

S.A. HLM BÂTIR ET LOGER

Saint-Etienne (42)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-038

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-038
SA d'Hlm Bâtir et Loger
Saint-Etienne (42)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-038

SA d'Hlm Bâtir et Loger – (42)

Fiche récapitulative				
N° SIREN :	604501189			
Raison sociale :	Société Anonyme d'HLM Bâtir et Loger			
Président directeur général :	M. Henri BOUTHEON			
Directeur :	M. Christian COSTE			
Adresse :	15 rue de Berard 42000 SAINT-ETIENNE			
Actionnaire principal :	SACICAP PROCIVIS FOREZ VELAY			
AU 31 DÉCEMBRE 2019				
Nombre de logements familiaux gérés :	4 288	Nombre de logements familiaux en propriété :	4 288	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : 72
Indicateurs	Organisme 2019	Région ARA 2018	France métropolitaine 2018	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,8%	3,4%	3,0%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,7%	1,8%	1,5%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	13,6%	10,4%	9,7%	1
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	3,5%	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	22	37	39	
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	20,5%	22,3%	22,2%	
- < 60 % des plafonds	64,7%	60,3%	60,7%	
- > 100 % des plafonds	6,7%	11,0%	10,2%	1
Bénéficiaires d'aide au logement	56,6%	48,9%	45,6%	
Familles monoparentales	21,0%	20,1%	21,2%	
Personnes isolées	35,4%	40,2%	39,5%	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,7	5,6	5,6	2
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11,4%	13,1%	13,6%	3
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,9%	98,6%	98,8%	3
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires (en %)	11,2%	9,8%	9,4%	
Fonds de roulement net global (jours de dépenses courantes)	305	362	338	3
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (jours de dépenses courantes)	284	501	285	

(1) Enquête OPS 2018

(2) Répertoire du parc locatif social 2019

(3) Référence Harmonia et Diagfin (Agence) Ensemble des SA d'Hlm de province

Document confidentiel

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine récent et attractif
- ▶ Rôle social avéré en matière de peuplement
- ▶ Excellente maîtrise des coûts de gestion
- ▶ Bonne rentabilité
- ▶ Capacité à porter son développement malgré un endettement

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers élevés dans les départements de la Loire et de la Haute-Loire rendant les logements peu accessibles aux ménages les plus modestes
- ▶ Endettement important limitant la capacité à investir

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non présentation du rapport annuel des marchés publics aux administrateurs prévue par l'article R. 433-6 du CCH,
- ▶ Maintien des droits au logement d'un locataire depuis cinq années au moins assujéti à un SLS très important et sous-occupation manifeste de l'appartement contrevenant aux dispositions de l'article L.442-3-3 CCH.
- ▶ Retenue sur caution d'un acompte à valoir sur la régularisation des charges locatives intervenant après départ d'un locataire contraire aux règlements ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 et n° 2015-04 du 4 juin 2015.
- ▶ Absence de mention du montant du loyer maximum de la convention sur la quittance ou l'avis d'échéance valant quittance remis aux locataires comme le prévoit les articles R. 442-2-1 et R. 442-2-1 du CCH.

Précédent rapport de contrôle : 2013-028 d'Août 2014
Contrôle effectué du 14 Février au 15 Juin 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: avril 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-038

SA d'Hlm Bâtir et Loger – 42

Synthèse.....	7
1. Préambule.....	9
2. Présentation générale de l'organisme.....	10
2.1 Contexte socio-économique.....	11
2.2 Description du parc.....	13
2.2.1 Structure et localisation.....	13
2.2.2 Données sur la vacance et la rotation.....	14
3. Gouvernance et management.....	16
3.1 Évaluation de l'organisation et du management.....	16
3.1.1 Statuts et capital social.....	16
3.1.2 Assemblée générale.....	16
3.1.3 Conseil d'administration.....	16
3.1.4 Direction.....	17
3.1.5 Comitologie.....	18
3.2 Politique du groupe et relations intra-groupe.....	19
3.3 Procédure de restructuration.....	20
3.4 Evaluation générale de l'organisation.....	21
3.5 Systèmes d'information.....	22
3.6 Commande publique.....	23
4. Diagnostic financier rétrospectif.....	25
4.1 Revue de l'information comptable.....	25
4.2 Analyse de l'exploitation.....	26
4.2.1 Excédent brut d'exploitation.....	26
4.2.2 Produits d'activités.....	27
4.2.3 Coûts de gestion.....	27
4.2.4 Taxes foncières sur les propriétés bâties - TFPB.....	28
4.2.5 Charges de mutualisation et cotisations CGLLS.....	29
4.2.6 Charges de maintenance.....	29
4.2.7 Annuités locatives.....	30
4.2.8 Résultats.....	31

4.2.9	Formation de la CAF et de l'autofinancement net Hlm	32
4.3	Analyse de la situation financière	33
4.3.1	Fonds de roulement net global.....	33
4.3.2	Besoin en fonds de roulement et Trésorerie.....	34
4.3.3	Fonds de roulement net global à terminaison des opérations	35
4.4	Investissements et modalités de financement	35
4.5	Analyse de la dette	36
5.	Politique patrimoniale	38
5.1	Stratégie patrimoniale.....	38
5.2	Convention d'utilité sociale.....	39
6.	Gestion locative et politique sociale.....	40
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	40
6.2	Politique d'attribution	40
6.2.1	Connaissance de la demande	40
6.2.2	Politique d'occupation du parc locatif.....	41
6.2.3	Gestion des attributions.....	41
6.3	Accessibilité des logements.....	43
6.3.1	Politique des loyers	43
6.3.2	Supplément de loyer de solidarité (SLS)	44
6.3.3	Réduction de loyer de solidarité.....	45
6.3.4	Charges locatives	46
6.4	Qualité de service rendu au locataire	47
6.4.1	Enquête de satisfaction	47
6.4.2	Concertation avec les locataires.....	48
6.4.3	Médiation locative.....	48
6.4.4	Adaptation des logements au vieillissement de la population logée et au handicap	48
6.4.5	Gestion de proximité.....	49
6.4.6	Traitement des réclamations.....	50
6.5	Politique de suivi des créances locatives et des impayés	50
6.5.1	Procédures de recouvrement et accompagnement social.....	50
6.5.2	Résultats du traitement des impayés.....	51
7.	Analyse financière prévisionnelle.....	52
7.1	Analyse de l'exploitation	54
7.2	Analyse de la situation financière	55

7.3	Analyse de la dette prévisionnelle.....	56
8.	Annexes.....	57
8.1	Membres du conseil d'administration au 1 ^{er} janvier 2020.....	57
8.2	Implantation du parc locatif au 1er janvier 2020	58
8.3	Contrôle de charges locatives.....	59
8.4	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	60
8.5	Sigles utilisés.....	61

SYNTHESE

La SA d'Hlm Bâtir et loger, filiale de la SACICAP¹ Proquivis Forez-Velay, exerce ses activités dans le département de la Loire ainsi que dans une dizaine de communes situées dans les départements voisins de Haute-Loire et du Rhône. Le territoire d'intervention est détendu.

La société dispose d'un patrimoine jeune et attractif composé de 4 288 logements familiaux et de 72 logements et équivalents-logements dans trois foyers gérés par des organismes tiers. Malgré l'éclatement de ses implantations, celles-ci demeurent situées à moins d'une heure de route du siège social afin de garantir une gestion de proximité adéquate.

Les instances de gouvernance fonctionnent de manière correcte. La direction générale est assurée par le président du conseil d'administration, à titre gratuit. Un directeur assisté d'un adjoint conduit les activités de la société. Pour cela, ils bénéficient de larges délégations. Toutefois, un processus de gestion des risques et un dispositif de contrôle interne font défaut pour assurer la sécurité de l'organisation, du management et la traçabilité des actes de gestion.

En matière de gestion locative et de politique sociale, la société enregistre de nombreuses avancées : le processus de commercialisation a gagné en efficacité. Le taux de vacance globale représente 2,8 % en 2019 (*ratio inférieur à la valeur régionale de référence de 3,4 %*), la vacance de plus de trois mois se réduit à 1,4 % en 2019 contre 1,9 % en 2018. De la même manière, les créances locatives représentent 11,1 % du quittancement, un taux inférieur aux médianes. Pour autant, la société doit poursuivre ces efforts pour maîtriser la vacance et les impayés locatifs compte tenu du caractère très volatile de ces paramètres de gestion.

Les pratiques de l'organisme en matière d'attribution de logements respectent la réglementation. La société a procédé à la révision de ses orientations stratégiques et de son règlement en dernier lieu fin 2019 et dispose de deux commissions d'attribution des logements et d'occupation des logements (*CALEOL*), l'une pour statuer sur l'attribution de logements de Saint-Etienne et la seconde pour procéder à l'identique sur le périmètre dit « extérieur » de la Loire, de la Haute-Loire et du Rhône. Bâtir et Loger a gagné en réactivité en augmentant la périodicité de ces commissions et par diverses autres mesures dont celle du renforcement de l'équipe des chargés de clientèle afin de contenir la vacance locative et faire face au développement du patrimoine.

Le corpus de règles et modalités de gestion afférent à la commande publique respectent les dispositions réglementaires en vigueur. La société dispose d'une commission d'appel d'offres et d'une commission d'attribution des marchés. Un document de procédures, révisé en dernier lieu en janvier 2020, fait référence pour l'ensemble des personnels ayant à procéder à une commande.

Le patrimoine s'est accru de 540 logements neufs en cinq ans (+3,5 % *en moyenne annuelle*), nets de cessions et démolitions, produits par la société. L'offre locative est majoritairement constituée de logements PLUS et PLA (67,0 %) auxquels s'ajoutent quelques rares PLS (0,3 %). Toutefois, le nombre des logements PLAI ne cesse de s'accroître pour conforter le volume de logements très sociaux avec une part globale de 18,8 %. L'effort financier d'investissement consenti entre 2014 et 2018 s'élève à 62,8 M€. Le bon équilibre d'exploitation permet de dégager des ressources importantes sous l'effet d'une capacité d'autofinancement (*CAF*) courante qui se

¹ Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété

maintient à un très bon niveau, cet agrégat résultant de la combinaison du volume croissant des produits et de l'excellente maîtrise des coûts de gestion.

Comparativement à ce qui est constaté dans le secteur HLM, la société recourt davantage à l'emprunt pour financer ses investissements. L'endettement demeure élevé même si le volume de nouveaux emprunts contractés durant la période susvisée se réduit régulièrement. L'endettement net de la trésorerie rapporté à la CAF s'améliore en passant de 26 à 23 ans, cette dernière valeur s'inscrivant néanmoins au-dessus de la médiane de référence (19 ans). Le ratio d'indépendance financière (*ressources propres sur ressources stables*) s'avère peu élevé même s'il s'améliore. Si le niveau de CAF élevé et récurrent permet de dégager des ressources du cycle d'exploitation, la société ne bénéficie que de peu de marges de manœuvres internes. De ce fait, la soutenabilité de l'équilibre financier de la société au regard des risques encourus s'avère importante à surveiller puisqu'il s'agit de réaliser le programme patrimonial en conservant une rentabilité suffisante pour supporter le niveau d'investissement ou à défaut de réduire les ambitions en matière de développement. Le taux de rentabilité économique tend à se réduire tout en s'inscrivant globalement dans les valeurs de référence.

Dans ce contexte, la mise en œuvre du PSP 2017-2023, en cours de réalisation, construit sur des hypothèses prudentielles est compatible avec la capacité financière de la société. Toutefois, Bâtir et Loger devrait contenir le rythme d'accroissement de ses coûts d'exploitation prévisionnels qui pèsent sur la disponibilité des ressources.

En dernier lieu, dans le cadre de la mise en œuvre de la restructuration du tissu des bailleurs sociaux prévue par la loi ÉLAN, le réseau Procvivis a engagé, dès 2017, une réflexion visant à apporter une solution aux sociétés d'Hlm filiales des SACICAP à travers la création d'un groupe d'Hlm des SACICAP : Procvivis logement social (PLS), sous statut d'une société par actions simplifiée (SAS) en cours de constitution au capital de 1 846 524 €. Au 1er janvier 2020, PLS compte sept SA d'HLM et une coopératives HLM totalisant 45 000 logements. Lors du conseil d'administration de la SA Bâtir et Loger du 29 octobre 2019, les administrateurs informés du projet de la SACICAP Forez-Velay d'intégrer le groupe PSL en apportant 19 050 actions qu'elle détient dans le capital de Bâtir et Loger, ont adopté à l'unanimité la proposition d'agréer en qualité de nouvel associé, la SAS PLS et donné leur accord de principe à la création d'un pacte d'actionnaires.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM Bâtir et Loger 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'agrément

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 de 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°2013-028 d'août 2014 de la Miiilos soulignait le niveau élevé des loyers limitant l'accès des ménages disposant de ressources très modestes malgré l'importance du parc de logements très sociaux. Si la vacance était bien maîtrisée, l'augmentation des impayés nécessitait la vigilance de la société qui devait également mettre un terme aux manquements constatés dans sa gestion locative en assurant notamment un meilleur suivi des contrats de ses chaudières individuelles à gaz. L'efficacité de sa maîtrise d'ouvrage dans le montage des opérations nouvelles, avec des prix de revient très compétitifs ainsi que l'excellente maîtrise de ses coûts de gestion constituaient des atouts majeurs. Toutefois, la société devait veiller à respecter les règles de la commande publique. La gestion comptable et financière attestait d'un grand professionnalisme. Sa rentabilité était alors jugée correcte malgré un taux d'endettement élevé. Les ressources de la société étaient compatibles avec la poursuite de sa stratégie de développement patrimonial. Les perspectives financières à terme attestaient de sa capacité à le poursuivre dans de bonnes conditions. Le rapport de contrôle a fait l'objet d'une présentation aux administrateurs le 28 octobre 2014.

L'analyse des sept mesures rectificatives adoptées par l'organisme en réponse aux observations formulées à l'issue du contrôle susvisé montre que la société a réglé deux situations dès la fin des investigations, quatre autres en adoptant de nouvelles pratiques en matière de commande publique et de gestion locative. Néanmoins, la mesure prévue en matière de contrôle des chaudières individuelles au gaz, qui visait à contacter les locataires récalcitrants par courriers recommandés, n'a pas été mise en œuvre, ce qui s'avère dommageable s'agissant d'une carence impactant la sécurité des personnes. En mai 2020, la société précise que les taux de pénétration se sont améliorés en passant, ces trois dernières années, de 92,7 % à 94,0 % et qu'une procédure

particulière sera mise en place pour assurer l'entretien des chaudières individuelles gaz des 183 logements non encore couverts.

Le présent contrôle, réalisé sur pièces sans intervention dans l'organisme, cible principalement les thématiques de la gestion locative et de la politique sociale, de l'évolution de la gouvernance, de la situation financière rétrospective et prospective et du respect des règles de la commande publique.

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Agence, la SA d'Hlm Bâtir et Loger n'a pas été identifiée comme devant faire l'objet d'un diagnostic approfondi pour la vérification de l'absence de surcompensations au titre de la délibération n°2019-09 du conseil d'administration de l'ANCOLS du 23 janvier 2019.

En effet, cette délibération prescrit un examen approfondi lorsque pour les deux indicateurs retenus l'organisme se situe dans le quatrième quartile. Calculés à partir des valeurs moyennes sur les trois dernières années pour lesquelles les données exhaustives sont disponibles au moment de l'arrêt de la programmation par le conseil d'administration de l'Agence, le seuil du quatrième quartile s'établit à 50,84 % pour le ratio d'excédent brut d'exploitation sur le chiffre d'affaires et à 2,39 % pour celui de résultat net comptable sur les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Les valeurs calculées pour la SA d'Hlm Bâtir et Loger sont respectivement de 61,11 % et de 2,35 % à partir de ses données déclarées sur Harmonia. Les diligences menées dans le cadre du contrôle ne conduisent pas à un redressement de ces résultats qui aurait conduit à un repositionnement de l'organisme par rapport aux valeurs des seuils des quatrième quartiles susmentionnés.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La SA d'HLM Bâtir et loger (« *Bâtir et Loger* » dans le rapport), filiale de la SACICAP Procivis Forez-Velay (cf. § « *Politique du groupe* ») exerce ses activités dans le département de la Loire et sur les marches des départements limitrophes de la Haute-Loire et du Rhône conformément à l'article 4 de ses statuts et à son agrément renouvelé le 21 juillet 2009. Le siège social se situe à Saint-Etienne.

Au 31 décembre 2019, son patrimoine compte 4 288 logements familiaux et 72 équivalents-logements. Malgré l'éclatement de ses implantations sur le territoire couvert, celles-ci demeurent situées à moins d'une heure de route du siège permettant d'assurer la qualité de la gestion de proximité.

Bâtir et Loger exerce également depuis 2009, une activité de construction vente en accession sociale dans le cadre d'une convention signée par la SACICAP Forez-Velay, en vue de favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes. Entre 2015 et 2019, sur les 42 mises en chantier et les 33 logements livrés, la société a enregistré 28 levées d'options et deux ventes hors dispositif, les acquéreurs dépassant les plafonds de revenus. Cette activité représente un apport financier lui permettant de diversifier son offre de logements. Toutefois, certains administrateurs s'interrogent sur la pertinence de maintenir cette activité au sein de la société dans la mesure où la coopérative Construire, filiale du même groupe, présente un statut fiscal plus intéressant et que la préservation de son agrément nécessite une production accrue. La société assure le syndic de copropriété d'immeubles qu'elle a construits et au sein desquels elle dispose encore en propre de 198 lots, ce qui lui permet notamment de garder la maîtrise de la gestion globale des charges d'exploitation. Enfin depuis 2019, la société réalise des prestations de services pour les sociétés du groupe, Forézienne de promotion et Construire, encadrées par une convention (cf. § *Politique du groupe et relations intra-groupe*).

