jour (listes A et B). Il en va de même pour les dossiers amiante parties privatives (DAPP) pour l'ensemble des logements concernés.

► Plomb :

Aucun bâtiment n'ayant été construit avant 1949, la société n'est pas concernée par les mesures générales de prévention du saturnisme lié à l'habitat.

► Ascenseurs :

Fin 2015, 17 ascenseurs équipent le parc de logements collectifs (5 résidences). Le tableau de suivi et les dossiers produits par la société attestent de l'effectivité du contrôle quinquennal, obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH. La société a également justifié du respect des délais relatifs à la sécurisation des ascenseurs

¹⁶ Source : DGALN - Infocentre SISAL

dans le cadre des échéances 2010 et 2014 posées dans la loi modifiée « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui fixe les modalités de mise en sécurité du parc d'appareils existants.

► Chaudières individuelles au gaz :

L'ensemble des 119 chaudières individuelles à gaz fait l'objet d'un contrat d'entretien auprès d'un prestataire unique. Le taux de pénétration global, qui s'élève à 88 % en 2015, reste perfectible : 14 appareils n'ont pas fait l'objet de l'entretien annuel obligatoire. L'attention de la société est attirée sur le risque de mise en cause de sa responsabilité en cas d'accident impliquant un appareil à gaz mal entretenu. Elle doit impérativement faire en sorte qu'un appareil non vérifié une année le soit l'année suivante.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

5.5.1 Ventes de patrimoine à l'unité

Le CA de janvier 2012 s'est engagé dans une politique de vente de logements à l'unité. Son choix s'est porté sur 50 logements (38 pavillons et 12 appartements non conventionnés). Cette liste n'a pas été amendée depuis lors. Cette politique n'a pas donné les résultats escomptés. L'organisme a vendu seulement deux pavillons à des locataires du parc en 2016, qui ont généré un produit total de 250 k€. ¹⁷ Les avis du maire concerné et du préfet ont été requis, ainsi que l'estimation du bien par la direction de l'immobilier de l'Etat. L'information des locataires concernant les ventes est effectuée par inscription sur la quittance de loyer.

5.5.2 Vente du foyer de Jonches

La société a constaté une moins-value de cession sur le foyer de Jonches suite à une erreur matérielle commise par la société, dans l'appréciation de la valeur économique du bien.

Le foyer pour étudiants situé à Jonches (13 équivalents-logements) a été cédé en 2015 à un organisme non lucratif au sens de l'article L. 443-15-6 du CCH. La vente, conclue au prix de 600 k€, a généré une moins-value de 87 k€, qui ne se justifie pas par l'état de l'actif mais par une erreur matérielle de la société dans la computation du capital restant dû des emprunts mobilisés pour financer ce bien.

5.6 CONCLUSION

Après avoir mis en service une trentaine d'opérations représentant 160 logements sur la décennie 2000, la société a souhaité réduire de manière drastique son offre nouvelle afin de conforter sa situation financière. Sa politique patrimoniale, dont la dernière actualisation a eu lieu en 2014, est caduque faute de prendre en compte l'abandon des projets d'acquisition-amélioration et de construction.

Aucune réhabilitation lourde n'a été entreprise depuis 2009, et l'effort d'investissement réalisé dans les travaux d'entretien a considérablement diminué en 2015 faute de ressources compétentes disponibles en interne. Néanmoins, le parc est globalement bien entretenu et la société s'est engagée dans la rénovation de la résidence Gérot en 2017 après avoir gagné le litige qui l'opposait avec une société pour malfaçon. La société, qui dispose de compétences propres limitées dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, n'a pas été en mesure de déterminer le prix de revient définitif de l'opération d'acquisition-amélioration de trois logements réalisée en 2016. Elle a par ailleurs constaté une moins-value réalisée sur une cession par erreur de liquidation.

¹⁷ Un compromis de vente a par ailleurs été signé en 2017.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Depuis 2006, la société recourt aux services d'un prestataire externe pour tenir sa comptabilité. Un nouvel expert-comptable a été nommé en 2014. Il assure, dans le cadre de sa mission de présentation des comptes, les contrôles de régularité et de cohérence, ainsi que l'établissement des comptes annuels. Il établit également les salaires dans le cadre de sa mission sociale.