En revanche en 2015, Bâtir et Loger a jugé opportun de se démettre de ses mandats de gestion de 89 logements appartenant à la SFHE - Société Française d'Habitations Économiques, filiale du Groupe Arcade et de 11 autres, propriétés des communes de Marlhès et du Bessat, pour se concentrer sur son développement locatif.

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Auvergne Rhône-Alpes est l'une des régions françaises qui voit sa démographie croître le plus rapidement avec un taux de croissance annuel de 0,7% entre 2012 et 2017 (*contre 0,5 % pour la moyenne nationale*), une évolution due à la natalité et l'attractivité de la région. La population s'établit à 7,9 millions d'habitants fin 2019 ce qui représente 12,3 % de la population française et en fait la seconde région la plus peuplée. Si la croissance s'est légèrement ralentie à l'instar de celle de la plupart des régions, le solde naturel reste le deuxième le plus élevé derrière l'Île-de-France.

Le département de la Loire (*764 737 habitants estimés par l'Insee² au 1er janvier 2020*) représente 9,5 % de la région Auvergne-Rhône-Alpes (*8 032 277*). Par paliers successifs, la population ligérienne enregistre une croissance de 4,9 % entre 1999 et 2017, qui même modeste contraste avec la période antérieure durant laquelle la population déclinait. Les projections démographiques prévoient d'ailleurs une très légère croissance démographique (*+ 0,2 % en moyenne par an sur la période 2006-2031*). Le département pourrait ainsi gagner près de 40 000 habitants en 25 ans. Toutefois, il enregistrerait un fort vieillissement de la population, les plus de 60 ans représentant déjà 28,5 % de la population contre 25,8 % en au niveau régional.

Le département de la Loire compte une communauté urbaine, deux communautés d'agglomération ainsi que huit communautés de communes installées dans les espaces interstitiels.

- « Saint-Étienne Métropole » (*404 323 habitants*) au sud du département, recouvrant d'est en ouest 53 communes des vallées de l'Ondaine et du Gier et leurs coteaux, très peuplées et urbanisées ainsi que des cités périurbaines plus aisées, occupe le 3ème rang des agglomérations de la région ARA après celles de Lyon et de Grenoble. L'agglomération attire quotidiennement de nombreux actifs qui viennent de l'extérieur y travailler tandis que d'autres rejoignent Lyon. Les emplois d'ouvriers restent nombreux dans ce bassin à forte tradition industrielle mais ce profil évolue vers des emplois de cadres et activités de services. Après des années de baisse, la population de la ville de Saint-Étienne progresse puisqu'elle compte, selon l'Insee fin 2019, 174 520 habitants enregistrant une progression de 2 600 habitants en cinq ans. Saint-Étienne demeure ainsi la 13ème ville la plus peuplée de France. L'essentiel du parc locatif de la société est installé au sein de ce périmètre.
- « Loire Forez agglomération » au centre-ouest se compose de 87 communes sur un vaste territoire globalement rural, qui s'étend des monts du Forez jusqu'au fleuve Loire, représentant plus d'un quart de la superficie du département, structuré autour de deux centralités, Montbrison et Saint-Just Saint-Rambert de plus de 10 000 habitants. La population en constante augmentation depuis la décennie 70 compte plus de 112 000 habitants. Sa périurbanisation s'intensifie, l'influence de Saint-Étienne se ressentant jusqu'au sud de Montbrison. L'attractivité de ce territoire compense le vieillissement de la population, beaucoup de jeunes actifs venant s'y installer, malgré le déficit d'emplois locaux. Les déplacements domicile-travail sont donc nombreux en direction de la métropole stéphanoise. Plus d'un millier de logements de Bâtir et Loger s'insère au sein de ce territoire.

² Institut National de la statistique et des études économiques

- « Roannais métropole » au nord regroupe 40 communes et plus de 100 000 habitants en intégrant des secteurs urbains, péri-urbains et plus ruraux, autour de la ville-centre de Roanne, qui a perdu entre 1968 et 2016, 35 % de sa population. Le roannais reste encore très fortement marqué par un taux de chômage élevé notamment dû à la désindustrialisation et éprouve de grandes difficultés à se relever. Bâtir et Loger ne dispose que de peu de logements en limite dans cette partie septentrionale du département.

La population ligérienne est inégalement répartie sur le territoire comme le montre notamment l'étude réalisée par l'INSEE en 2015, à la suite de la révision cantonale de 2014 qui s'est traduite par la diminution du nombre de cantons (*21 au lieu des 40*) et l'extension de leur périmètre. Ce nouveau découpage fait apparaître de fortes disparités territoriales avec des caractéristiques démographiques assez différentes entre les cantons. A titre d'exemple, les cantons de Saint-Étienne (6) ou Roanne (2) comptent une part de personnes âgées de plus de 65 ans supérieure à 23 % contre 16 % pour le canton d'Andrézieux-Bouthéon. La répartition de la population par catégorie socio-professionnelle fluctue au sein même des différents cantons de Saint-Étienne. La part des chômeurs (*source recensement de la population*) varie aussi fortement : de 6,9 % pour le canton de Sorbiers (*couronne résidentielle nord est stéphanoise*) à plus de 19 % à Roanne.

La métallurgie, activité historique, demeure un secteur important dans un environnement en mutation puisqu'il représente encore 17,4 % des activités en 2018, la construction 6,9 %, le tertiaire marchand (*commerce, transport et services divers marchands*) 41,3 %, le tertiaire non marchand (*administration publique, enseignement, santé et action sociale*) 32,4 % et l'agriculture 2,4 %. Marqué par un passé industriel fort, le contexte économique demeure difficile pour les vallées de l'Ondaine et du Gier qui rencontrent encore des difficultés de reconversion économique et connaissent un taux de chômage élevé. Le taux de pauvreté³ s'élevait d'ailleurs à 14,9 % dans le département en 2016 contre 14,2 % au niveau national.

La croissance du nombre de ménages se montre légèrement plus rapide que celle de la population sous l'effet de la contraction de la taille des ménages. Dans ce contexte, la demande de logement s'avère davantage tirée par le desserrement des ménages ligériens (*vieillessement de la population, décohabitation*) que par l'arrivée de nouveaux habitants dans le département. Les migrations résidentielles internes au département ont pour effet de vider les territoires urbains pour alimenter la croissance démographique périurbaine. Le périurbain autour de Saint-Etienne s'étend d'ailleurs bien au-delà de la communauté urbaine, notamment dans les communes de Haute-Loire voisine où les derniers programmes de la société se situent. La désaffection résidentielle des cœurs des villes se traduit classiquement par une vacance élevée des logements. Le marché locatif privé ligérien s'avère peu attractif et très détendu. Le niveau de loyer de marché⁴ de 7,9 euros/m² en février 2019 se révèle l'un des plus bas de la région ARA avec celui de la Haute-Loire (6,9 €). Au sein de Saint-Étienne Métropole, la valeur du marché affiche une valeur de 7,9 euros/m² et de 8 euros/m² pour Saint-Etienne. Le parc privé joue de fait un rôle de parc locatif social.

Le dernier plan départemental de l'habitat (*PDH*) en vigueur, adopté en janvier 2013 priorise cinq axes d'interventions : la revalorisation du parc ancien privé et HLM, l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées en perte d'autonomie, la lutte contre la précarité énergétique, l'accès au logement des plus démunis et la maîtrise du mitage déclinés par les programmes locaux de l'habitat à l'échelle des territoires des chefs-lieux d'arrondissements. Le département de La Loire, bien que constituant un territoire

³ « Le niveau de vie des ménages est inférieur à 60 % du niveau de vie médian (définition INSEE) »

⁴ Source CLAMEUR, acronyme de Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux est une association régie par la loi du 1er juillet 1901.

détendu, a cependant de réels besoins en construction neuve, mais aussi de réhabilitation. Aux traditionnels besoins en logements liés au desserrement des ménages et aux attentes résidentielles de certains ménages, s'ajoutent ceux des ménages en grande difficulté ainsi que l'inadaptation d'une part importante du parc de logements.

2.2 DESCRIPTION DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de Bâtir et Loger se décompose en 4 288 logements familiaux conventionnés gérés par l'organisme et 72 logements et équivalents logements au sein de trois foyers confiés en gestion à des organismes tiers : à Saint-Etienne (18) par ARALIS, « les petites Bruyères » à Rozier en Donzy (32) par l'ADMR et « Le Soleillant » à Feurs (22) par l'ADAPEI. Le contrôle ne porte pas sur la gestion des logements en structures collectives. L'offre locative globale s'est accrue de 14,1 % en cinq ans, soit 520 logements familiaux de 20 logements en structure collective.

Evolution du parc locatif					
	2015	2016	2017	2018	2019
Total logements	3 820	4 060	4 153	4 309	4 360
<i>Dont logemnts familiaux</i>	3 768	3 988	4 081	4 237	4 288
<i>Dont logements et équivalent-logements</i>	52	72	72	72	72

Sources : Bâtir et Loger (rapports d'activités et Etats réglementaires)

Le parc des logements familiaux compte 15,4 % de logements individuels (661), et 3 627 logements collectifs dont 8 % situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Le patrimoine se caractérise par sa jeunesse, l'âge moyen s'établissant à 22 ans pour les logements familiaux et 17 ans pour les foyers et résidences sociales.

La société dispose de l'ensemble de la gamme de logements du T1 au T7 avec un grand nombre d'unités en duplex, voire triplex.

Typologie des logements familiaux du parc au 31 décembre 2019							
	T1 et T1 bis	T2 & T2 duplex	T3 & T3 duplex + ter	T4 & T4 duplex + ter	T5 & T5 duplex + ter	T6 & T6 duplex	T7
Nombre d'unités	141	952	1 664	1 231	205	21	1
Répartition en %	3,35%	22,59%	39,48%	29,21%	4,86%	0,50%	0,02%

Sources : SA Bâtir et Loger - sur 4215 logements

En ce sens, Bâtir et Loger adapte au mieux son parc locatif aux besoins de la demande sociale. La société intègre peu de T1 et de très grands logements (T5 et +) dans les nouvelles opérations dans la mesure où ceux-ci enregistrent une vacance plus importante sur la décennie écoulée et trouvent difficilement preneurs en ce qui concerne les T5 dans les nouveaux programmes, le loyer étant jugé trop élevé par les éventuels locataires. L'offre se concentre donc sur les logements de type T2, T3 et T4 avec une plus forte proportion de T3, qui s'avère d'ailleurs supérieure à celle relevée sur le site national de la demande de logement (39,48 % vs 35 % en 2018).

Depuis sa création en 1960, la société utilise les modalités de financement ouvrant droit au conventionnement sous les différentes formes réglementaires successives.

Répartition du parc locatif par typologie de financement

Type de Financement	Fin 2019	
Anciens financements	568	13,03%
PLUS, PLUS ANRU, PLUS CD	1 902	43,62%
PLA	1 019	23,37%
PLAI Intégration, PLA Insertion, PLA très social, PLA à loyer modéré	821	18,83%
PLS	11	0,25%
Autres	39	0,89%

Sources : SA Bâtir et Loger & Etats réglementaires

L'offre locative est majoritairement constituée de logements PLU et PLA (67,0 %) auquel s'ajoutent ceux financés par des anciens dispositifs (13,0 %) et conventionnellement assimilés. Pour autant le nombre des logements PLAI ne cesse de s'accroître pour répondre aux besoins locaux et conforter le volume initial des logements très sociaux représentant une part globale de 18,8 % (dont 821 PLAI en 2019 vs 605 en 2015 soit une augmentation de 35,7 % à rapprocher de la production PLUS de 31,44 % sur la même période). L'offre locative présente un profil social indéniable eu égard aux personnes logées (Cf. infra). Les 11 logements PLS (*prêt locatif social*) aussi appelés intermédiaires constituent une part très marginale (0,26 %) car très peu adaptés à l'environnement ligérien. En l'occurrence, ces logements installés au sein de zones au marché immobilier plus soutenu, se situent sur des territoires plus résidentiels de Haute-Loire pour 6 d'entre eux (*Monistrol-sur-Loire*) et dans la Loire (4 à *Savigneux* et 1 à *Saint-Héand*). Enfin, le patrimoine intègre 39 logements financés sur fonds propres ou autres (0,9 %).

L'implantation des logements (Cf. *carte en annexe*) s'étend sur 127 des 323 communes ligériennes (96,9 %) auxquelles s'ajoutent huit communes altigériennes (103 logements et 2,4 %) et 2 communes des Monts du Lyonnais dans le Rhône (29 et 0,7 %).

L'ensemble des logements du parc dispose d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) dont la réalisation répondait à l'un des objectifs fixés par la convention d'utilité sociale - CUS 2011-2016 (Cf. § « CUS »).

2.2.2 Données sur la vacance et la rotation

Alors que la vacance locative s'avère être un des problèmes majeurs pour des bailleurs sociaux de la Loire, Bâtir et Loger s'applique à maîtriser ce paramètre. L'évolution de la vacance globale suit une courbe ascendante entre 2015 et 2018 en passant de 2,4 % à 3,0 % avant de s'infléchir à 2,8 % en 2019. Dans le détail, la vacance commerciale qui fluctue autour d'une valeur pivot de 2,1 % enregistre une diminution en 2019 à 1,9 %, la plus basse de la période considérée. La vacance technique de 0,9 % en 2019 vs 1,0 % en 2018 et 0,3 % en 2017 résulte d'une décision de neutralisation de logements en vue de leur démolition à La Ricamarie (56) et au Chambon-Feugerolles (52).

La vacance de plus de 3 mois dite structurelle augmente régulièrement en passant de 0,8 % en 2015 à 1,9 % en 2018 avant de refluer à 1,4 % en 2019, mais cette évolution découle de l'augmentation de la vacance technique en fin de période (Cf. *supra*) car le taux de vacance commerciale atteint 0,7 % en 2019. La vacance de trois mois au plus, tous motifs confondus, s'établit à 1,4 % en 2019 contre 1,6 % en 2015.

La vacance commerciale est maîtrisée grâce à la combinaison des mesures adoptées depuis 2014 :

- La mise en œuvre de travaux dits de « sur-entretien » des logements libérés avec augmentation du budget. Un « forfait logement » en plâtrerie peinture pour remise au propre des murs, plafonds et boiseries permet de procéder à une rénovation intérieure complète à un coût inférieur à la méthode dite du « pièce par pièce ». Pour ce faire, le service Patrimoine utilise un bordereau de prix unitaire par

type de logement. Par ailleurs, des travaux plus importants de gros entretien des parties communes (*rénovation peinture, sols, éclairage, sécurisation, façades, chaufferie*) et des logements (*remplacement des chaudières individuelles, rénovation électrique, remplacement des menuiseries...*) s'inscrivent aussi dans cette logique de renforcement de l'attractivité du parc locatif (*programmation PSP*).

- Le nettoyage systématique des logements après l'état des lieux des sortants (*sols, sanitaires, vitrage et changement de l'abattant de WC*) garantit une visite commerciale dans un logement propre.
- La modification du jour de la tenue de chaque CAL puis CALEOL, le mardi au lieu du jeudi fixé initialement, permet aux chargés de clientèle de procéder à la signature du contrat de location avant la fin de la semaine et ainsi de ne pas perdre de temps pour l'emménagement des entrants.
- Le recrutement en 2014 d'une chargée de clientèle puis d'une seconde en 2018 pour renforcer l'équipe initiale de 3 personnes, répond autant à l'objectif de contenir la vacance qu'à celui de faire face à l'accroissement constant du patrimoine. Le renforcement de l'équipe conduit les chargés de clientèle à adopter une approche commerciale plus dynamique. À ce titre, chaque proposition de logement est accompagnée d'une fiche patrimoine qui reprend les points forts de la résidence avec le plan du logement sur le serveur départemental de la demande (*SNE*). La phase de pré-instruction s'avère particulièrement active puisque celle-ci intègre des entretiens « découverte des logements » pour cibler la demande et répondre aux attentes et aux possibilités de chaque demandeur.
- La prise en compte des motifs de départ de locataires contribue à améliorer le service rendu aux locataires et les refus réitérés de logements après attribution donnent lieu à une analyse des motifs tout comme celles des attributions demeurées sans suite.
- Les chargés de clientèle et les responsables de secteurs travaillent en étroite collaboration pour assurer la remise en état des logements. La mise en location des nouveaux programmes intègre des dispositions de nature à préparer les dossiers le plus en amont possible : visites groupées peu de temps auparavant pour valider les acceptations et ainsi préparer l'entrée des nouveaux locataires, conjointement à l'installation d'une commission spécialement dédiée aux mises en service.

Une distorsion existe toutefois entre l'avis émis par certains locataires, sur l'état des logements lors de l'entrée dans des lieux (Cf. § « *Service rendu aux locataires* ») et la perception de la société sur son action. Pour autant, le taux de satisfaction globale s'avère très satisfaisant et en progression.

En passant de 14,6 % en 2015 à 13,6 % en 2019, le taux de rotation ou de mobilité globale fluctue autour d'une valeur moyenne de 14,3 %, supérieure à la valeur régionale de 10,4 %. Dans le détail, le taux de rotation externe évolue autour d'une valeur de 12,7 % tandis que celui de la rotation interne diminue régulièrement atteignant 1,1 % en 2019 contre 1,2 % en 2017 et 2,3 % en 2015. La mobilité interne apparaît d'un niveau assez faible en regard de l'objectif de fluidité du parcours résidentiel au sein de la société.

L'incidence financière de la vacance locative (*pertes de loyers et charges locatives*) s'est logiquement réduite en fin de période, en passant de 464 k€ à 430 k€. La diminution des pertes atteint 7,25 % entre 2015 et 2019.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

3.1.1 Statuts et capital social

La dernière mise à jour des statuts de la société intervenue à la suite des décisions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2019 a donné lieu à leur dépôt au registre du commerce et des sociétés en application des dispositions de l'article R. 123-105 du code de commerce. Le registre des délibérations du conseil d'administration, coté et paraphé, est conservé au siège de la société en conformité avec les dispositions de l'article R. 225-22 du code de commerce tout comme le registre de mouvements de titres [article R. 228-8 du code de commerce].

Au 31 décembre 2019, le capital de Bâtir et Loger s'élève à 2 857 560 € réparti en 190 504 actions d'une valeur nominale de 15 € détenues par 57 actionnaires. La SACICAP Forez-Velay, actionnaire de référence, détient 165 772 actions (87,02 % du capital), la Compagnie Immobilière Forez-Velay, également filiale de la SACICAP, dispose de 12 400 actions (6,5 %), Action Logement Immobilier qui s'est substitué à Entreprises Habitat en 2016, de 8 826 actions (4,6 %), la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche de 1 132 actions (0,6 %). Le reste du capital (0,5 %) se répartit entre les autres porteurs de parts dont une pour chacune des trois collectivités territoriales siégeant au CA (*communauté d'agglomération Loire Forez, Saint Etienne Métropole et Le Chambon-Feugerolles*). Au cours des cinq dernières années, la société n'a pas connu d'évolution capitalistique, autre que la cession de titres intervenue en 2019 entre la Compagnie Immobilière Forez Velay et la SACICAP Forez Velay au bénéfice de cette dernière, sans impact sur le montant du capital social (*cf. § « Politique de groupe et relations intra-groupe »*).

3.1.2 Assemblée générale

Sur convocation du président du CA, l'assemblée générale (AG) de Bâtir et Loger se réunit chaque année en juin. Le renouvellement des administrateurs sur proposition de chaque catégorie d'actionnaires (*cf. composition du CA en annexe*), dotés d'un mandat de 3 ans et rééligibles, intervient dans le cadre de cette instance. Une feuille de présence est présentée à chaque participant pour visa et un procès-verbal dressé dans les conditions prévues par la loi, sur registre coté et paraphé.

3.1.3 Conseil d'administration

Le CA composé de 16 membres conformément aux statuts, siège quatre fois dans l'année sur convocation du Président. Se joignent à cette instance de gouvernance, sans prendre part aux délibérations, deux représentants du personnel, membres élus du comité social et économique de la société (*Cf. annexe et § « Comitologie »*)

L'assiduité des membres s'avère contrastée notamment pour les représentants des institutionnels. Un administrateur personne physique, n'a assisté à aucun conseil durant les trois dernières années. Dans cette situation, ce dernier est concerné par l'application de l'article 10c révisé des statuts lequel stipule "...un administrateur, personne physique, pourra être révoqué par l'AG s'il ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de douze mois". La prochaine AG sera saisie d'une demande de régularisation de cette situation. Le Président et les administrateurs bénéficient du remboursement des frais qu'ils engagent pour la société sur présentation des notes de frais justificatives.

Monsieur Henri Bouthéon, premier adjoint de la ville du Chambon-Feugerolles et vice-président de l'OPH de l'Ondaine, assure la présidence du CA depuis le 28 juin 2016. Le renouvellement de son mandat

d'administrateur est intervenu lors de l'assemblée générale du 27 juin 2019. Précédemment, Madame Angèle Racle occupait la fonction depuis le 28 juin 2015 ayant elle-même succédé à Monsieur Jean-Marie Paulet atteint par la limite d'âge et par ailleurs, Président Directeur Général de la SACICAP Forez- Velay.

Le bureau composé de quatre administrateurs, le président, la vice-présidente, le trésorier et le secrétaire, prépare l'ordre du jour. Les procès-verbaux des réunions du CA comme de l'AG relatent la teneur des débats de manière concise et dressent un relevé des décisions. L'information fournie aux administrateurs apparaît complète.

Afin d'être en mesure de remplir les missions imparties, le CA (*en date du 23 juin et 21 octobre 2009, 27 octobre 2016 et 22 octobre 2019 en fonction des personnes concernées*), a conféré au président, à la vice-présidente, et à l'administrateur représentant permanent de l'actionnaire de référence, des pouvoirs « *d'élaboration ou de signature ou toute autre action entraînant la mise en place ou le fonctionnement portant sur les actes notariés, les comptes bancaires ou tous documents administratifs* ». Le directeur dispose également d'une délégation pour tous les comptes bancaires, les contrats de prêts et tous autres documents administratifs liés à la vie de la société ainsi que la responsable du service « Gestion locative et contentieux » pour les actions relevant de sa compétence.

Les délégations de pouvoir et de signature sont formulées de manière incomplète. La portée financière de ces engagements et la nature du contrôle s'exerçant sur ces délégations n'apparaissent pas sur les documents remis lors du contrôle. La société prend acte de la nécessité d'indiquer les montants maximums lorsque la délégation le justifie. Aussi, elle a intégré cet impératif dans le contrat de travail et les délégations du nouveau responsable patrimoine arrivé le 5 octobre 2020.

L'actualisation des clauses du contrat de travail du nouveau directeur s'inscrit dans le cadre de la réorganisation consécutive à la délibération du CA du 15 février 2020 visant à dissocier les fonctions de président et de directeur. Le nouveau titulaire qui prend le titre de directeur général le 16 septembre 2020 occupait précédemment le poste de directeur adjoint, responsable du service du patrimoine.

La société ne dispose pas d'un contrôle interne Bâtir et loger n'a pas pu fournir les modalités de réalisation du contrôle interne s'exerçant sur son activité et son fonctionnement. Sur ce point, la société souligne, qu'elle ne peut pas affecter une personne au suivi de ce dispositif du fait de sa taille réduite, un argument très relatif eu égard à son effectif de 78 personnes. En l'occurrence, cette situation n'est pas satisfaisante. La mise en place d'un contrôle interne, constitué d'actions résultant de l'analyse préalable des risques potentiels auxquels serait exposé l'organisme dans l'exercice de ses missions, lui permettrait de satisfaire aux obligations de performance, de conformité juridique et de transparence des opérations en réduisant les risques d'échec. En retour, la société indique qu'elle va mettre en œuvre une cartographie des risques afin de prévoir un contrôle juridique et/ou permanent, au besoin avec l'assistance d'un prestataire externe pour l'accompagner dans cette démarche de conformité juridique. Ce contrôle sera à rapprocher du guide des procédures en cours d'élaboration

3.1.4 Direction

M. Bouthéon, président du CA exerce la fonction de directeur général de la société à titre gratuit. En cela, il est assisté d'un directeur salarié (*et non d'un directeur général délégué*). M. Christian Coste exerce cette fonction depuis 1^{er} septembre 2001. Toutes les décisions de gestion importantes ressortent de délibérations du CA, autorisant le directeur à engager la société.

A la suite de la réorganisation de la SACICAP Forez-Velay en juin 2009, ayant notamment conduit à confier des missions spécifiques au directeur de Bâtir et Loger (*cf. § « Politique du groupe et relations intra-groupe »*), le CA

a souhaité positionner un adjoint auprès du directeur. M. Franck Garcia, maintenu dans la fonction de chef du service "patrimoine" exercée depuis 2005, occupe ce poste.

En matière de rémunérations des personnels de direction, le représentant permanent de l'actionnaire de référence détermine la rémunération du directeur (*fixe sans part variable*) tandis que le directeur décide du montant de celle de ses collaborateurs sur la base des grilles salariales des ESH.

L'article 2 du contrat du directeur, signé le 1^{er} septembre 2001, précise que ce dernier "*assumera de manière générale les responsabilités de la société dans les domaines techniques, commercial, comptable et financier... il prendra toutes initiatives en vue d'améliorer les performances de la société et d'atteindre les objectifs définis par le CA.*"..."*Il devra solliciter l'autorisation expresse du Président du CA ou du Directeur Général pour tout engagement de dépenses de gestion excédent un montant de 200 000 francs*⁵».

Les éléments spécifiques de responsabilité afférents à chacun des domaines précités, ainsi que le montant de sa rémunération, les éléments relatifs à son ancienneté (*art. 4 et 5*) et à la prise en charge de ses frais professionnels (*art. 6*) présentent un caractère obsolète qu'il conviendrait d'actualiser.

3.1.5 Comitologie

Le directeur réunit chaque mois ses collaborateurs en responsabilité de services et son assistante au sein du comité de direction.

Un comité d'engagement aussi appelé « commission de développement » siège depuis décembre 2013 (*délibération du CA du 20 janvier 2014*). Cette instance, composée de cinq administrateurs dont le président du CA et du responsable du service "Développement et Production", étudie et valide le programme d'investissement de l'organisme. Ce comité d'engagement se réunit en fonction des dossiers à étudier, et au minimum une fois par trimestre. Cette instance s'avère aussi compétente en matière de dépenses de fonctionnement. Aucune transaction ne peut être effectuée sans son visa.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (*CALEOL*), instance décisionnaire en matière d'attribution de logements remplace l'ancienne CAL depuis le 1^{er} janvier 2019. Cette commission a aussi pour mission de procéder l'attribution des logements et à l'examen triennal des conditions d'occupation des logements dans les conditions fixées par l'article L. 442-5-2 du CCH. Le règlement de la CALEOL définit sa composition et ses modalités de fonctionnement. Le président de la commission dispose d'une voix prépondérante. (*Cf. § « Politique d'attribution »*).

Une commission d'appel d'offres (*CAO*) compétente pour les marchés passés selon la procédure formalisée et une commission d'attribution des marchés (*CAM*) pour l'ensemble des autres marchés d'un montant égal ou supérieur 90 k€ HT quelle que soit la nature des achats, sont installées au sein de la société. Le chapitre "Commande publique" présente les modalités de fonctionnement de ces instances et les règles de passation de la commande publique au sein de la société.

Le conseil de concertation locative se réunit chaque fin d'année civile en présence du Président, des directeur et chef du service Patrimoine et des représentants des locataires élus sous sigle de la *Confédération syndicale des familles* (CSF) pour évoquer les sujets relatifs à la gestion du parc locatif. (*§ « Concertation locative »*).

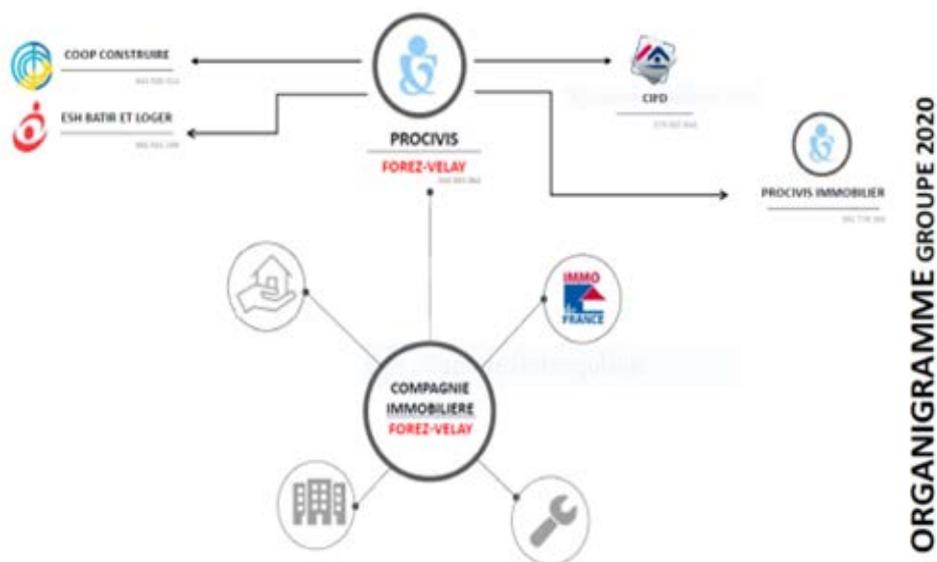
⁵ Valeur exprimée en francs dans le contrat

Enfin conformément à la réglementation, la société dispose depuis la fin de l'année 2019, d'un comité social et économique (CSE), qui regroupe les missions précédemment attribuées aux délégués du personnel, au comité d'entreprise et au comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail.

3.2 POLITIQUE DU GROUPE ET RELATIONS INTRA-GROUPE

Bâtir et loger est une filiale de la SACICAP Forez-Velay, membre du réseau Proquivis, lequel couvre l'ensemble du territoire national et s'intéresse à tous les métiers de l'immobilier : la promotion, l'aménagement, le lotissement, la construction de maisons individuelles, les services immobiliers (*syndic, gérance, ventes et locations*). Les SACICAP (53) du réseau maîtrisent l'ensemble de la problématique de l'accession à la propriété et disposent d'un outil au service de la mixité sociale, de la cohésion territoriale et de la diversité de l'habitat par le biais de leurs filiales.

La vision stratégique de la SACICAP Forez-Velay s'avère particulièrement prégnante sur les orientations et décisions de Bâtir et Loger. Son PDG siège en qualité de représentant permanent au sein du CA de la SA d'HLM dont il a assuré la présidence jusqu'en 2015 et reste un membre actif du bureau et de diverses commissions.



La SACICAP Forez-Velay déploie ses activités à travers les unités de son groupe :

- la promotion immobilière sous la marque "Forézienne de promotion" qui réalise des opérations groupées et des lotissements,
- les services immobiliers du réseau de la Compagnie Immobilière Forez-Velay avec des agences réparties en région Auvergne Rhône Alpes.
- la construction de maisons individuelles et l'assistance aux clients dans la réalisation de leurs projets avec la coopérative d'HLM Construire au sein des départements de la Loire et la Haute-Loire avec les marques : Les Maisonières, Maisons Foyer Roannais, Maisons Axial et Maisons JBM,
- l'habitat social avec la SA d'HLM Bâtir et Loger.

Les relations entre les membres du groupe de la SACICAP Forez-Velay s'illustrent notamment par les démarches suivantes concernant Bâtir et Loger :

Depuis le 15 juin 2009, une prestation de service prévoit une délégation de gestion administrative et technique confiée par la Société Forézienne de Promotion à Bâtir et Loger par l'intermédiaire de son directeur M. Coste. La rémunération de cette prestation s'effectue en fonction d'une quote-part de temps mobilisée pour assurer la prestation et d'un taux horaire initialement fixé à 75 € l'heure et réévalué au début de chaque exercice par les parties. Cet accord recouvre le suivi et la bonne gestion des dossiers de la Société Forézienne de Promotion, la gestion courante de cette dernière, la fourniture de l'ensemble des moyens administratifs nécessaires, la recherche et le développement des programmes de lotissements et des opérations groupées ainsi que la signature de marchés de travaux et de conventions des concessionnaires et la création de synergies entre les deux sociétés pour développer leurs activités.

Depuis le 17 décembre 2019 et cela dans le cadre des synergies du groupe Procivis Forez-Velay, Bâtir et Loger a conçu la construction d'un programme de cinq pavillons à la Tour-en-Jarez avec la société coopérative Construire par voie de convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage déléguée.

3.3 PROCEDURE DE RESTRUCTURATION

Depuis l'entrée en vigueur de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ÉLAN, une démarche de recomposition du tissu des bailleurs sociaux est en cours. Cette dernière prévoit d'opérer le regroupement des différents organismes intervenant sur un même territoire pour constituer des structures de gestion de 12 000 logements au minimum avant le 1^{er} janvier 2021 selon des modalités à déterminer dans le cadre de la concertation. Cette disposition ressort des enjeux de simplification de la gouvernance de l'habitat social. Dans le département de la Loire, des regroupements sont déjà en cours et devront encore avoir lieu.

Dès décembre 2017, le réseau PROCIVIS a engagé une réflexion pour apporter une solution aux sociétés Hlm filiales des SACICAP à travers la création d'un groupe Hlm des SACICAP : Procivis Logement Social (PLS) construit autour des valeurs communes. La gouvernance du groupe PLS reprend les principes en usage au sein du réseau, prévoit la liberté de retrait des associés, le droit de vote en assemblée et en conseil d'administration calculé sur la base de la moyenne de quatre ratios constitués par le nombre de logements dans le parc locatif, le montant des loyers encaissés, la situation nette, l'autofinancement courant (2014-2017), hors coopérative pour laquelle une voix est attribuée sans pris en compte des ratios précités. Le groupe PLS dispose d'un socle de compétences obligatoires. Le droit d'entrée est fixé à 10 % du capital social du nouvel associé. Au 1^{er} janvier 2020, PLS compte huit SA d'HLM et coopérative HLM qui constituent ensemble un patrimoine de 45 000 logements.

Périmètre du groupe PLS	
Saci cap	ESH ou COOP HLM
Sud Massif Central	Sud Massif Central Habitat
Coopérative Immobilière de Bretagne	Bâtiments & Styles Bretagne
FDI Groupe	Les foyers
Alpes Dauphiné	FDI Habitat
Forez Velay	Pluralis (ex Société d'habitation des Alpes)
Saint Nazaire	Bâtir et Loger
Procivis Nord	Espace domicile
	Société régionale des cités Jardins - SRCJ

Source : SA BATIR ET LOGER

Lors du CA de Bâtir et Loger du 29 octobre 2019, les administrateurs, après avoir été informés du projet de la SACICAP Forez-Velay d'intégrer le groupe PLS, société par actions simplifiée (SAS) en cours de constitution au capital de 1 846 524 €, en apportant 19 050 actions qu'elle détient dans le capital de la SA d'HLM, ont adopté

à l'unanimité la proposition d'agréer en qualité de nouvel associé la SAS PLS et a donné son accord de principe à la signature du pacte d'actionnaires de référence entre la SACICAP Forez-Velay et le groupe PLS.

Préalablement, le CA du 30 avril 2019 de ladite SACICAP avait approuvé le rachat de 32 439 actions détenues par la Compagnie Forez Velay dans le capital social de Bâtir et loger. La restructuration s'est donc opérée par transfert de parts sociales entre la SACICAP tête de réseau et l'une de ses filiales afin d'apporter la quotité nécessaire (10 %) au nouveau groupe, futur administrateur de la SA d'HLM Bâtir et Loger.