Les comptes annuels ont été certifiés sans observation particulière sur l'ensemble de la période étudiée. Pour autant, des anomalies comptables ont été constatées et les dispositions des instructions comptables des organismes d'habitat à loyer modéré ne sont pas appliquées de manière rigoureuse¹⁸. Si la plupart de ces manquements ne sont pas de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes, l'absence de comptabilisation spécifique des intérêts compensateurs modifie le calcul de l'autofinancement HLM et altère le tableau de financement. L'impact est de 211 k€ en 2011 puis se réduit chaque année pour s'élever à 91 k€ en 2015. Ces irrégularités devront être corrigées par la société lors des prochains exercices.

L'Agence a retraité les intérêts compensateurs pour procéder à l'analyse de la situation financière de la société. En revanche, elle n'a pas procédé à un travail de fiabilisation des comptes qui aurait impliqué de retraiter les autres irrégularités comptables relevées dans la mesure où celles-ci n'ont pas d'impact significatif sur l'analyse.

L'autorité des normes comptables (ANC) a publié, le 4 juin 2015, le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes du logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015. La société ayant choisi d'appliquer ce nouveau règlement à compter de l'exercice 2016, les méthodes comptables d'évaluation appliquées au titre de 2015 sont sans changement par rapport à celles retenues les exercices précédents.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Performance de l'exploitation

6.2.1.1 La formation du produit total

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produits locatifs	2 985	3 010	3 079	3 204	3 147
<i>dont pertes sur récupération des charges locatives</i>	-15	-42	-73	20	-17
+ Autres produits	19	20	21	21	22
= Produit total	3 004	3 030	3 100	3 225	3 169

Les produits locatifs, qui représentent plus de 99 % du produit total ont progressé de 5,5 % entre 2011 et 2015 bien que le nombre de logements (foyers compris) ait diminué de 8 % sur cette même période. L'année 2015

¹⁸ Les immeubles locatifs sur sol d'autrui ne font pas l'objet d'amortissement par composants ; les subventions d'investissement ne sont pas comptabilisées correctement (compte 4487 au lieu de compte 441) ; aucun compte de stocks (approvisionnements) n'est alimenté ; les recouvrements sur créances admises en non-valeur ne sont plus comptabilisés correctement depuis 2013 (compte 772 au lieu de compte 7714) ; le service des documents de synthèse et états réglementaires est parfois approximatif (provisions, tableaux de financement, état récapitulatif des dettes financières, tableaux de ventilation des comptes clients).

a connu une baisse de ces produits en raison de la cession de la résidence étudiante (cf. § 5.5.2). L'impact n'est que de 60 k€ puisque la vente a été réalisée au mois de septembre. En année pleine, il sera de l'ordre de 210 k€.

Hors vacance, le loyer moyen des logements¹⁹ (4 465 € par logement géré en 2015) se situe nettement au-dessus de la médiane des SA d'HLM de province (4 235 €).

6.2.1.2 La formation de l'excédent brut d'exploitation

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Produit total	3 004	3 030	3 100	3 225	3 169
- Frais de maintenance	339	335	298	419	289
- Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)	209	265	273	276	283
- Coût de gestion (hors entretien)	567	682	687	730	810
- Pertes sur créances irrécouvrables	30	12	16	41	44
= Excédent brut d'exploitation (EBE PCG)	1 860	1 736	1 827	1 759	1 742
<i>en % du produit total</i>	<i>61,9 %</i>	<i>57,3 %</i>	<i>58,9 %</i>	<i>54,5 %</i>	<i>55,0 %</i>

Les principales charges d'exploitation venant en déduction du produit total de l'organisme pour former l'excédent brut d'exploitation²⁰ sont la maintenance, la taxe foncière sur les propriétés bâties et les coûts de gestion. Les frais de maintenance font l'objet d'un commentaire au § 5.4.1.

L'EBE suit une baisse tendancielle depuis 2011, en valeur comme en pourcentage du produit total, même si elle a été momentanément enrayerée en 2015 sous l'effet de la très nette contraction des dépenses de maintenance. Cette tendance, qui pourrait reprendre en 2016, met en évidence la dégradation de la performance d'exploitation de l'organisme.

a. Les coûts de gestion

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Coûts de gestion ²¹ / logements gérés	1 006	1 165	1 206	1 163	1 331
Médiane des SA d'HLM de province	1 127	1 161	1 180	1 210	Nc

En 2015, les coûts de gestion se sont élevés à 840 k€, soit 26,5 % du produit total. Rapportés au nombre de logements gérés, ils atteignent 1 331 €, montant supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (1 210 € en 2014) alors que, de 2011 à 2014, leur niveau moyen était comparable aux médianes. En dépit d'un très faible effectif, les coûts de gestion demeurent significatifs, sous l'effet notamment des frais généraux. Les dysfonctionnements managériaux signalés précédemment (cf. § 2.2.2) sont également facteur d'inefficience.

¹⁹ Hors foyers et résidences.

²⁰ Il s'agit ici de l'excédent brut d'exploitation (EBE) du plan comptable général (PCG) et non de l'EBE HLM réglementaire qui inclut les dotations aux amortissements et les charges locatives financières.

²¹ Afin de comparer les ratios de l'organisme avec ceux de Boléro, le coût de gestion est augmenté (ou diminué) des pertes (ou bénéfices) sur récupération des charges récupérables.

► Les coûts salariaux

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais de personnel ²² (en k€)	287	315	323	349	306
Frais de personnel / logements gérés (en €)	459	505	512	554	486
Médiane des SA d'HLM de province	665	672	698	693	Nc
Frais de personnel / loyers (en %)	9,6	10,6	10,4	11,1	9,7
Médiane des SA d'HLM de province	13,9	14,1	14,1	14,0	Nc

Les dépenses de personnel non récupérables s'élèvent à 306 k€ en 2015, ce qui représente 42 % des coûts de gestion hors entretien. Elles ont globalement progressé de 6,6 % sur la période étudiée mais ont connu des variations annuelles significatives, corrélativement à la variation de l'effectif de cette petite société. En 2015, elles représentent 486 € par logement et 9,7 % des loyers, soit un niveau bien inférieur à la médiane des SA d'HLM de province (qui était respectivement de 693 € et de 14,0 % en 2014).

► Les frais généraux

	2011	2012	2013	2014	2015
Frais généraux (en k€)	288	359	385	316	432
Frais généraux / logements gérés (en €)	462	576	611	500	684
Frais généraux / loyers (en %)	9,6	12,1	12,4	10,0	13,6

En 2015, les frais généraux s'élèvent à 432 k€ et représentent 58 % du coût de gestion hors entretien. Ils sont principalement composés des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (frais de structure et frais de contentieux liés aux créances locatives impayées), des primes d'assurances et des redevances informatiques. Ils sont relativement stables depuis 2012. Les rémunérations d'intermédiaires et honoraires ont connu une forte hausse en 2015 (103 k€ contre 76 k€ en moyenne les trois années précédentes).

En 2015, les cotisations CGLLS et les charges au titre du dispositif de mutualisation financière, en application de l'article L. 411-8-1 du CCH, se sont globalement élevées à 81 k€.

b. La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En €	2011	2012	2013	2014	2015
TFPB / logements gérés	335	425	433	438	448
Médiane des SA d'HLM de province	426	437	450	450	Nc

En 2015, la TFPB s'est élevée à 283 k€, représentant un coût de 448 € au logement²³. Elle a absorbé 8,9 % des loyers quittancés. Ces ratios sont sensiblement comparables aux médianes des SA d'HLM de province.

²² Frais de personnel = comptes 64, 621, 631-633.

²³ Les ratios au logement sont calculés à fin 2015, soit 631 logements.