3.4 EVALUATION GENERALE DE L'ORGANISATION

Bâtir et Loger se structure classiquement en 4 services :

- le service « Patrimoine » prend en charge les gros entretiens et la maintenance du patrimoine, ainsi que les menues réparations des locataires et les états des lieux ; ce service comprend 2 assistantes de patrimoine et 1 technicien et 6 responsables de secteurs assurant le maillage territorial encadrant 34 employés d'immeubles ;
- le service « Développement et production » coordonne les nouvelles réalisations en traitant l'ensemble des étapes depuis la phase administrative (*recherche d'emplacement, permis de construire et passation des marchés...*), celle du suivi des chantiers jusqu'à la livraison des opérations que ce soit en opération neuve ou en réhabilitation. Le chef de service encadre 1 assistante, 1 monteur d'opérations et 2 assistants de travaux ;
- le service « Gestion locative et contentieux » gère les demandes de logements, prépare et assure le suivi des décisions des commissions d'attribution, l'accompagnement des locataires lors de l'entrée dans le logement, le recouvrement amiable et contentieux des loyers ; le service comprend deux équipes, la première en charge de la gestion locative composée d'une assistante administrative quittance, un prospecteur commercial et de cinq chargés de clientèle et la seconde, composée d'un binôme chargé de la gestion des impayés en phase amiable et contentieuse ; une assistante et une personne chargée de l'accueil et du standard complètent l'effectif de ce service ;
- le service « Gestion comptable et financière » doté de quatre comptables en plus de la responsable, prend en charge l'ensemble des missions ayant trait à ce domaine en lien avec les autres services.

Le pilotage de l'organisme s'appuie notamment sur des tableaux de bord synthétiques suivis mensuellement par les différents services et la direction qui assure un reporting lors des CA. Ces tableaux de bord concernent le suivi de l'effectif, les activités de construction (*mises en chantier et logements livrés*) et les activités de gestion locative (*demande, attributions, vacance locative, impayés, taux de rotation et évolution des loyers*), et privilégient une approche visuelle par graphes pour faciliter l'appropriation des informations.

Durant la brève période d'adhésion au réseau BATIGERE (*du 1er avril 2016 jusqu'à la sortie entérinée par délibération du CA du 26 juin 2018*), la société a bénéficié des services proposés dans le cadre des prestations du socle commun qui ont favorisé les échanges de pratiques notamment dans les domaines juridiques et de la communication.

Bâtir et Loger ne dispose pas d'un guide de procédures formalisé. Toutefois, en cours de contrôle et dans le contexte de confinement des personnels lié à l'épisode de pandémie Covid-19, la direction a mobilisé ses collaborateurs pour concevoir, en mode dégradé, un manuel regroupant l'ensemble des procédures utilisées, chaque service de la société apportant sa contribution.

En revanche, le règlement intérieur diffusé le 10 septembre 2019 rappelle à chaque collaborateur "*les droits et les devoirs afin d'organiser la vie dans l'entreprise, dans l'intérêt de tous*". Ce règlement intègre deux annexes : la charte informatique et la procédure de recueil des signalements, conformément aux dispositions de la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin 2 » relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique qui impose aux entreprises de plus de 50 salariés de mettre en place une procédure de recueil de signalements.

Le contrôle de l'Agence n'a pas approfondi les modalités de gestion des ressources humaines mais s'est intéressé à l'évolution de l'effectif et de la masse salariale. Au 31 décembre 2019, l'effectif de la société s'établit à 78 salariés (60 ETP) dont 44 salariés administratifs et techniques au siège (33,3 ETP) et 34 employés d'immeubles (26,7 ETP) contre 75 salariés (56,63 ETP) en 2015 dont 31 au siège (30,91 ETP) et 44 en proximité (25,72 ETP). En cinq ans, l'effectif de la société s'est accru de 4 %, cette progression ayant bénéficié aux services du siège. Toutefois, cette augmentation ne pèse pas sur les coûts d'exploitation dans la mesure où certains salariés assurent des prestations remboursées par les commanditaires (Cf. § Politique du groupe et relations intra-groupe).

Bâtir et Loger n'emploie pas de gardiens mais des employés d'immeubles qui assurent la présence de proximité sous la responsabilité des chargés de secteurs. Ces employés procèdent à l'entretien des résidences ; leur fiche de poste liste avec précision les tâches à exécuter ainsi que la quotité de temps et la périodicité de leur réalisation (Cf. § « Service rendu aux locataires »). Leurs salaires et charges sociales et fiscales y afférant font l'objet d'une récupération au taux de 100 % conformément à la réglementation. La société sous-traite ces prestations de nettoyage dans certaines résidences du fait de leur configuration et localisation (Cf. infra).

3.5 SYSTEMES D'INFORMATION

L'administration des réseaux et de la base données de la société relève de l'activité d'un technicien « support applicatif et coordonnateur GED », positionné au sein du service Gestion locative et contentieux. Ce dernier assure l'interface avec le prestataire informatique assurant la maintenance des applicatifs depuis plusieurs années (PREMS).

Bâtir et Loger a été confrontée (comme d'autres bailleurs sociaux ligériens) à une attaque de ransomware le 1^{er} juin 2019 avec cryptage des données et demande de rançon. Après deux journées d'intervention, le prestataire informatique a pu rétablir les serveurs en mode dégradé dès le lundi suivant. Depuis cette intrusion, la société a renforcé le système de protection. Soucieuse de vérifier la sécurité de ses systèmes d'exploitation, Bâtir et Loger a commandé un audit intervenu le 28 février 2020 dont les conclusions relèvent un niveau satisfaisant sur la partie « Infrastructure et exploitation » et « sécurité » grâce à la mise en place de normes strictes à la suite de l'intrusion précitée, un incident notamment lié à des règles de sécurité insuffisantes alors. Toutefois, l'expertise souligne un certain nombre de manques justifiant la mise en œuvre d'une formation de niveau 1 sur l'administration de la base de données et l'adoption de bonnes pratiques pour sécuriser le système.

Le règlement général de protection des données (RGPD) constitue un autre axe de travail à la suite de la publication du pack de conformité « Logement social », déclinaison opérationnelle adaptée aux métiers du logement social dans le champ de la conformité Informatique et Libertés. Le réseau Procivis a fait réaliser un plan d'action applicable pour l'ensemble de ses filiales. La société dispose depuis 2016 d'un audit portant sur les travaux de mise en conformité en matière d'archivage, de sécurisation des locaux (*installation de serrures sécurisées, biométrie*), des actions de sensibilisation et de formation des collaborateurs. Après avoir procédé à la nomination d'un correspondant informatique et Libertés (CIL) en interne à titre provisoire, la société a

externalisé la mission de délégué à la protection des données (DPD). Cette décision se fonde sur l'analyse d'une incompatibilité de cette mission, consistant notamment à veiller au respect de la législation par la société d'une manière indépendante, avec les règles de fonctionnement interne (*subordination de l'agent à sa hiérarchie*) et de l'absence de ressource interne dotée des connaissances et des compétences nécessaires. Après consultation, Bâtir et Loger a désigné le prestataire choisi en tant que DPD auprès de la CNIL

Depuis 2019, la société dispose de la fibre optique et d'une GED, gestion électronique des documents, qui lui permet de gérer le cycle de vie de tous les documents papiers et électroniques de manière sécurisée.

Enfin, le site internet récemment reformaté intègre un espace « Locataires » par le biais d'un portail dédié dans le but de promouvoir une relation directe entre le bailleur et le locataire. Ce dernier peut ainsi mettre à jour ses données personnelles, consulter et télécharger ses avis d'échéances et ses quittances et payer son loyer en ligne ou encore, établir une réclamation et suivre son état d'avancement. Lors de la rénovation du site, est intervenue le reformatage du logo de la société en lui associant le sigle de la société-mère Procivis Forez-Velay.

3.6 COMMANDE PUBLIQUE

Sur la période contrôlée, Bâtir et Loger est soumise aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, et depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (*Code de la commande publique depuis de 1^{er} avril 2019, consécutivement à la publication de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 pour la partie législative et du décret n° 2018- 1075 du 3 décembre 2018 pour la partie réglementaire*).

Le précédent rapport de la Miiilos observait que la société ne respectait pas les principes fondamentaux de la commande publique pour ses achats et les dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005 - 1742 du 30 décembre 2005. Dans ce cadre réglementaire, aucune procédure interne n'était formalisée pour la passation des marchés inférieurs aux seuils (*5 M€ HT pour les marchés de travaux et 200 k€ HT pour les marchés de fournitures et de service*). De la même manière, pour les marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre relatifs à la production neuve, certains critères du règlement de consultation n'étaient pas pris en compte.

La société s'est dotée d'un guide de procédures, actualisé en dernier lieu en janvier 2020, visant à préciser les étapes et les formes à respecter en fonction du montant de la dépense estimée, notamment en ce qui concerne les achats de montant inférieur aux seuils européens. Ce document sert de référence à l'ensemble des personnels ayant à procéder à une commande, et en particulier aux personnes responsables de l'exécution et du suivi des marchés (*PRESM*). Ce guide rappelle en préambule les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures qui régissent la commande publique. Le principe de liberté d'accès suppose que l'ensemble des candidats potentiels au marché aient connaissance des achats envisagés. Aussi, une plateforme de dématérialisation des procédures permet la consultation de toutes les pièces constitutives des marchés.

Par délibération du 27 juin 2019, le CA a validé la nouvelle composition des commissions afférentes aux marchés publics. La CAO est composée de cinq administrateurs dont le président du CA qui assure la présidence de la commission et l'administrateur représentant permanent de la SACICAP Forez-Velay, le directeur en qualité de suppléant du président et une ou plusieurs personnes extérieures à la société conviées au titre de leur compétence [conformément au cadre réglementaire de la procédure formalisée], tous ces membres disposent d'une voix délibérative. D'autres personnes, les participants au comité technique (*cf. infra*) et extérieures à la société conviées elles-aussi au titre de leur compétence assistent au débat sans prendre part au vote. La CAO sélectionne les candidats et les offres pour l'ensemble des marchés dont le montant est égal

ou supérieur aux seuils européens de 214 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services, et de 5 350 000 € HT pour les marchés de travaux. La CAO est dotée d'un règlement intérieur mis à jour en dernier lieu en janvier 2020. La CAM se compose des administrateurs de la société précités avec voix délibérative et des membres du comité technique ainsi que des personnalités choisies en fonction de leur compétence sur les sujets traités avec voix consultative. La CAM se réunit afin de procéder à la sélection des candidats et des offres pour les marchés compris entre 90 000 € HT et 214 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services et entre 90 000 € HT et 5 350 000 € HT pour les marchés de travaux. Les modalités de fonctionnement des deux commissions et le déroulement de la procédure sont similaires. La présence en commission de la moitié au moins des membres de la CAO et de la CAM constitue le quorum, les décisions se prennent à la majorité des suffrages et en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

La société ne dispose pas d'une unité spécialisée dans le traitement des commandes publiques, chaque service procède donc à la passation des commandes relevant de son activité dans le respect des règles édictées par le guide de procédures. Les modalités de gestion, que ce soit au stade de la préparation des appels d'offres notamment l'étape d'évaluation du coût de la prestation, de la réception puis de l'ouverture des plis, de la préparation des commissions ou encore lors de la mise en œuvre des délibérations sont conformes à la réglementation. Le guide de procédures prévoit que pour les commandes inférieures à 25 000 € (*40 000 € HT depuis le 1^{er} janvier 2020*), chaque salarié doit consulter au moins trois entreprises suivant son besoin et retenir l'offre la moins-disant. L'Agence relève que même en-dessous de ce seuil, la procédure librement définie prévoit une mise en concurrence en consultant plusieurs prestataires. Les commandes sont validées par les responsables de service ou la direction. Pour les commandes supérieures à 25 000 € (*40 000 € HT depuis le 1^{er} janvier 2020*), le guide de procédures précise les règles à observer pour conduire la consultation et assurer le montage du dossier de manière régulière : tâches à réaliser, personnels concernés par la procédure, documents supports obligatoires et observations spécifiques de traitement propres à chaque tranche de montants d'achats.

Les règles de publicité sont également conformes : pas de publicité pour les marchés de travaux, de services et de fournitures inférieurs à 25 000 € HT (*40 000 € HT depuis le 1^{er} janvier 2020*), publicité par le biais du profil acheteur et des journaux d'annonces légales "Le Progrès" et "L'Essor" pour la consultation et l'attribution, auxquels s'ajoute le Journal officiel de l'Union Européenne pour la consultation et l'attribution des marchés de travaux supérieurs à 5 350 000 € HT pour les marchés de travaux et à 214 000 € HT pour ceux de services et fournitures. Les modalités de publicité sont consultables dans les tableaux de synthèse des seuils en fonction du montant des marchés.

Le contrôle aléatoire des documents de quatre marchés⁶ a conduit à ne relever aucune anomalie. Bâtir et Loger respecte la réglementation relative à la commande publique à l'exception de la production du rapport destiné à l'information de ses administrateurs.

Aucun rapport annuel sur l'exécution de certains marchés n'est présenté au CA en méconnaissance des dispositions réglementaires. L'Agence rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 433-6 du CCH, « les marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande

⁶ Marché de travaux d'aménagement des abords de l'ensemble immobilier « Les Oiselets » au Chambon Feugerolles, », procédure d'appel d'offres à la concurrence pour le marché de réfection complète courants forts et faibles de 80 logements locatifs collectifs en site occupé Domaine des Peintres à Montbrison, Construction d'un ensemble de 6 logements locatifs et de commerces à l'angle de la rue du pont et de l'avenue du forez 42210 Saint-André-le-Puy en procédure adaptée, Marché Appel d'offres Services assurances 2017

publique doivent faire l'objet d'un rapport annuel sur leur exécution transmis au conseil d'administration. Ce rapport comporte pour chaque marché le montant initial du contrat, le montant total des sommes effectivement versées et, le cas échéant, les raisons de l'écart constaté ». La société précise que les administrateurs sont déjà informés du montant global (prévisionnel et définitif) de toutes les opérations. Toutefois, elle propose de parfaire cette information en portant à leur connaissance, le bilan financier définitif de chaque opération reprenant le bilan prévisionnel, le montant des marchés signés et celui des décomptes généraux définitifs par marché.

Pour conclure et cela afin de rendre compte de l'incidence financière de la commande publique, la volumétrie des achats dans le cadre de la maintenance du patrimoine représente 81 marchés notifiés dont huit de fournitures et services (1,2 M€) et 72 de travaux (6,5 M€) soit une moyenne annuelle de 16 marchés et 1,5 M€ de dépenses. Celle résultant de l'activité de production de logements génère 79 marchés notifiés dont 15 relatifs à des marchés de services pour un montant de 2,1 M€ et 64 marchés de travaux pour un montant de 66,6 M€ soit un volume global de 68,621M€ et une moyenne annuelle arrondie à 16 marchés et à 13,7 M€.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

Cette partie présente un diagnostic résultant de l'analyse des données comptables des états réglementaires des exercices 2014 à 2018 disponibles sur la plateforme Harmonia, extraites et restituées par le biais d'une application spécifique de l'Agence. Ce dispositif livre aussi les valeurs de référence par agrégation des données de tous les organismes de logement social assujettis à la livraison de leurs données comptables, par nature de structure et par regroupement géographique. Les ratios mentionnés ci-après sont comparés aux médianes de référence des SA d'HLM de province.

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

Cinq personnes (4,8 ETP) composent le service comptable et financier. Le temps travaillé sur des tâches comptables et financières livre un effectif de 5,3 ETP lequel inclut le quittancement et la gestion des comptes locataires.

Le budget prévisionnel d'exploitation – BPE réalisé conjointement par les responsables des services « Gestion comptable et financière », « Patrimoine » et le directeur - fait l'objet d'une présentation en CA de décembre et d'une révision en septembre pour prendre en compte les enseignements du premier semestre écoulé.

La société dispose d'une comptabilité analytique qui lui permet d'étudier notamment l'évolution des charges et produits d'exploitation, financiers et exceptionnels par programme locatif et de cerner ainsi l'incidence de chacune des résidences.

Le commissariat aux comptes exerce sa mission au sein de la société depuis plusieurs années. Son renouvellement intervenu en 2015 après une consultation conforme à la réglementation, conduit sa mission jusqu'à la présentation à l'AG des comptes clos au 31 décembre 2021. La certification des comptes annuels de la période contrôlée est intervenue sans observation.

La tenue de la comptabilité générale et des états réglementaires ne fait pas obstacle à l'analyse financière.

Conformément à la loi de modernisation de l'économie, l'information sur les délais de paiement des fournisseurs est régulièrement assurée auprès des administrateurs. L'accroissement du volume des dettes fournisseurs de 35 % entre 2016 et 2018 a conduit à une dégradation des délais de paiement. En effet, le délai

global de paiement de 30 jours [Décret n° 2008-1355 du 19 décembre 2008] n'apparaît pas pleinement respecté. Pour l'essentiel, le délai inférieur ou égal à 30 jours reste prépondérant mais ce dernier ne représente que 69 % des factures au lieu de 71 % précédemment. Le taux des paiements intervenus dans un délai de 31 à 60 jours augmente en passant de 28,6 % à 30,3 % et de 0,49 % à 0,61 % pour ceux au-delà de 60 jours. De fait, cette détérioration des délais de paiement devrait entraîner le versement d'intérêts moratoires et indemnités forfaitaires aux fournisseurs et prestataires créanciers dans certains cas [loi n°2013-100 du 28 janvier 2013 et décret d'application n°2013-269 du 29 mars 2013], ce qui n'est pas le cas. Toutefois, la société précise que le ce constat s'explique par un retard interne de transmission des factures validées des techniciens au service comptable. La société prévoit d'adresser une relance mensuelle à ces derniers afin que les entreprises puissent être payées dans les délais.