6.2.1.3 La formation du résultat net

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capacité d'autofinancement brute (PCG)	1 100	891	1 080	1 099	1 560
- Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 103	949	1 062	1 045	1 465
<i>dont amortissements</i>	976	984	1 030	1 019	1 013
<i>dont provisions pour dépréciations des créances locatives</i>	-5	75	41	64	58
<i>dont provisions pour dépréciations des immobilisations</i>	0	0	0	0	394
<i>dont provisions pour risques et charges</i>	132	-110	-9	-38	0
+ Quote-part des sub. d'investissement virées au résultat	179	178	181	181	215
+/- Values sur cessions	-12	0	3	0	-105
= Résultat de l'exercice	164	120	202	234	205

Le résultat net de l'organisme atteint 205 k€ en 2015. Il s'élève en moyenne sur la période à 185 k€.

L'évolution des dotations aux amortissements est liée à celle de l'actif immobilisé. La faiblesse de l'offre nouvelle sur la période étudiée se traduit par une stabilité corrélative de ces dotations. Les dotations nettes aux provisions pour dépréciations des créances locatives augmentent chaque année depuis 2013 en raison de l'accroissement du volume de ces créances impayées (cf. § 4.4). Une dotation pour dépréciation exceptionnelle de 502 k€ a été comptabilisée en 2015 dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Gérot. Cette dotation, d'un montant identique au produit exceptionnel, a été constituée dans l'attente d'une analyse plus fine en 2016²⁴. Elle a donc pour effet de neutraliser l'impact du produit exceptionnel perçu en 2015 sur le résultat net. La même année, une reprise de 108 k€ a été constatée pour l'opération de Saint Pierre à Tonnerre (cf. ci-après). Les dotations aux provisions pour risques et charges concernent presque exclusivement la provision pour gros entretien (PGE). En 2015, l'absence totale de réalisation de travaux de ce type a conduit à une dotation nette des reprises nulle.

Enfin, les actifs immobilisés cédés ont généré des moins-values en 2015. Elles concernent le foyer de Jonches pour 87 k€ (cf. § 5.5.2) et la cession, à la ville de Tonnerre, de la résidence Saint Pierre pour 18 k€, opération jugée non viable par la société faute de locataires potentiels.

²⁴ Le cabinet comptable a souhaité provisionner cette somme en 2015 pour permettre une analyse plus fine lors de l'arrêté des comptes 2016 (sortie éventuelle d'anciens composants et distinction charges / immobilisations).

6.2.2 Les flux financiers

6.2.2.1 La formation de la capacité d'autofinancement et de l'autofinancement net HLM

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Excédent brut d'exploitation (PCG)	1 860	1 736	1 827	1 759	1 742
+ Résultat financier (réel uniquement)	-724	-844	-770	-654	-586
dont produits financiers	51	64	45	29	54
dont frais financiers	-775	-908	-815	-683	-640
+ Résultat exceptionnel (réel uniquement)	-36	-1	23	-6	404
= Capacité d'autofinancement brute (PCG)	1 100	891	1 080	1 099	1 560
- Remboursements d'emprunts locatifs	444	697	795	836	906
+/- Variation intérêts compensateurs	-14	-17	-11	-43	-50
= Autofinancement net HLM	641	177	274	219²⁵	604
en % du chiffre d'affaires	21,2	5,8	8,7	6,9	19,0
<i>Médiane des SA d'HLM de province</i>	9,2 %	9,5 %	11,4 %	9,9 %	Nc

Sur la période 2011 à 2015, l'autofinancement net s'est établi en moyenne à 12,3 % du chiffre d'affaires. Quoique variable en raison de la taille modeste de la société, il atteint un niveau supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (9,9 % en 2014). La société présente des ratios bien supérieurs aux taux d'alerte, qui s'élèvent respectivement à 0 % et 3 % en vertu de l'arrêté du 10 décembre 2014.²⁶

Malgré la contraction de l'EBE depuis 2011, la CAF s'améliore nettement depuis 2012 sous l'effet de la diminution des frais financiers qui ont vraisemblablement atteint un niveau plancher et de la comptabilisation d'un important produit exceptionnel non récurrent en 2015. L'autofinancement net HLM progresse ainsi de façon spectaculaire, passant de 177 k€ en 2012 (5,8 % du chiffre d'affaires) à 604 k€ en 2015 (19,0 % du chiffre d'affaires).

Quoique systématiquement et fortement déficitaire, le résultat financier (réel uniquement) s'est amélioré, passant de - 844 k€ en 2012 à - 586 k€ en 2015. Les produits émanent exclusivement des intérêts sur livrets et de la prise en charge d'emprunts par la ville d'Auxerre²⁷ (30 k€ en 2015). En 2015, ils s'élèvent à 54 k€, soit 1,7 % des loyers et 86 € par logement. Malgré un recul sous l'effet de la baisse des taux, les charges d'intérêts locatifs demeurent conséquentes en raison de la jeunesse du parc. Elles passent ainsi de 908 k€ en 2012 à 640 k€ en 2015 (voir ci-après).

²⁵ A compter de 2014, l'autofinancement HLM est calculé selon la nouvelle réglementation.

²⁶ Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014, relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, a supprimé l'obligation de comptabiliser des amortissements dérogatoires lorsque, à la clôture des comptes, les amortissements techniques cumulés étaient inférieurs aux amortissements financiers du patrimoine global de la société. Cette disposition a été remplacée par un mécanisme d'alerte sur l'autofinancement net HLM élargi²⁶. Conformément à l'article R. 423-70 du CCH, lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les sociétés d'HLM qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio d'autofinancement net tel que défini à l'article R. 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives. Ce ratio est calculé au titre d'un exercice donné d'une part et de la moyenne des trois dernières années d'autre part. Ces ratios doivent être supérieurs à des seuils définis par arrêté ; à défaut le CA doit délibérer sur les causes de cette situation et, s'il y a lieu, sur des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de manière pérenne.

²⁷ Au début des années 1990, la ville d'Auxerre a pris en charge les annuités de certains emprunts dans le cadre d'un plan de relance du logement social.

En 2010, l'encours de la dette a fait l'objet d'un réaménagement auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) portant sur 17 M€. L'objectif recherché, outre le reprofilage permettant un lissage des échéances, était de diversifier le risque de taux par un changement d'index.

Le résultat exceptionnel (réel uniquement) oscille entre - 36 k€ et + 23 k€ entre 2011 et 2014. Si, sur cette période, son impact sur la composition de la capacité d'autofinancement brute est minime, il est en revanche très significatif en 2015, date à laquelle Val d'Yonne Habitat a perçu un produit exceptionnel de 502 k€ suite à la résolution du litige qui l'opposait à une société dans le cadre de malfaçons constatées sur la construction de la résidence Gérot à Auxerre²⁸.

6.2.2.2 Le financement des investissements

Les tableaux de financement (non produits par l'expert-comptable et non certifiés par le CAC) de la société sont erronés. L'Agence a donc retraité ces informations dans le cadre de l'analyse financière ci-dessous afin d'y remédier.

En k€	2012	2013	2014	2015	Cumul
Capacité d'autofinancement brute	891	1 080	1 099	1 560	4 629
+ Flux liés aux investissements	-865	-346	-90	110	-1 190
<i>dont cessions d'actifs</i>	0	3	0	650	653
<i>dont investissements réalisés</i>	-865	-349	-90	-540	-1 844
+ Flux liés aux opérations de financement	-848	-960	-1 044	-1 620	-4 472
<i>dont augmentation nette des capitaux (sub. d'investissement)</i>	-203	-224	-228	-220	-875
<i>dont nouveaux emprunts financiers</i>	52	59	20	47	178
<i>dont remboursement du capital de la dette</i>	-697	-795	-836	-906	-3 234
<i>dont remboursements anticipés</i>	0	0	0	-541	-541
= Variation du fonds de roulement net global (A)	-822	-226	-35	50	-1 033
Variation du besoin d'exploitation	-197	-163	82	95	-183
+ Variation du besoin hors exploitation	-275	-3	50	228	1
= Variation du besoin en fonds de roulement (B)	-472	-166	133	324	-181
Variation de la trésorerie nette (A-B)	-350	-60	-167	-273	-850

Le FRNG s'est dégradé de 1,0 M€ entre 2011 et 2015. La CAF (4,6 M€), majorée des cessions d'actifs (0,7 M€), est mobilisée par les remboursements du capital de la dette (3,2 M€) et par les investissements qui sont limités (1,8 M€). Les nouveaux emprunts contractés ne suffisent pas à couvrir le remboursement anticipé d'une dette plus ancienne (foyer de Jonches) et la diminution des subventions d'investissement. La société a donc mobilisé son FRNG pour le solde (1,0 M€).