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Les états réglementaires 2018 montrent que les charges et produits tant d'exploitation, financiers et exceptionnels relèvent de services d'intérêt général. La faible proportion de valeurs de charges et produits non rattachées relève de l'activité de promotion, de produits de placements et de cessions d'éléments d'actifs.

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE), est le premier indicateur financier pour apprécier la performance d'exploitation. Il représente les flux réels tirés de l'exploitation sans prendre en compte les impacts de son mode de financement.

Formation de l'excédent brut d'exploitation (EBE)					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72
Écart de récupération de charges	- 141,14	- 165,70	- 158,69	- 163,09	- 177,45
Produits des activités annexes	73,52	69,06	43,32	22,52	19,12
Péréquation RLS					73,98
Chiffre d'affaires	16 469,30	17 392,55	18 179,13	18 894,18	18 810,37
Ventes d'immeubles	745,07	1 094,27	1 482,58	2 047,68	4 258,53
Production stockée	246,42	- 126,35	739,86	1 522,88	- 1 913,59
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	109,46	913,80	- 83,99	- 42,03	- 36,01
Coûts promotion immobilière	- 1 114,84	- 1 735,17	- 1 994,72	- 3 256,37	- 1 867,71
Marge sur activité de promotion	- 13,89	146,54	143,73	272,16	441,21
Production immobilisée	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Produit des activités	16 455,41	17 539,09	18 322,86	19 166,34	19 251,58
Coût personnel (hors régie)	- 1 565,50	- 1 580,72	- 1 782,66	- 1 763,41	- 1 716,04
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 993,26	- 927,15	- 1 071,58	- 1 239,94	- 1 041,33
Coût de gestion	- 2 558,76	- 2 507,86	- 2 854,24	- 3 003,35	- 2 757,37
Charges de maintenance (y.c régie)	- 2 902,50	- 3 173,26	- 3 076,54	- 3 465,67	- 3 339,83
Cotisation CGLLS		- 126,83	- 236,22	- 179,27	- 339,25
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 054,20	- 1 079,31	- 1 075,80	- 1 159,82	- 1 199,61
Créances irrécouvrables	- 103,28	- 109,72	- 177,40	- 150,09	- 121,17
Excédent brut d'exploitation	9 836,67	10 542,11	10 902,67	11 208,14	11 494,35
	59,73%	60,61%	59,97%	59,32%	61,11%
Valeurs de référence	53,92%	54,02%	53,28%	52,97%	51,42%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

En 2018, l'excédent brut d'exploitation s'élève 11 494 k€ représentant 61,11 % du chiffre d'affaires et une valeur de 266,7 € par logement et équivalent-logement géré. L'EBE observe une progression régulière de 16,85 % sur la période et représente une valeur annuelle moyenne de 60,1 % du chiffre d'affaires. Ce ratio s'avère systématiquement très supérieur aux médianes de référence.

Dans le détail, ce constat résulte de l'augmentation régulière des produits locatifs générée par l'accroissement du parc locatif et du niveau de loyers, des activités annexes et de la bonne maîtrise du volume de charges d'exploitation.

Les principales charges d'exploitation venant en déduction du produit des activités de l'organisme pour former l'excédent brut d'exploitation concernent les coûts de gestion, la taxe foncière sur les propriétés bâties et les charges de maintenance.

4.2.2 Produits d'activités

Les produits des activités de la société s'élèvent à 19 252 k€ en 2018, essentiellement constitués de loyers, l'activité d'accession à la propriété n'étant retenue qu'en termes de marges brutes. Leur progression de 2 358 k€ (de 16 537 k€ à 18 895 k€) atteint 14,26 % représentant un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 3,7 % qui traduit l'incidence de la mise en service nette de 540 logements compte tenu de l'évolution modique de l'IRL en 2014, aucune indexation n'étant réglementairement intervenue entre 2015 et 2018.

En 2018, le montant global des loyers représente 4 449 € par logement contre 4 664 € en 2017, cette contraction traduit l'incidence de la réduction de loyer de solidarité (- 780 k€) absorbant pour partie le produit locatif supplémentaire généré par l'augmentation du parc. Les redevances quittancées auprès des organismes gestionnaires des structures collectives représentent 1,42 % de la totalité des loyers.

Le taux de récupération des charges locatives atteint 98,6 % en 2018 contre 96,4 % en 2014.

Les produits annexes (c/704) totalisant les prestations de syndicats et de la gestion locative pour le compte de tiers essentiellement, diminuent par paliers successifs en passant de 73,5 k€ (2014) à 19,1 k€ (2018). Cette diminution s'explique par la dénonciation des contrats de gestion locative pour le compte de tiers, consécutive à une décision de recentrage sur l'activité locative en propre (cf. supra). L'activité de promotion des programmes PSLA génère une marge brute en nette amélioration puisqu'elle passe d'une valeur négative de - 13,9 k€ en 2014 à 441,2 k€ en 2018.

4.2.3 Coûts de gestion

Pour apprécier le niveau atteint par les coûts de gestion, l'Agence retient le coût de gestion normalisé dont les modalités de calcul apparaissent dans les tableaux ci-dessous.

Coût de gestion normalisé en € au logement et en % des loyers					
	2014	2015	2016	2017	2018
Coût de personnel en k€ (1)	1 565,50	1 580,72	1 782,66	1 743,41	1 716,04
Autres charges externes en k€ après déduction cotisations Cglls et mutualisation (2)	993,26	927,15	1 071,58	1 239,94	1 041,33
Coût de gestion normalisé en k€ (3) = (1)+(2)	2 558,76	2 507,87	2 854,24	2 983,35	2 757,37
Loyers (5)	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	15,47%	14,34%	15,60%	15,78%	14,54%
Valeurs de référence	23,79%	22,08%	22,28%	23,00%	22,67%
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	3 738	3 768	3 988	4 081	4 237
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés en € = (3)/(4)	684,53	665,57	715,71	735,93	650,78
Valeurs de référence	1 131,28	1 057,70	1 072,67	1 093,15	1 055,17

Sources : *Hamonia - Diagfin Agence*

Le coût de gestion normalisé enregistre une augmentation de 198,6 k€ (7,8 %) en passant de 2 558,8 k€ en 2014 à 2 757,4 k€ en 2018, représentant un taux de croissance annuel moyen de 1,9 %.

Bâtir et Loger démontre une gestion de ces coûts particulièrement efficiente. Rapporté au logement, le coût de gestion normalisé enregistre une augmentation de 51,4 € (de 684,5 € à 735,9 €) de 2014 à 2017 avant de se réduire à 650,8 € en 2018, la plus faible valeur enregistrée sur la période, marquée par des ratios annuels bien inférieurs aux médianes de référence.

Charges de personnel

Montants en milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Charges de personnel	1 781,78	1 918,72	2 100,58	2 092,44	2 150,52
Personnel extérieur à l'organisme	26,96	22,28	63,95	65,46	39,12
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 218,10	- 261,93	- 299,98	- 311,75	- 352,97
Transfert de charges d'exploitation	- 25,14	- 98,36	- 81,89	- 82,75	- 120,64
Coût de personnel en k€	1 565,50	1 580,72	1 782,67	1 763,40	1 716,03
Loyers en k€	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72
Coût de personnel normalisé / Loyers en % (1)/(5)	9,47%	9,04%	9,74%	9,26%	9,08%
Valeurs de référence	12,59%	12,70%	12,85%	13,13%	12,94%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

Les coûts salariaux représentent 62,2 % des coûts de gestion. Déduction faite des coûts internes de production immobilisée et stockée et des transferts de charges, ils augmentent de 150 K€ (6,6 %) en passant de 1 565 k€ en 2014 à 1 716 k€ en 2018, représentant une croissance annuelle moyenne de 2,4 %. Le coût de personnel normalisé d'une valeur moyenne annuelle de 1 682 k€ équivalant à 9,3 % sur la période s'avère maîtrisé. En 2018, le ratio de 9,1 % s'inscrit très en deçà de la médiane de référence de 12,9 %.

Dans le détail, les valeurs plus élevées enregistrées en fin de période résultent d'évènements particuliers liés au versement d'une indemnité de départ volontaire d'un cadre en retraite (99,9 k€) en 2016, une indemnité de licenciement (14,0 k€) et un changement de méthode comptable portant sur le calcul des congés annuels en 2017 (42,6 k€), ainsi qu'un montant de primes exceptionnelles et de gratification en 2018 (17 k€) bien supérieur à ceux intervenus les années précédentes.

Les coûts internes de production immobilisée et stockée augmentent de près de 62 % reflétant la montée en charge de la production de logements tant locatifs qu'en accession PSLA.

Autres charges externes

Montants en milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Achats non stockés de matériel et fournitures	87,55	84,71	97,12	89,25	96,84
Crédits bail et vaux longs termes	5,17	7,18	7,03	7,06	7,07
Primes d'assurances	281,28	314,73	336,11	341,48	225,71
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	140,19	165,24	119,81	300,59	236,43
Publicité, publications, relations publiques	35,79	35,09	28,62	32,00	27,22
Déplacements, missions et réceptions	16,94	13,72	24,29	30,14	26,56
Redevances de sous-traitance générale	-	-	-	-	-
Autres services extérieurs	420,68	386,13	644,41	698,56	706,78
Déduction pour cotisations CGLLS	-	- 126,83	- 236,22	- 179,27	- 339,25
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	-	-	-	- 132,09	-
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	3,65	46,92	47,71	49,88	51,65
Redevances et charges diverses de gestion courante	-	0,26	2,70	2,35	2,32
Autres charges externes en k€	991,26	927,15	1 071,58	1 239,95	1 041,33
Loyers en k€	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72
Coût des autres charges normalisé / Loyers en % (2)/(5)	5,99%	5,26%	5,82%	6,48%	5,47%
Valeurs de référence	10,36%	9,19%	9,62%	9,68%	9,41%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

Les autres charges externes après neutralisation des cotisations CGLLS et charges de mutualisation, représentent 37,8 % des coûts de gestion. Les charges externes s'avèrent maîtrisées sur l'ensemble de la période, leur progression n'enregistrant qu'une augmentation de 50 k€ (+ 5,05 %) entre 2014 et 2018, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,3 %. En 2018, ces charges représentent 5,47 % des loyers, un niveau très inférieur au ratio médian de référence de 9,4 %, un constat pertinent pour l'ensemble de la période. L'exercice 2017 marque un pic dans la courbe d'évolution de ces charges (1 240 k€) qui résulte pour l'essentiel du volume des dépenses du poste « Rémunérations d'intermédiaires et honoraires » d'un montant de 340,59 k€ en très forte progression sur les exercices précédents mais dont le caractère n'est par récurrent.

4.2.4 Taxes foncières sur les propriétés bâties - TFPB

Les TFPB s'avèrent d'un niveau modéré (1 113,7 k€ en 2018) du fait de l'exonération fiscale attachée aux immeubles récents en nombre conséquent compte tenu de la jeunesse du patrimoine. Toutefois, ce poste enregistre logiquement une augmentation de 13,8 % en cinq ans.

En 2018, la taxe foncière sur les propriétés bâties représente une charge moyenne par logement (*dont foyers*) de 269 €. L'abattement procédé sur les logements situés en QPV s'avère relativement modeste car il ne concerne que 287 logements en 2018, soit 13 % des 2 291 logements soumis à la TFPB.

En revanche, La société bénéficie du produit de dégrèvements sur la taxe foncière pour la mise en œuvre des travaux d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite (*PMR*) et économies d'énergie qui s'élèvent à 200 k€ en 2018 vs 187 k€ en 2017 et 96,3 k€ en 2015.

4.2.5 Charges de mutualisation et cotisations CGLLS

Les cotisations à la CGLLS fluctuent d'une année à l'autre en s'élevant à 126,8 k€ en 2015, 236,2 k€ en 2016, 179,37 k€ en 2017 et 339,2 k€ en 2018 avant minoration de 74,0 k€ au titre du lissage de la réduction de loyer de solidarité (*RLS*).

La société n'a pas eu à comptabiliser de cotisations à la CGLLS en 2014. La charge de mutualisation HLM s'est élevée à 132,0 k€ en 2017 avant sa suppression en 2018. En 2018, cette charge incompressible représente 1,8 % des loyers et 3,6 % de la capacité d'autofinancement.

4.2.6 Charges de maintenance

Le contrôle de Bâtir de loger, ciblé sur la thématique de la gestion locative et de la politique sociale, n'a pas approfondi les différents aspects de la politique patrimoniale dont le volet maintenance au-delà de la connaissance des dépenses enregistrées dans les états comptables disponibles (*2014-2018*) et les données relatives aux gros travaux enregistrées dans le tableau de bord du plan de travaux en années glissantes.

Evolution du coût d'intervention sur le parc locatif de 2014 à 2018						
Montants en milliers d'euros						
	2014	2015	2016	2017	2018	Cumul
Charges d'exploitation liée aux immeubles	249,96	238,13	250,33	329,78	299,71	1 367,90
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	404,86	427,44	440,95	469,58	475,23	2 218,06
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 247,68	2 507,70	2 385,26	2 666,31	2 564,88	12 371,83
Coût de la maintenance (1)	2 902,50	3 173,26	3 076,54	3 465,67	3 339,83	15 957,79
Additions et remplacement de composants	805,28	1 274,21	786,06	1 141,08	1 210,25	5 216,89
Coût total entretien du parc (2)	3 707,78	4 447,47	3 862,60	4 606,74	4 550,08	21 174,68
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	3 738	3 768	3 988	4 081	4 237	
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	776,48	842,16	771,45	849,22	788,25	
Valeurs de référence	632,71	618,52	643,99	630,48	628,40	
Loyers (5)	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72	
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	17,55%	18,14%	16,82%	18,21%	17,68%	
Valeurs de référence	13,56%	13,30%	13,25%	13,63%	13,36%	
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (5)	991,91	1 180,33	968,55	1 128,83	1 073,89	
Valeurs de référence	1 173,74	1 171,12	1 138,44	1 105,77	1 274,32	

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

En passant de 2 903 k€ à 3 340 k€, les charges de maintenance imputées sur le budget d'exploitation progressent de 15,1 % sur la période soit un taux de croissance annuel moyen de 3,8 %. Les dépenses de gros entretien représentent 77,5 % sur budget de maintenance.

Le volume global (15 958 k€) injecté sur ce poste en cinq ans apparaît très conséquent pour un parc jeune. Les dépenses annuelles rapportées au logement représentent un ratio systématiquement très supérieur aux valeurs médianes de référence et leur évolution s'avère très fluctuante. En moyenne annuelle sur la période, le coût de maintenance ramené aux loyers représente 17,7 % contre la moyenne des valeurs médianes de référence à 13,4 %, et ce malgré un niveau élevé de loyers. Cette situation s'explique, au moins pour partie, par l'impact de la remise en état des logements avant relocation qui s'inscrit dans le cadre de la politique volontariste de lutte contre la vacance et le renforcement de l'attractivité du parc. La société a procédé à ce type de travaux dans les 229 logements en moyenne annuelle, le nécessitant à la suite de 571 états des lieux de sortie soit dans 40 %

des cas. Le montant annuel moyen de dépenses afférent à cette pratique s'avère relativement stable à 979 k€ valeur toutefois très fluctuante en fonction des années. Les dépenses sont rentabilisées par les loyers encaissés dans l'année (cf. supra « § Vacance locative »).

Les dépenses relatives aux additions et changements de composants, imputées en immobilisations représentent 5 216 k€ sur la période, enregistrant une augmentation de 34,3 % (taux de croissance annuel moyen de 3,3 %). En la matière, la société souligne que dans la majorité des cas, les composants remplacés s'avèrent totalement amortis donc en « fin de vie ». Lorsque ce n'est pas le cas, le remplacement d'un composant se justifie par une mesure d'économie d'énergie.

De fait, les coûts globaux d'intervention sur le parc incluant les coûts de maintenance et les dépenses imputées en immobilisations observent une augmentation régulière même si 2018 marque un mouvement de reflux. Finalement, ces coûts d'intervention au logement s'inscrivent en-dessous des valeurs de référence dans la mesure où le niveau des dépenses relatives aux changements de composants s'avère plus modeste que dans un parc ancien. A titre d'exemple, le coût d'intervention 2018 s'élève à 1 073,9 € contre 1 274,3 € pour la médiane de référence.

4.2.7 Annuités locatives

Evolution des annuités locatives					
	2014	2015	2016	2017	2018
Remboursement des emprunts locatifs (1)	4 870,78	5 528,13	6 167,23	6 904,93	7 234,47
Charges d'intérêts (2)	3 421,14	3 144,29	2 821,48	2 699,38	2 687,31
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	8 291,92	8 672,42	8 988,70	9 604,31	9 921,78
Loyers de l'exercice	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72
Annuités emprunts locatifs / Loyers	50,14%	49,59%	49,13%	50,46%	52,51%
<i>Valeurs de référence</i>	45,48%	45,99%	45,62%	45,02%	45,64%

Sources : Harmonia -Diagfin Agence

Avec un montant de 9 922 k€ en 2018, les annuités d'emprunts locatifs enregistrent une augmentation de 18,4 % correspondant à un taux d'accroissement annuel moyen de 4,6 % avec une variation annuelle fluctuante.

L'évolution des annuités d'emprunts suit une courbe ascendante dans un contexte financier marqué par la diminution continue du taux du livret A (96 % de l'endettement). Les frais financiers diminuent d'ailleurs régulièrement en passant de 3 421 k€ en 2014 à 2 687 k€ en 2018 tandis que la part du remboursement du capital augmente en passant de 4 871 k€ à 7 234 k€. L'année 2018 intègre l'incidence du réaménagement du portefeuille d'emprunts avec effet au 1^{er} juillet 2017 (Cf. § « Analyse de la dette »).