²⁸ Dans un jugement rendu en 2011, le TGI d'Auxerre a fait intégralement droit aux demandes de VYH et a condamné la société dans le litige qui l'opposait en matière de malfaçons constatées sur la construction de la résidence Gérot. VYH a ainsi perçu une somme de 502 k€ comptabilisée dans le poste « autres dettes » du bilan jusqu'au 31/12/2014, compte tenu du caractère incertain du dénouement complet du litige en faveur de la société. En 2015, le coût de la réhabilitation de la résidence Gérot a été chiffré à 1,9 M€ TTC, dont 502 k€ serait financé par fonds propres. Suite à la contractualisation des marchés de travaux et au démarrage effectif des travaux, ainsi qu'à l'absence de recours de la part de la société prestataire, le montant inscrit en dettes a été comptabilisé en produit exceptionnel sur exercices antérieurs pour 502 k€.

Le cycle d'exploitation n'ayant atténué le besoin de financement que de 0,2 M€ sur la même période, la société a dû faire face à des besoins de trésorerie cumulés de 0,8 M€.

6.2.2.3 L'annuité de la dette

	2011	2012	2013	2014	2015
Annuités locatives (en k€)	1 219	1 605	1 610	1 520	1 546
Annuités locatives / loyers	40,6 %	53,8 %	51,8 %	48,3 %	48,9 %
Médiane des SA d'HLM de province	48,7 %	49,0 %	46,7 %	44,8 %	Nc
Annuités locatives / logements gérés (en €)	1 953	2 573	2 551	2 408	2 450
Médiane des SA d'HLM de province	2 252	2 349	2 293	2 143	Nc

En 2015, l'annuité locative s'élève à 1,5 M€, en légère décroissance depuis 2012. L'année 2011, atypique, bénéficie de l'impact du réaménagement de la dette précitée. Si, rapportée aux loyers et aux logements, l'annuité de la dette décroît depuis 2012 sous l'effet de la baisse des taux du livret A notamment, le poids de l'annuité d'emprunt locatif que supporte la société reste lourd : il représente, en 2015, 48,9 % des loyers et 2 450 € par logement, alors que les médianes des SA d'HLM de province étaient respectivement de 44,8 % et 2 143 € en 2014.

6.2.3 Le bilan fonctionnel

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de l'office au 31 décembre de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de l'organisme.

6.2.3.1 Fonds de roulement net global

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	8 925	8 842	8 820	8 826	8 810
dont subventions d'investissement	6 274	6 071	5 847	5 619	5 399
+ Provisions pour risques et charges	498	388	379	341	341
dont PGE	488	388	379	341	341
+ Dettes financières	26 495	25 827	25 080	24 221	22 727
- Actif immobilisé net	32 386	32 347	31 796	30 940	29 380
dont actif immobilisé brut	48 296	49 241	49 675	49 821	49 008
dont amortissements	-15 910	-16 894	-17 879	-18 881	-19 628
= Fonds de roulement net global	3 532	2 709	2 483	2 448	2 498
en nbre de mois de dépenses mensuelles moyennes	12,1	7,4	7,3	7,8	6,9
FRNG à terminaison des opérations²⁹					2 292

Fin 2015, le fonds de roulement net global (FRNG) s'élève à 2,5 M€ et représente 6,9 mois de dépenses moyennes, un niveau nettement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province (3,8 mois de dépenses en 2014). Il est relativement stable depuis 2012, reflétant l'activité ralentie de la société depuis lors.

²⁹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Les capitaux propres se sont légèrement restreints sur la période (- 0,1 M€) en raison de la réduction des subventions nettes d'investissement sous l'effet notamment de la faible activité de la société (- 0,9 M€).