En 2018, la diminution du dénominateur du ratio "Annuités locatives/produits locatifs" sous l'effet de la RLS induisant une baisse du volume des produits locatifs même pondérée par l'augmentation de ceux résultant des mises en service, ne gomme pas l'augmentation du ratio qui s'avère très élevé à 52,2 %, soit 6,6 points de plus que le ratio médian de référence à 45,6 %.

4.2.8 Résultats

Constitution du résultat					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	9 836,67	10 542,11	10 902,67	11 208,14	11 494,35
Autres charges d'exploitation		0,00	0,00	- 132,09	0,00
Autres produits d'exploitation	245,50	239,35	291,60	175,85	144,38
Dotations aux amortissements du parc locatif	- 5 544,39	- 5 891,16	- 6 314,02	- 6 636,55	- 6 963,17
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 81,70	- 94,96	- 100,52	- 90,31	- 86,79
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 1 687,91	- 2 444,16	- 2 184,44	- 1 499,79	- 1 764,46
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	1 169,27	1 811,61	1 690,25	1 473,28	2 047,18
Résultat d'exploitation	3 937,43	4 162,79	4 285,53	4 498,52	4 871,48
<i>Valeurs de référence</i>	<i>23,91%</i>	<i>23,93%</i>	<i>23,57%</i>	<i>23,81%</i>	<i>15,76%</i>
Produits financiers divers	201,73	218,73	176,52	228,87	190,24
Reprises financières	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
Produits financiers	201,73	218,74	176,52	228,87	190,24
Intérêts sur financements locatifs	- 3 389,68	- 3 114,13	- 2 794,64	- 2 688,04	- 2 655,80
Autres charges d'intérêt	- 31,46	- 30,16	- 26,83	- 11,34	- 31,51
Charges d'intérêts	- 3 421,14	- 3 144,29	- 2 821,48	- 2 699,38	- 2 687,31
Autres charges financières	0,00	- 6,16	0,00	0,00	0,00
Dotations financières	- 0,01	0,00	- 0,24	- 0,18	- 0,06
Charges financières	- 3 421,15	- 3 150,45	- 2 821,72	- 2 699,57	- 2 687,37
Résultat financier	- 3 219,42	- 2 931,71	- 2 645,20	- 2 470,70	- 2 497,13
<i>Valeurs de référence</i>	<i>19,55%</i>	<i>16,86%</i>	<i>14,55%</i>	<i>13,08%</i>	<i>13,28%</i>
	14,96%	13,46%	12,19%	11,99%	11,75%
Résultat courant	718,01	1 231,08	1 640,33	2 027,82	2 374,34
<i>Valeurs de référence</i>	<i>4,36%</i>	<i>7,08%</i>	<i>9,02%</i>	<i>10,73%</i>	<i>12,62%</i>
	6,20%	6,43%	6,60%	5,64%	3,56%
Subventions d'investissement	750,58	764,98	764,21	776,87	768,63
Cessions d'actifs immobilisés	368,02	39,90	128,79	28,61	24,70
VNC des immobilisations sorties	- 269,28	- 119,05	- 121,40	- 43,77	- 75,80
Autres produits et charges exceptionnels	215,43	110,38	79,68	149,98	213,68
Dotations et reprises exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	- 88,62	- 63,42
Résultat exceptionnel	1 064,74	796,21	851,28	823,07	867,78
<i>Valeurs de référence</i>	<i>6,46%</i>	<i>4,58%</i>	<i>4,68%</i>	<i>4,36%</i>	<i>4,61%</i>
	7,15%	7,70%	8,19%	8,82%	8,92%
Résultat net avant impôt	1 782,75	2 027,28	2 491,62	2 850,89	3 242,12
Impôt sur les bénéfices	0,00	- 5,38	0,00	0,00	- 9,31
Résultat net comptable	1 782,75	2 021,90	2 491,62	2 850,89	3 232,82
<i>Valeurs de référence</i>	<i>10,82%</i>	<i>11,63%</i>	<i>13,71%</i>	<i>15,09%</i>	<i>17,19%</i>
	14,39%	14,89%	15,97%	16,00%	14,46%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

L'évolution du résultat d'exploitation enregistre une progression régulière, sa courbe épousant celle de l'EBE. L'exercice 2018 bénéficie du solde positif des reprises sur provisions et dépréciations de 2 047 k€ par rapport aux dotations correspondantes de 1 764 k€. Au cours de cet exercice, les provisions pour risques ont toutes fait l'objet d'une reprise : libération des fonds constitués pour deux contentieux immobiliers (189,4 k€) à la suite des jugements en cour d'appel, et celles portant sur des charges relatives aux travaux d'accessibilité (144,1 k€ PMR Foyers) et aux frais de déménagement des locataires des immeubles voués à la démolition à la Ricamarie (49,1 k€).

Le résultat financier s'avère structurellement déficitaire compte tenu du volume des intérêts d'emprunts locatifs en regard des produits de placement, corollaire du niveau d'endettement propre à l'activité de bailleur social. Les charges d'emprunts diminuent : cette évolution résulte largement de la baisse du livret A sur lequel la majeure partie des emprunts de l'organisme est indexée, et cela concomitamment avec la réduction des produits des placements. Toutefois, le volume du déficit décroît chaque année en passant de - 3 219 k€ à - 2 467 k€ grâce à l'abaissement significatif des charges financières. Le résultat courant progresse très nettement par l'effet de l'amélioration des résultats d'exploitation et financiers.

Le résultat exceptionnel fluctuant par nature est relativement stable. En matière de cessions d'actif nettes de la VNC, la société enregistre des moins-values à trois reprises, comprises entre - 15 k€ et - 79 k€, les seules plus-values concernant l'exercice 2014 (98 k€) et dans une bien moindre mesure 2016 (7k€). Les autres produits et charges exceptionnels représentent une valeur annuelle moyenne de + 154 k€.

Le résultat net comptable avant impôt s'améliore chaque année pour atteindre 3 242 k€ en 2018 contre 1 783 k€ en 2014. Cette progression représente 81,8 % sur la période, soit un taux de croissance annuel moyen de 20,4 %. Certaines années, la société acquitte l'impôt sur les sociétés (IS). En 2018, l'IS représente 9,306 k€

au titre du bénéfice fiscal taxable, après imputation des déficits des exercices antérieurs, de 33,2 k€. Les activités taxables intègrent les produits de l'activité de syndic, des ventes de locaux commerciaux et le montant de la vente de deux logements PSLA (*hors publics visés*) ainsi que diverses autres cessions marginales (*véhicules...*). Précédemment, seul l'exercice 2015 avait donné lieu au versement de l'IS pour un montant inférieur (5,8 k€).

Finalement, rapporté au chiffre d'affaires développé, le résultat net comptable après IS s'avère inférieur aux médianes de référence, à l'exception notable de 2018 où il représente 17,19 % vs 14,46 %.

4.2.9 Formation de la CAF et de l'autofinancement net Hlm

La capacité d'autofinancement (CAF), indicateur de l'activité révèle le flux potentiel de trésorerie de la société, c'est-à-dire les ressources brutes générées annuellement par le cycle d'exploitation.

Formation de l'autofinancement net HLM					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Résultat net comptable	1 782,75	2 021,90	2 491,62	2 850,89	3 232,82
CAF courante	6 692,48	7 667,33	8 399,62	8 563,86	8 982,93
	40,64%	44,08%	46,20%	45,33%	47,76%
<i>Valeurs de référence</i>	38,51%	40,21%	40,94%	40,87%	39,79%
CAF brute	7 078,18	7 954,74	8 628,98	8 931,37	9 346,02
	42,98%	45,74%	47,47%	47,27%	49,69%
<i>Valeurs de référence</i>	39,63%	41,14%	33,92%	36,55%	38,46%
Remboursement des emprunts locatifs	4 870,78	5 528,13	6 167,23	6 904,93	7 234,47
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	-	-	-	-	-
Autofinancement net Hlm (a)	2 207,40	2 426,61	2 461,76	2 026,44	2 111,56
	13,40%	13,95%	13,54%	10,73%	11,23%
<i>Valeurs de référence</i>	10,60%	11,02%	10,07%	10,47%	9,60%
Total des produits financiers (Cpte 76) (b)	201,73	218,74	176,52	228,87	190,24
Total des produits d'activité (Cpte 70) (c)	21 093,07	22 498,66	23 850,84	25 185,82	25 185,82
Charges récupérées (Cpte 703) (d)	3 737,56	3 846,15	4 030,44	4 080,87	4 080,87
Dénomination du ratio d'autofinancement net Hlm (e) : ((b+c-d)	17 557,24	18 871,25	19 996,92	21 333,82	21 295,19
Ratio d'autofinancement net hlm (en %) : (a)/(e)	12,57%	12,86%	12,31%	9,50%	9,04%
<i>Valeurs de référence</i>	9,66%	10,38%	9,73%	9,73%	9,05%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

La CAF courante (*hors flux exceptionnels*) et la CAF brute progressent régulièrement du fait de l'accroissement des produits et de la maîtrise stricte des charges d'exploitation. Le niveau de la CAF brute intègre le volume des dégrèvements de TFPB.

En 2018, la CAF brute ressort à 9 346 k€ représentant 49,7 % du chiffre d'affaires corrigé. Son montant enregistre une progression régulière depuis 2014 et une taux de croissance annuel moyen de 8,0 %. Ramenée au patrimoine, la CAF brute équivaut à 2 169 € par logement (*logement familial ou équivalent logement*). Ces deux indicateurs témoignent d'un niveau de rentabilité supérieur au niveau médian constaté.

En conséquence, les ressources internes générées par l'activité de la société lui permettent d'assurer son exploitation, de rembourser le capital de la dette locative et de dégager un autofinancement net Hlm satisfaisant, en progression jusqu'en 2016. En effet en 2017, cet agrégat accuse un recul (2 026 k€ et 10,7 %) avant de se redresser. En 2018, l'autofinancement net Hlm représente 11,23 % du chiffre d'affaires, avec une valeur de 2 112 k€ mais s'inscrit néanmoins en-dessous des niveaux observés en début de période. Cependant l'autofinancement net Hlm de la société s'inscrit très au-dessus des médianes de référence à l'exception de l'année 2017, où ces valeurs sont proches. A ce niveau, l'autofinancement net HLM est également supérieur aux ratios prudentiels définis à l'article R. 423- 9 du CCH, tant annuellement que sur la période glissante triennale 2016 - 2018. Comme pour la CAF brute, l'autofinancement net HLM ramené au patrimoine (*logements familiaux et équivalents logements*) dépasse largement les valeurs médianes de référence.

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

4.3.1 Fonds de roulement net global

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de l'organisme à la fin de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) 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 la société.

Fonds de roulement net global					
Montants en milliers d'euros					
	204	2015	2016	2017	2018
Capital et réserves	13 776,27	15 562,09	17 123,20	19 614,81	22 465,70
+/- Résultat d'exploitation	1 782,75	2 021,90	2 491,62	2 850,89	3 232,82
+ Subventions	24 773,10	24 777,47	24 380,80	24 065,06	24 524,98
Capitaux propres	40 332,12	42 361,45	43 995,61	46 530,76	50 223,49
	13,93%	13,70%	13,58%	13,69%	14,22%
<i>Valeurs de référence</i>	20,64%	20,81%	21,31%	21,77%	21,91%
+ Provisions pour risques et charges	824,81	967,65	1 262,49	1 467,74	1 271,06
+ Provisions pour gros entretien	1 973,29	2 350,43	2 956,65	2 809,18	2 844,73
+ Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	73 876,33	79 510,74	85 590,51	91 718,48	98 144,65
Ressources propres	117 006,55	125 190,28	133 805,26	142 526,16	152 483,93
+ Dettes financières	172 539,09	184 020,89	190 159,66	197 238,93	200 753,61
Ressources stables	289 545,64	309 211,16	323 964,92	339 765,09	353 237,54
- Immobilisations d'exploitation brute	279 126,37	297 102,45	312 160,74	326 859,67	341 965,23
FRNG économique	10 419,27	12 108,72	11 804,18	12 905,42	11 272,31
+ Immobilisations financières	2 432,78	2 922,23	947,76	753,13	686,28
FRNG net global	7 986,49	9 186,48	10 856,42	12 152,29	10 586,03
	2,76%	2,97%	3,35%	3,58%	3,00%
<i>Valeurs de référence</i>	3,65%	3,69%	3,35%	3,62%	3,39%
Charges courantes hors dotations	11 204,32	12 052,68	12 455,28	14 324,06	12 664,12
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	260	278	318	310	305
<i>Valeur de référence</i>	281	292	318	321	306
Nombre de logement	3693	3820	285	4153	4309
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	2 162,60	2 404,84	2 674,00	2 926,15	2 456,73
<i>Valeurs de référence</i>	2 411,95	2 530,95	2 384,09	2 848,12	2 465,43

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

Sur la période, les capitaux propres progressent de 9,9 M€ (+ 24,5 %) sous l'effet de l'augmentation des réserves pour 10 140 k€, en raison de résultats nets excédentaires (10 597 k€ en 4 ans)

La croissance de l'actif immobilisé brut de 62,839 M€ (22,51 %) reflète l'effort d'investissement significatif tant en production nouvelle qu'en réhabilitation. Corrélativement, les amortissements et les dépréciations d'actif immobilisé progressent de 24,270 M€ (32,85 %) soit une ampleur proportionnelle plus importante que celle des immobilisations.

Parallèlement les dettes financières augmentent de 28,2 M€ (+ 16,3 %). La différence entre les montants enregistrés dans le tableau de la constitution du FRNG ci-dessus et ceux du tableau des dettes financières en clôture (cf. § Dette financière) s'explique par le rattachement des emprunts relatifs à la promotion immobilière au bas de bilan (portage accession).

Les provisions pour risques et charges composées pour l'essentiel de la PGE (2,8 M€ sur un total de 4,1 M€ en 2018 par exemple) augmentent régulièrement avec un léger tassement sur cet exercice généré par les reprises sur provisions pour risques et charges susvisées.

L'évolution du fonds de roulement net global (FRNG) économique s'avère très fluctuante, enregistrant une valeur moyenne de 11,7 M€. Les immobilisations financières hors dépôts et cautionnements (c/275) se réduisent de manière importante à partir de 2015 pour ne plus représenter que 0,7 M€ de titres de participations et d'actions divers.

Dans ce contexte, la situation bilancielle livre un FRNG en progression régulière jusqu'en 2017 et en net recul en 2018 à 10,6 M€ contre 12,1 M€ l'année précédente et 8,0 M€ en 2014. Malgré une évolution pour l'essentiel haussière, les ratios du FRNG s'inscrivent systématiquement en-deçà des médianes de référence. En 2018, le

FRNG représente 305 jours de charges courantes et 2 456,7 € par logement et équivalent-logement contre 338 jours et 2 737,6 € pour la valeur médiane de référence.

4.3.2 Besoin en fonds de roulement et Trésorerie

Le besoin en fonds de roulement (*BFR*) correspond aux ressources nécessaires pour couvrir les décalages de trésorerie.

Besoin en fonds de roulement					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Stocks et encours liés à la promotion immobilière	3 228,55	3 206,24	3 959,33	5 384,71	3 494,79
- Emprunts promotion immobilière	2 073,99	2 153,10	1 167,64	1 155,51	1 484,95
+ SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions	-	-	987,30	-	1 500,81
Portage accession et opérations d'aménagement	1 154,57	1 053,14	1 804,39	3 152,30	509,02
+ Créances locataires	868,77	1 142,36	2 025,03	1 241,90	2 850,15
+ Subventions à recevoir	-	3 521,04	2 789,43	2 565,97	3 073,07
+ Autres actifs réalisables	4 686,52	1 156,83	1 473,73	1 790,59	1 554,01
- Dettes sur immobilisations	2 032,11	2 309,29	1 507,17	2 881,49	2 480,27
- Dettes d'exploitation et autres	6 242,51	5 750,71	5 834,17	6 788,11	6 020,02
Besoin (+) ou Ressources (-) en fonds de roulement	- 1 564,76	- 1 186,63	751,25	- 918,84	- 514,04
<i>Valeurs de référence</i>	0,07%	-0,01%	0,06%	0,09%	-0,06%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

Le bas de bilan dégage chaque année des ressources en fonds de roulement à l'exception de l'exercice 2016 (*besoin en fonds de roulement*). Toutefois, la disponibilité de ces ressources tend à se réduire. En ce qui concerne plus particulièrement l'activité d'accession à la propriété, leur préfinancement par emprunt ainsi que le produit des ventes sur lots en cours ne compensent pas le montant des stocks, se traduisant ainsi par un portage sur toute la période sous revue, même si celui-ci est moindre en 2018. S'ajoutent les créances locataires fluctuant fortement avec un niveau très élevé en 2016 et 2018.

Trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
	2014	2015	2016	2017	2018
Encours des valeurs mobilières de placement et disponibilités (1)	10 846,79	11 754,42	11 582,12	14 582,73	12 674,23
Concours bancaires (2)	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements (2)	1 295,53	1 381,30	1 476,95	1 511,60	1 574,16
Trésorerie nette (3) = (1)-(2)	9 551,26	10 373,12	10 105,17	13 071,13	11 100,07
Report des immobilisations financières	2 432,78	2 922,23	947,76	753,13	686,28
Trésorerie potentielle	11 984,03	13 295,35	11 052,93	13 824,25	11 786,35
Trésorerie nette en nombre de jours de charges courantes	311	314	296	333	320
<i>Valeurs de référence</i>	255	270	285	306	302
Trésorerie nette en nombre de logements et équivalent logement en propriété	2 586	2 715	2 489	3 147	2 576
<i>Valeurs de référence</i>	2 175	2 264	2 355	2 513	2 297

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

La trésorerie nette enregistre une progression régulière jusqu'à 2017, observant une phase de repli à l'instar du FRNG en 2018. L'encours de valeurs de placement immobilisées (C/271) se rétracte fortement au point d'enregistrer une valeur très modeste en fin de période, la société ayant besoin de disposer de ses fonds. La société ne recourt pas aux concours bancaires.