Les provisions pour gros entretien s'élèvent à 0,3 M€ en 2015. Le ratio de la PGE rapportée aux logements gérés s'élève à 541 €, soit 10,8 % des loyers. Ce niveau est supérieur aux médianes des SA d'HLM de province (respectivement 378 € et 7,8 % en 2014). Malgré la tendance baissière constatée sur la période, il paraît encore élevé au regard de la jeunesse du parc et des besoins qui en découlent.

Sur l'ensemble de la période, l'actif immobilisé net des amortissements et provisions pour dépréciations a diminué de plus de 9 %, traduisant l'absence de développement.

6.2.3.2 L'encours de dettes

L'encours de dettes s'élève à 22,7 M€ en 2015. Sur la période étudiée, il s'est réduit à un rythme plus élevé que celui de l'actif immobilisé net (- 14 %). En dépit de cette décroissance, l'encours de dettes à fin 2015 représente 2,3 fois les capitaux propres, ce qui est élevé. La capacité de désendettement de la société, qui rapporte l'endettement net à la CAF, est volatile sur la période : alors qu'elle n'était pas pleinement satisfaisante jusqu'en 2014, où elle s'est établie au-delà de 20 ans,³⁰ elle s'est très nettement améliorée en 2015 (où elle tombe en-deçà de 13 ans) principalement sous l'effet du produit exceptionnel non récurrent de 502 k€ perçu de la société prestataire suite à jugement du TGI du 16 avril 2011 relatif à des malfaçons constatées sur la construction de la résidence Gérot (cf. § 6.2.1.3). Corrigé de cet élément exceptionnel, la capacité de désendettement s'élève à près de 19 années en 2015.

	2011	2012	2013	2014	2015
Endettement net ³¹ (en k€)	22 832	22 532	21 856	21 208	20 036
Capitaux propres (en k€)	8 925	8 842	8 820	8 826	8 810
Endettement net / capitaux propres (en %)	256	255	248	240	227
Endettement net / CAF brute (en nb d'années)	20,8	25,3	20,2	19,3	12,8

Au 31 décembre 2015, outre les emprunts locatifs adossés au livret A (55 %), l'encours global est constitué d'emprunts à taux fixe (21 %) et d'emprunts à taux variable (indice des prix à la consommation hors tabac en France – 24 %). Le principal partenaire bancaire est la CDC (91 % de l'encours).

6.2.3.3 Le fonds de roulement à terminaison

Compte tenu des dépenses prévues et des recettes attendues, les fiches de situation financières et comptables (FSFC) permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 2,3 M€, soit 6,4 mois de dépenses moyennes. Ces niveaux diffèrent peu du FRNG puisque seules deux opérations étaient en cours fin 2015.

³⁰ Le ratio de 20 années peut être considéré comme élevé au cas d'espèce compte tenu de la performance d'exploitation de l'organisme et des caractéristiques du marché sur lequel il intervient.

³¹ Dette financière – trésorerie nette

6.2.3.4 Le besoin en fonds de roulement

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Stocks	45	0	0	0	0
+ Autres actifs d'exploitation	960	918	911	884	936
- Provisions d'actif circulant	260	334	375	439	389
- Dettes d'exploitation	327	363	479	306	313
+ Créances diverses	274	252	254	195	113
- Dettes diverses	612	864	868	759	449
= Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement	81	-391	-557	-425	-101

Le cycle d'exploitation génère systématiquement une ressource en fonds de roulement depuis 2012. Les besoins, essentiellement générés par les créances sur locataires, sont couverts par les dépréciations des créances locatives douteuses, les dettes diverses et les intérêts courus non échus.

6.2.3.5 Trésorerie

	2011	2012	2013	2014	2015
Trésorerie nette	3 451	3 101	3 040	2 873	2 600
<i>en nombre de mois de dépenses mensuelles moyennes</i>	<i>11,8</i>	<i>8,5</i>	<i>8,9</i>	<i>9,2</i>	<i>7,2</i>

Fin 2015, la trésorerie nette s'élève à 2,6 M€, soit 7,2 mois de dépenses moyennes. Son niveau se réduit sur la période étudiée mais il est toujours nettement supérieur à la médiane des SA d'HLM de province qui s'établit de manière régulière à 3,1 mois. La solidité du FRNG, accentuée par des ressources en fonds de roulement, permet de dégager un niveau de disponibilités confortable.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'absence de prospective financière ne permet pas à la société d'éclairer les décisions de son conseil d'administration. La société ne dispose pas d'étude prévisionnelle à moyen terme. Seul un budget prévisionnel pour l'exercice en cours est établi et présenté chaque année en conseil d'administration, ce qui est insuffisant.

6.4 CONCLUSION

La contraction de l'excédent brut d'exploitation, sensible depuis 2011, a été momentanément enrayée en 2015 sous l'effet de la très nette diminution des dépenses de maintenance ; néanmoins la tendance baissière, qui pourrait reprendre en 2016, met en évidence la dégradation de la performance de la gestion de l'organisme.

La CAF s'améliore également en 2015, bénéficiant en outre de la poursuite de la contraction des frais financiers. Dans ces conditions, l'autofinancement net HLM progresse de façon spectaculaire, passant de 177 k€ en 2012 (5,8 % du chiffre d'affaires) à 604 k€ en 2015 (19,0 % du chiffre d'affaires). Toutefois, cette évolution, qui tient beaucoup à des éléments extraordinaires non récurrents, doit être interprétée avec prudence.

En dépit d'un effort d'investissement très faible sur la période et de produits de cession non récurrents, le FRNG a diminué de 1,0 M€ en 5 ans. De plus, l'encours de dettes demeure élevé : net de la trésorerie, il représente 2,3 fois les capitaux propres et une vingtaine d'années de CAF après correction des éléments extraordinaires (indemnités sur litige).

Le manque d'actualisation du PSP et l'absence de prospective financière privent la gouvernance des outils nécessaires pour assurer le pilotage stratégique de la société.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Val d'Yonne Habitat
-------------------------	---------------------

SIEGE SOCIAL :			
Adresse du siège :	4 rue d'Eckmühl	Téléphone :	03.86.72.20.80
Code postal :	89000	Télécopie :	
Ville :	Auxerre		

PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL :	Jacques Hojlo
--------------------------------------	---------------

ACTIONNAIRE DE REFERENCE :	pacte d'actionnaires : ville d'Auxerre / ville de Tonnerre / Caisse d'Epargne de Bourgogne-Franche-Comté
-----------------------------------	---

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU :		01/06/2016	
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Ville d'Auxerre	Jacques Hojlo	Collège I
	Ville d'Auxerre	Jean Paul Soury	Collège I
	Ville d'Auxerre	Jean Philippe Bailly	Collège I
	Ville d'Auxerre	Najia Ahil	Collège I
	Ville d'Auxerre	Martine Millet	Collège I
	Ville d'Auxerre	Joëlle Richet	Collège I
	Ville d'Auxerre	Souad Aouami	Collège I
	Ville de Tonnerre	Dominique Aguilar	Collège I
	CEBFC	Pascal Henriat	Collège I
	Conseil départemental	Valérie leuger	Collège II
	Communauté Auxerre	Béatrice Clouzeau	Collège II
	Action logement	Raphaël Albuixech	Collège IV
	Jean Garnault		Collège IV
	Pascal Pic		Collège IV
Représentants des locataires (SA) :	Annette Quantin		Collège III
	Danielle Paupy		Collège III
	Marie Paule Nodot		Collège III

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	39 000 €	Pacte d'actionnaires (65,3 %)
	Nombre d'actions :	1 000	Action logement (24,8 %)
	Nombre d'actionnaires :	35	CCI d'Auxerre (5,0 %)

EFFECTIFS AU :	Cadres : 1	Total administratif et technique : 5
01/06/2016	Maîtrise :	
	Employés : 4	
	Gardiens : 1	Effectif total : 7
	Employés d'immeuble : 1	
	Ouvriers régie :	

7.2 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES AUX REGLES D'ATTRIBUTION

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail de location	N° unique départemental	Nature de l'infraction	% de dépassement du plafond de ressources	Loyer mensuel (€)
087000 001	Héry	PLAI	18/03/ 2015	04/05/2015	089091402247 789101	Dépassement du plafond de ressources	137	256,00

7.3 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	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement 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 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