Fin 2018, la trésorerie nette s'avère d'un niveau satisfaisant. Rapportée en nombre de jours de dépenses courantes ou en nombre de logements et équivalent-logements en propriété, la trésorerie de la société s'inscrit à un niveau très supérieur aux ratios médians de référence.

4.3.3 Fonds de roulement net global à terminaison des opérations

La société dispose d'une comptabilité de programmes. Les fiches de situation financière et comptable sont mises à jour chaque année et représentent l'intégralité des mouvements d'entrées et sorties du patrimoine.

Situation à terminaison des opérations en cours	
Montants en milliers d'euros	
	2018
Fonds de roulement net globl (FRNG)	10 586,04
Subventions restant à notifier	456,84
Emprunts restant à encaisser	22 528,56
Dépenses restant à comptabiliser	23 825,67
Neutralisaiton des emprunts relais	-
Neutralisaiton opérations préliminaires	129,24
Fonds de roulement à terminaison des opérations	9 875,00
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	285
	Valeur de référence 355
Nombre de logements et équivalent logement gérés	4309
Fonds de roulement à terminaison des opératons en nombre de logements et équivalent logement géré	2 291,71
	Valeur de référence 2 698

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations (FRNGT) s'élève à 9 875 k€ fin 2018, représentant 284,6 jours de charges courantes et 2 291,7 logements et équivalent logements gérés, ratios inférieurs aux valeurs de référence, ce qui s'explique par la détention dans ses comptes d'une part conséquente des subventions notifiés et emprunts encaissés et le volume de fonds propres nécessités par la clôture des opérations.

4.4 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

Tableaux des flux de trésorerie						
Montants en milliers d'euros						
	2015	2016	2017	2018	Cumul	
Fonds de roulement net global (FRNG) à l'ouverture (A)	7 986,50	9 186,48	10 856,42	12 152,29		
Capacité d'autofinancement brute	7 954,74	8 628,98	8 931,37	9 346,02	34 861,12	
Emprunts remboursés en cours d'exercice	- 7 656,50	- 9 652,99	- 7 765,79	- 9 387,72	- 34 463,00	
Produits nets de cessions d'actifs immobilisés	- 79,15	7,39	- 15,16	- 51,11	- 138,03	
Subventions d'investissements	697,82	346,50	383,47	1 202,64	2 630,44	
Emprunts réalisés en cours d'exercice	16 890,32	14 969,29	14 949,42	13 279,59	60 088,61	
Dépenses d'investissements locatifs	- 17 961,91	- 15 019,96	- 14 624,26	- 15 087,30	- 62 693,44	
	Foncier	- 1 917,80	- 1 270,26	- 569,09	- 1 839,86	- 5 597,01
	Additions et remplacements de composants	- 1 274,21	- 786,06	- 1 106,77	- 1 206,71	- 4 373,76
	Offre nouvelle	- 14 769,90	- 12 963,64	- 12 948,40	- 12 040,73	- 52 722,67
Flux financiers relatifs aux investissements locatifs	- 373,77	295,83	708,62	- 605,07	25,61	
Dépenses d'investissements autres (hors locatif)	- 14,16	- 38,33	- 74,67	- 18,25	- 145,42	
Autres flux nets de haut de bilan	1 833,11	2 357,21	167,94	- 284,45	4 073,81	
Dotations nettes des reprises sur dépréciations	- 464,27	71,86	- 656,44	- 565,68	- 1 614,55	
Variation du Fonds de roulement net global (FRNG) (B) = (a)+(b)+(c)	1 199,99	1 669,94	1 295,87	- 1 566,26	2 599,54	
Fonds de roulement net global (FRNG) à la clôture (A) + (B)	9 186,48	10 856,42	12 152,29	10 586,04	42 781,24	
BFR à l'ouverture (C)	- 1 564,76	- 1 186,63	751,25	- 918,83	- 2 918,98	
Variation Besoin de Fonds de Roulement (BFR) (D)	378,13	1 937,89	- 1 670,09	404,80	1 050,73	
BFR à la clôture (C) + (D)	- 1 186,63	751,25	- 918,83	- 514,03	- 1 868,25	
Trésorerie à l'ouverture (E)	9 551,26	10 373,12	10 105,17	13 071,13	43 100,67	
Variation Trésorerie nette (F)	821,86	- 267,95	2 965,96	- 1 971,06	1 548,81	
Trésorerie à la clôture (E) + (F)	10 373,12	10 105,17	13 071,13	11 100,07	44 649,48	

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

La capacité d'autofinancement cumulée de 34,9 M€ se révèle suffisante pour rembourser le capital de la dette, dont le montant cumulé atteint 34,5 M. L'effort financier consenti par la société en matière d'investissement s'élève à 64,6 M€ dont 62,8 M€ au titre de l'activité locative répartis entre la production d'offres nouvelles pour 48,3 M€ (76,9 %), la réhabilitation de logements avec les additions et remplacements de composants pour 4,4 M€ (6,9 %) et le foncier pour 10,2 M€ (16,2 %). La société a consacré 1,8 M€ aux investissements non locatifs.

La mobilisation de 60,1 M€ d'emprunts nouveaux et de 2,6 M€ de subventions notifiées répond aux besoins de couverture des engagements pris par la société, ces flux externes couvrant 97,1 % des investissements cumulés. Le reste provient pour l'essentiel des flux d'autofinancement compte tenu de la modestie des produits de cessions nets (0,1 M€).

Pour réaliser ses programmes, Bâtir et Loger mobilise des emprunts auprès de la Banque des Territoires⁷. La société dépose des demandes de subventions auprès de l'État et des EPCI et plafonne ses fonds propres à 10 % du coût total des opérations en neuf pour davantage les mobiliser dans les opérations de réhabilitation et les changements de composants sauf dans le cas de réhabilitations de grande ampleur pour lesquelles la société fait appel à l'emprunt. La société cherche à réduire son endettement jugé élevé compte tenu de la jeunesse de son patrimoine. Sa programmation privilégie la production de logements PLUS et PLAI en fonction du PLH en vigueur sur le territoire d'implantation concerné, le contexte ligérien ne lui permettant pas de réaliser de logements PLS, sauf exception. La société répartit ses demandes d'emprunts entre différents organismes bancaires partenaires en fonction de la nature des projets de constructions neuves financés en PLUS et PLAI à la Banque des territoires à l'instar de ceux ayant trait aux foyers en financement PLS pour la construction et PHARE pour le foncier ; à la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche, partenaire financier et actionnaire de la société pour des prêts à taux fixe et in fine, Action Logement finançant à taux fixe.

4.5 ANALYSE DE LA DETTE

Evolution de la dette financière					
	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement ouverture	158 847,83	176 587,80	185 821,62	196 857,32	201 237,93
Nouveaux emprunts	21 938,31	16 890,32	14 969,29	9 230,01	10 363,20
Remboursement en capital	7 001,02	7 656,50	9 652,99	7 765,79	9 387,72
Endettement clôture	173 785,12	185 821,62	191 137,92	198 321,54	202 213,42
Variation capital restant dû	14 937,28	9 233,82	5 316,30	1 464,22	975,48
Ressources Stables clôture	289 545,64	309 211,16	323 964,92	339 765,09	353 237,54
Variation capital restant dû / Ressources stables	5,16%	2,99%	1,64%	0,43%	0,28%
Valeurs de référence	1,93%	1,79%	1,67%	1,59%	1,43%

Sources : Harmonia - Diagfin Agence

L'encours de la dette de 202,2 M€ au 31 décembre 2018, enregistre une variation (*réalisations nettes de tous remboursements*) de + 28,4 M€ représentant une augmentation de 16,4 % par rapport à celui de 2014 (173,8 M€). La mobilisation de nouveaux emprunts diminue très nettement avec une amplitude annuelle différenciée, les nouveaux engagements diminuent régulièrement sauf en 2018 (10,4 M€) qui enregistre une augmentation de 12,2 % sur l'exercice précédent. Toutefois, la société a nettement réduit son recours à l'emprunt et cette évolution témoigne de la stratégie adoptée pour contenir la dette. La variation du capital restant dû par rapport aux ressources stables enregistre en conséquence une réduction notable et la situation de la dette devient soutenable par rapport à l'investissement réalisé sur la période.

Toutefois, l'état récapitulatif de la dette financière au 31 décembre 2019 (*comptes non contrôlés car non validés par le CA et l'AG*) montre que le capital restant dû de 214,8 M€, enregistre une augmentation de 6,2 % en un an. Cet accroissement significatif résulte de la mobilisation d'un volume important de nouveaux emprunts (21,6 M€), équivalent à celui observé en 2014 (21,9 M€), pondéré par un montant global de remboursements de 18,6 M€ (11,3 M€ à échéance et 7,3 M€ par anticipation). De fait, alors que la baisse régulière du volume des emprunts lors des exercices de la période contrôlée validait la démarche entreprise par la société pour réduire

⁷ (Direction de la Caisse des dépôts et consignations qui regroupe ses offres et celles de ses filiales SCET et CDC Habitat depuis fin 2018).

son endettement, les éléments relatifs à l'encours de la dette fin 2019 viennent contrarier partiellement cette appréciation.

Contracté principalement auprès de la CDC (93,4 %), le portefeuille se compose majoritairement d'emprunts indexés sur le Livret A (93,5 %), à taux fixe (3,8 %), à taux variables (1,0 %), le reste (1,7 %) étant constitué par des emprunts indexés soit sur l'inflation. La société n'a pas sollicité de prêt bonifié de haut de bilan (PBHB) dans la mesure où ce dispositif ne répond pas à sa politique de financement considérant que le format du différé d'amortissement de 20 ans suivi d'une période d'amortissement du capital réduite à 20 ans présente le risque d'une hausse significative des annuités au bout des vingt premières années sans amortissements alors que les prêts classiques intègrent un amortissement linéaire de 40 ou 50 ans, de fait mieux réparti.

Le portefeuille d'emprunts n'intègre pas d'instrument de couverture mais la société a contracté durant la période 1999 - 2007, sept emprunts à taux complexes pour un montant nominal de 6,6 M€. Le capital restant dû fin 2018 de 3,4 M€ ne représente plus que 1,7 % de l'encours total. Sur ces 7 emprunts, 6 contractés auprès de la CDC relèvent de la classe 2A au sens de la charte Gissler s'agissant d'emprunts à taux indexé sur l'indice des prix à la consommation. Le septième classé « 6F », catégorie hors charte, octroyé par le « 1% Logement Loire » (*de l'époque*) le 1^{er} janvier 1999 avec un taux d'intérêt égal à zéro et un remboursement in fine, n'avait pas fait l'objet d'une affectation à un programme particulier. En l'occurrence, ce produit ne constituait pas un emprunt complexe et n'avait pas à être inventorié comme tel. La société va procéder à son remboursement prochainement. Compte tenu de la nature de ces emprunts, la société n'a constitué aucune provision, estimant que ces emprunts ne présentaient pas de risque financier potentiel.

Courant 2018, Bâtir et Loger a procédé au réaménagement de sa dette sur les prêts éligibles pour un montant de 46,2 M€ représentant 24 % de l'encours au 1^{er} juillet 2017. Deux mesures cumulatives composaient l'offre de réaménagement : une baisse de marge de 0,15 à 0,30 point concernant 17,0 M€ de capital restant dû (*économie d'intérêts financiers*) et une transformation de prêts basés sur le taux du livret A en prêts à durée ajustable appliquée sur 29,2 M€. La commission de réaménagement de 0,03 % représente 13 860 €. Le gain potentiel d'intérêts au terme des emprunts sur la base d'un taux du livret A constant de 0,75 %, s'élève à 1,5 M€. Dans le cadre de ce réaménagement, la société n'a pas souhaité prolonger la durée des emprunts, estimant que sa trésorerie saine et le niveau de ses résultats annuels ne le justifiaient pas. Une mesure de sauvegarde existe toutefois puisque le principe des emprunts à durée ajustable intègre la possibilité d'allongement de cinq ans de la durée du prêt.

La capacité de désendettement permet d'apprécier la faculté de l'organisme à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter s'il consacrait l'intégralité de sa CAF courante à cet unique objectif. En l'espèce, l'endettement net de la trésorerie rapporté à la CAF s'améliore tout au long de la période en passant de 25 ans en 2014 à 21 ans en 2018, cette dernière valeur s'inscrivant toutefois au-dessus de la médiane de référence de 18 ans. Si ce ratio révèle un niveau d'investissement par la dette élevé qui peut présenter en théorie le risque pour l'organisme de ne pas pouvoir disposer des moyens financiers futurs pour rembourser ses engagements actuels, il s'inscrit toutefois très en-deçà de la durée résiduelle de vie des actifs (29,6 ans) atténuant ainsi de manière significative, le risque de solvabilité.

La société recourt davantage à l'endettement pour financer ses investissements que le niveau observé dans le secteur Hlm. Le ratio d'indépendance financière s'avère peu élevé même s'il s'améliore en passant de 40,4 % en 2014 à 43,2 % en 2018 contre 54 % en moyenne sur la période pour la médiane de référence. L'endettement important résulte du dynamisme de la politique de développement dont le financement est pour l'essentiel postérieur à la réforme. Le niveau « élevé » de la CAF procure quelques marges de manœuvre « internes ». De ce fait, la soutenabilité de l'équilibre financier de la société au regard des risques encourus doit être surveillée.

Le taux de rentabilité économique, indicateur de profitabilité de l'organisme, tend à se réduire tout en s'inscrivant globalement dans les valeurs de référence, tandis que le taux de rentabilité SIEG observe une progression soutenue en fin de période avec des taux supérieurs aux médianes de référence.

Enfin, le taux moyen de la dette se réduit très nettement retraçant en cela la diminution régulière des charges d'intérêts (*diminution continue du taux du livret A et l'incidence des conditions financières consenties dans le cadre du réaménagement de la dette*).

La société jouit d'une bonne structure financière de nature à conserver des marges de manœuvre dans le financement de ses investissements, et à lever un risque potentiel de solvabilité à court et moyen terme.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

Pour comprendre la teneur de l'analyse financière prévisionnelle (*cf. infra*), les orientations de la stratégie patrimoniale de la société (*PSP*) et des éléments afférents à la convention d'utilité sociale (*CUS*) sont abordés ci-après.

5.1 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique du patrimoine (*PSP*) 2017-2023 adopté lors du CA du 18 décembre 2018 projette l'évolution du parc en se basant sur les orientations fixées fin 2017, soit avant l'adoption de la loi de finances 2018. Leur définition s'est appuyée sur la cartographie du parc existant (*données de cadrage*) et un diagnostic stratégique intégrant une analyse de l'attractivité du patrimoine selon un barème pluri-critériel intégrant la qualité urbaine appréciée par le biais de la cotation de l'environnement : image du quartier, desserte, accessibilité, existence de nuisances, de faits de délinquance et de vandalisme, de problèmes de voisinage, conditions de gestion locative et de la qualité du patrimoine déterminée en fonction de la performance énergétique et de l'accessibilité des logements. Se sont ajoutés un diagnostic technique portant sur la maintenance des biens immobiliers et un diagnostic financier. Dans ce cadre, la cartographie énergétique du patrimoine réalisée pour répondre à l'un des objectifs impartis par la CUS relève que 15 % des logements disposent d'une étiquette énergétique E, F, G, le reste se partageant entre l'étiquette D (38 %), C (32 %), B (14 %) et A (1%). De ce fait, une marge de progression existe encore bien dans ce domaine.

L'étude a porté sur 3 988 logements hors foyers et habitat spécifique. Les conclusions en termes d'attractivité du parc locatif, relèvent 37 % des logements classés en patrimoine attractif (1 433) et 36 % (1 460) en très attractif soit un bilan positif pour près de trois logements sur quatre ; 13 % des logements peu attractifs (562 logements) essentiellement à cause du critère environnemental lié aux problèmes de desserte et d'accessibilité des logements et enfin 14 % des logements très peu attractifs soit 533 unités.

A la suite des mesures édictées par la loi de finances 2018, la société a souhaité maintenir le budget prévu pour la maintenance et réduire le nombre de nouveaux logements de 150 à 120 unités par an en moyenne. Dans ce contexte, les axes d'interventions du PSP 2017-2023 retiennent les actions suivantes :

- entretenir le parc existant en répondant aux enjeux actuels d'adaptation et de performance énergétique ; aucune réhabilitation lourde ne s'avère nécessaire, ce besoin ayant déjà été traité entre 2000 et 2010. Le volume d'actions prévus sur les chaudières, la menuiserie, la réfection des peintures des parties communes, les ravalements de façades et reprises de toiture... représente un montant de 18,6 M€ (*soit 4 650 € H.T. par logement*) dont 45 % en exploitation et 55 % en investissement ; la

répartition par critère technique retient 42 % pour l'entretien et la sécurité (9,7 M€) et 48 % pour les travaux d'amélioration (8,9 M€) ;

- développer le patrimoine en produisant 120 logements nouveaux en moyenne par an ; la règle de la proximité des implantations par rapport au siège reste une constante (*une heure maximum*) au sein des secteurs où la demande s'avère la plus forte et sur la base d'un haut niveau d'exigence intéressant l'accessibilité PMR, les choix techniques des matériaux pour la durabilité, la composition des cellules du logement et la qualité thermique dans le souci permanent de la maîtrise de charges locatives. L'offre nouvelle s'avère strictement orientée vers la construction neuve, l'acquisition-amélioration présentant trop de difficultés de mise en œuvre satisfaisante en matière des réglementations d'accessibilité et thermique et jugée trop chère pour des produits de moindre qualité ; Bâtir et Loger assure l'intégralité de la production en maîtrise d'ouvrage directe ;
- traiter le cas des résidences ne correspondant plus aux besoins actuels par la déconstruction ; si la société considère que son parc locatif ne nécessite pas d'importantes recompositions, le PSP prévoit la démolition de 108 logements à la Ricamarie (*Montrambert 67 et 69 rue de la Libération & 4 à 12 bis rue J. Grimaud pour 56 logements - lot 0301*) et au Chambon-Feugerolles (*Cité du Bec, 12 à 25 cité du bec, 52 logements - lots 0304 et 0310*) selon un échelonnement prévoyant la démolition de 28 logements en 2019, 28 en 2020 et 52 en 2022 ; le coût de la démolition des logements du Chambon-Feugerolles (330 k€ HT) est provisionné pour le traitement de l'amiante et les dépenses de relogement avoisinent 13 k€ ;
- développer l'offre en accession sociale à la propriété chaque année pour favoriser l'accès à la propriété de ménages modestes en livrant 12 opérations dans le département de la Loire (*2 en habitat collectif disposant de 17 et de 18 logements ainsi que 73 pavillons*) soit un total de 108 unités ;
- ouvrir l'offre locative sur des structures inter-générationnelles intégrant un accompagnement adapté à domicile en lien avec des intervenants externes spécialisés de type AIMV (*Association de maintien, d'aide, d'accompagnement et soins à domicile*) dans le département de la Loire ou ADMR (*aide à domicile en milieu rural*).

Le PSP ne prévoit pas de vente de logements familiaux autre que 2 unités. La dernière cession intervenue en bloc au bénéfice du Foyer Vellave, portait sur 40 logements situés à Annonay.

Le paragraphe « Analyse financière prévisionnelle » présente les éléments relevant de la mise en œuvre du PSP 2017-2023.

5.2 CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

La CUS 2011 – 2016 a été prorogée d'une année par la loi Égalité Citoyenneté promulguée le 28 janvier 2017 laquelle faisait notamment évoluer le cadre réglementaire d'élaboration et son calendrier de réalisation en prévoyant le dépôt du projet à la fin de l'année pour signature au plus tard fin juin 2018, un délai reporté ensuite d'une année par la loi Élan. Compte tenu de la création de la SAS PLS au sein du groupe Procivis, le préfet de la Loire a autorisé un nouveau report en juillet 2020 avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2019. Lors des consultations initiales pour l'élaboration de cette CUS, le CA du 27 avril 2017 a retenu les prestataires d'un groupement de commandes des bailleurs sociaux.

Préalablement, la CUS 2011 – 2016 a fait l’objet d’une évaluation finale qui souligne un niveau de réalisation globalement bon, très satisfaisant en matière de développement et plus contrasté en matière de gestion locative, en particulier pour l’accueil des populations en très grande difficulté. Les principaux indicateurs financiers témoignent d’une stabilité et même d’une amélioration en matière de vacance locative (- 35 % *entre 2014 et 2016*), et de recouvrement avec une amélioration de + 2% et de - 4 % des pertes liées à la vacance et aux impayés locatifs, et enfin une diminution de 3 % des annuités locatives.

6. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les résultats de l’enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2018 et 2016 sont comparés à ceux de bailleurs sociaux de la Loire et de la région ARA.

Analyse sociale de l'occupation									
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Plus 65 ans	
Enquête OPS - 2018 tous ménages	20,50%	64,74%	6,71%	56,63%	21,00%	35,43%	5,33%	20,44%	
Enquête OPS - 2016 tous ménages	22,70%	63,70%	7,80%	52,30%	21,30%	41,60%	5,00%	29,40%	
Département de la Loire 2018	23,28%	63,42%	7,98%	52,20%	45,00%	8,70%	16,00%		
Région Auvergne Rhône-Alpes 2018	20,30%	60,30%	10,20%	48,90%	20,10%	40,20%	10,80%	13,60%	

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

Sources : Données OPS 2016 et 2018 - Portail BO Ancols

La population logée par Bâtir et Loger présente un profil social indéniable, près de 65 % des locataires disposent de revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS, une valeur en progression d’un point par rapport à 2016 et supérieure aux valeurs de référence. En revanche, La société loge moins de ménages en grande difficulté que les autres bailleurs sociaux ligériens et cette différence s’accroît par rapport à 2016. Pour autant, les ménages disposant de ressources supérieures à 100 % du plafond PLU sont moins nombreux que chez les autres bailleurs sociaux intégrés dans la comparaison.

Plus de la moitié des locataires bénéficient des aides à la personne (70,1 % *en QPV*), une valeur supérieure à celle des autres bailleurs sociaux. La précarité touche une part importante des locataires : 26,9 % des titulaires de baux seulement disposent d’un emploi stable contre 36,2 % en 2016 et 12,5 % d’un emploi précaire tandis que 28,68 % sont chômeurs. Le profil des nouveaux emménagés accentue encore cette situation avec des valeurs témoignant d’une nette dégradation.

6.2 POLITIQUE D’ATTRIBUTION

6.2.1 Connaissance de la demande

Bâtir et Loger utilise le fichier partagé de la demande SNE⁸. Cet outil met à disposition des demandeurs de logement un système de demande unique automatiquement diffusée à l’ensemble des organismes du département.

La société a procédé à 3 470 radiations à la suite de l’attribution de logements aux demandeurs inscrits entre 2015 et 2019 conformément aux dispositions de l’article R. 441-2-8 du CCH. A titre d’exemple, les quinze

⁸ Système national d’enregistrement permettant à tout demandeur de formuler sa demande de logement

dernières radiations opérées par la société du 11 au 13 février 2020 relevaient d'une attribution de logement pour 8 d'entre elles et du non-renouvellement de la demande pour les 7 autres.

Au 31 décembre 2019, les réservations concernent 2 328 logements de la société soit 54,98 % du parc locatif. Hormis les réservations de l'État gérées en flux (26 % et 1 143 unités), les parts respectives des collectivités locales concernent 14,0 % (589) du parc, et 14,0 % (596) pour Action Logement. Le service de la gestion locative informe les réservataires concernés dès le stade de la dédite de location et propose trois candidats inscrits au fichier des demandeurs. La société organise une visite du logement pour les candidats potentiels, en préalable de toute attribution afin de limiter les refus postérieurs au passage en commission.

6.2.2 Politique d'occupation du parc locatif

Le CA de Bâtir et Loger a délibéré en dernier lieu le 20 décembre 2019 sur la politique d'attribution de la société. Le document d'orientation sur sa politique d'attribution dresse les principes qui régissent la mise en œuvre des règles d'attribution de logements conformément à l'article L. 441 du CCH.

Pour donner suite à l'observation formulée dans le précédent rapport, portant sur le caractère inapproprié du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements par défaut d'actualisation notamment, le CA du 28 octobre 2014 a adopté, avec mise en application immédiate dès la première CAL suivant le CA, un nouveau règlement conforme aux dispositions des articles L.441-2, R.441-3 et R441-9 du CCH et procède depuis à sa mise en jour. Le règlement introduit la politique d'attribution mise en œuvre au sein de la CAL devenue CALEOL le 1^{er} janvier 2019 à la suite de la Loi ÉLAN (*article 109 II, codifié à l'article L441-2 révisé du CCH*). Les orientations de la politique d'attribution et le règlement intérieur de la commission d'attribution de logements sont disponibles sur le site internet de la société comme le requiert la réglementation.

Bâtir et Loger dispose d'un représentant au sein de quatre des cinq commissions de logement territorialisées de la Loire sur lesquelles s'appuie la commission de suivi de l'accord collectif départemental pour l'accueil de ménages cumulant des difficultés économiques et sociales pour piloter le dispositif (*Cf. infra*).

6.2.3 Gestion des attributions

Chacun des deux secteurs définis par la société (*intérieur Saint-Etienne et Extérieur Loire, Haute-Loire et Rhône*) dispose d'une CALEOL fonctionnant à l'identique. Deux équipes d'administrateurs se relayent pour assurer la tenue hebdomadaire de chacune des deux instances. Cette organisation résulte des mesures adoptées pour réduire la vacance locative en gagnant en réactivité. La composition de cette instance s'avère conforme aux dispositions des articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH. La société précise qu'une seule et unique CALEOL fonctionne depuis le 1^{er} janvier 2020. L'analyse de la gestion des attributions par l'Agence ressort des procès-verbaux et états statistiques des commissions de 2015 à 2019 transmis. Alors même que le patrimoine de Bâtir et Loger n'est pas situé dans une zone à forte tension locative, la société prévoit d'étudier régulièrement la situation des ménages afin de détecter les situations de suroccupation, sous-occupation, occupation modifiée par le départ d'un membre de la famille, occupant présentant un handicap ou affecté nouvellement d'une perte d'autonomie, dépassement d'un plafond de ressources... et de proposer un logement mieux adapté aux besoins de la famille à moindre coût.

Dans le cadre de la mise en service des nouveaux programmes locatifs, une commission spécifique dite de « mise en habitation » traite les attributions de logements neufs. La responsable du service de gestion locative assure alors la préparation de ces commissions en lien avec le service "Patrimoine et production" pour anticiper la livraison des programmes.

Quelle que soit l'origine du demandeur, externe ou interne, le traitement des dossiers observe les mêmes modalités. Classiquement, l'étude des dossiers s'effectue sur la base de plusieurs critères (*composition du*

ménage, niveau des ressources, besoins spécifiques en termes d'accessibilité), l'ancienneté de la demande, l'urgence motivée par la situation du demandeur (*handicap, violences conjugales, suroccupation, sortie d'hébergement, vente du logement occupé, mutation professionnelle...*) et analyse du reste à vivre.

Lors de chaque CALEOL, la responsable du service présente les dossiers préparés par les chargés de clientèle, lesquels informent préalablement les demandeurs des règles de désignation et de passage en commission. Une fiche descriptive de chaque logement et de la situation de chaque candidat est projetée en séance. La société présente plusieurs candidatures dans l'ordre de priorité pour un même logement.

En moyenne annuelle sur la période 2015-2019, 95 commissions (*tous secteurs*) ont attribué 987 logements. La commission écarte 3,15 % des dossiers déposés pour des motifs de recevabilité ou de report pour compléments et enregistre 38 % de retraits de dossiers par les demandeurs. Les refus après attribution s'expliquent en général par le fait que les demandeurs ont jugé plus intéressant l'attribution d'un autre organisme et le nombre de logements non attribués, par leur implantation en zone plus rurale moins ou pas desservie par un mode de transport en commun ou un manque d'activité économique.

Les procès-verbaux de séance signés par le président de la commission, intègrent le classement des demandes et les motifs de rejet. Un bilan annuel fait l'objet d'une présentation lors du premier CA de l'année comme le prévoit l'article 1-13 du règlement de la CALEOL. Ensuite, la société rend également compte de l'attribution des logements locatifs sociaux au représentant de l'État dans le département et aux présidents des EPCI et maires intéressés par les attributions intervenues sur leur territoire conformément à l'article L. 441-2-6 du CCH.

Une convention cadre passée en 2014 et renouvelée en 2017 entre l'État et l'association des maîtres d'ouvrages sociaux de la Loire (*AMOS 42*) fixe aux bailleurs sociaux des objectifs de logement des ménages prioritaires dans le cadre de la mobilisation du contingent préfectoral, celui-ci étant délégué en flux aux bailleurs sociaux. Les bailleurs sont donc tenus de réaliser un pourcentage de leurs attributions au profit de demandeurs labellisés ou dont les caractéristiques correspondent aux critères du plan local d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou au titre du droit au logement opposable. Dans ce cadre, les demandes sont instruites par des commissions locales territoriales. Aucun objectif n'est fixé à la société en matière de demandes reconnues DALO. En revanche, la société a relogé 203 ménages sur les 1 488 relogées dans la Loire, soit 13,6% en 2016, 167 ménages sur 1677, soit 9,9 % en 2017, 230 sur 1801 soit 12,8 % en 2018, une contribution honnête rapportée à taille de son parc locatif.

Comme le spécifient les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté, la société enregistre également :

- un taux d'attribution de logements de 22,9 % (*231 sur 1008 en 2018*) et de 20,6 % (*187 sur 895 en 2019*) à des demandeurs reconnus prioritaires au titre des 4^{ème} et 15^{ème} alinéas de l'article L. 441- 1 du CCH ; des valeurs inférieures mais approchant l'objectif de 25 % fixé par la loi ;
- un taux d'attribution de logements de 36,3 % (*29 attributions au sein de Loire Forez Agglomération*) et de 7,1 % (*31 au sein de Saint Etienne Métropole*) et respectivement de 35,4 % (*28*) et de 5,3 % (*33*) en 2019 hors QPV à des demandeurs dont les ressources par unité de consommation sont inférieures à celles des demandeurs les plus aisés du premier quartile ; des valeurs globalement supérieures au quota de 25 % ;
- Un taux d'attribution de logements de 20,5 % (*9 au sein de la CA Forez*) et de 1,8 % (*15 au sein de la CU stéphanoise*) en 2018 et respectivement de 10,1 % (*7*) et à 3,2 % (*25*) en 2019 en QPV à des demandeurs dont les ressources sont supérieures à celles des demandeurs du premier quartile pour les territoires concernés mais contribuant à l'effort de mixité urbaine.

L'étude des baux de logements conventionnés montre que l'ensemble des informations réglementaires sont bien intégrées dans les conditions particulières. Lors de la signature du bail de location, la société remet au locataire le diagnostic de performance énergétique (DPE), les états des risques naturels et technologiques, de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz ainsi que le décompte de loyer portant la mention du loyer maximum de la convention ainsi que la liste des noms des prestataires de maintenance. En revanche, les diagnostics de sécurité relatifs à l'exposition au plomb et à l'amiante ne sont pas mentionnés à tort dans l'énumération des documents joints au bail de location. Pour assurer la bonne information des locataires, il y a lieu de les intégrer car la réalisation de ces diagnostics et leur communication sont obligatoires. La société précise que tous les diagnostics obligatoires sont annexés au bail de location et remis après signature, à l'exception du DAPP et DTA librement consultables comme le prévoit la loi. Toutefois, dans la mesure où le bail de location ne mentionne pas tous les documents joints au bail en matière de sécurité, la société propose de compléter le contrat type de location pour combler cette absence.

Bâtir et Loger ne fait pas apparaître le montant du loyer maximum de la convention sur la quittance ou l'avis d'échéance valant quittance remis aux locataires et ne communique pas aux locataires l'ensemble des états des risques et diagnostics obligatoires que ceux-ci concluent ou pas à l'exposition considérée. En effet, le bailleur est tenu de faire apparaître le montant du loyer maximum de la convention sur la quittance ou l'avis d'échéance valant quittance remis aux locataires [conformément l'article R. 442-2-1 et article R. 442-2-1 du CCH], « *L'organisme d'habitations à loyer modéré mentionne sur la quittance de chaque locataire le montant du loyer maximal applicable à son logement* ». Pour la bonne information du locataire, le loyer maximum doit être exprimé en prix mensuel pour le logement qui le concerne et ce, lors de l'établissement de l'avis d'échéance valant quittance qui doit, de surcroît, être conforme aux dispositions de l'article 21 de la loi n° 89-2 du 6 juillet 1989.

Sur la base d'un échantillon de 5 % des attributions réalisées lors de diverses commissions des années 2017, 2018 et 2019, tout secteur et tout type de logements (*anciens financements, PLAI et assimilés, PLUS et assimilés, PLS*), le contrôle de la situation des candidats locataires retenus, tant externes qu'internes à la société, n'appelle pas de remarque. Aucun dépassement de plafonds de ressources n'a été observé. Au surplus, la date de signature du bail de location et d'emménagement interviennent généralement sans tarder après la décision d'attribution.

6.3 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

6.3.1 Politique des loyers

Le parc est situé en zone 2⁹ (54,8 %) et en zone 3 (45,2 %). Les augmentations annuelles des cinq dernières années respectent les maxima fixés par la réglementation.

⁹ 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.

Evolution de l'augmentation des loyers						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Date IRL		2ème trim 2015	2ème trim 2016	2ème trim 2017	2ème trim 2018	2ème trim 2018
Valeur de l'IRL		125,25	125,25	126,19	127,77	129,72
Augmentation des loyers pratiquée	0,47%	0,00%	0,00%	0,00%	1,25%	1,53%
Date de la délibération du CA	28/10/2014	02/10/2015	27/10/2016	24/10/2017	16/10/2018	22/10/2019

Sources : SA d'Hlm Bâtir et Loger

La structure des tarifs mensuels pratiqués pour les logements conventionnés de la société (au m² de surface habitable, hors loyers accessoires) est comparée dans le tableau ci-après à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Analyse de la distribution des loyers					
	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
SA BATIR ET LOGER - patrimoine global	4 100	5,19	5,71	6,18	5,64
SA BATIR ET LOGER - patrimoine Loire	4 000	5,18	5,70	6,17	5,68
SA BATIR ET LOGER - patrimoine Haute Loire	92	5,78	6,19	6,69	6,24
SA BATIR ET LOGER - patrimoine Rhône	8	4,37	4,66	5,03	4,72
Référence Loire	53 443	4,43	4,99	5,66	5,09
Référence Haute Loire	7 303	4,67	5,17	5,68	5,24
Référence Rhône	163 508	5,12	6,00	6,91	6,23
Référence Auvergne Rhône-Alpes	529 653	4,85	5,67	6,50	5,82
Référence France métropolitaine	4 591 236	4,93	5,73	6,65	6,04

Source : Ancols, DNE-RPLS au 01/01/2019

Situé en majeure partie dans le département de la Loire (97,6 % au 1^{er} janvier 2019), les tarifs pratiqués par la société, avec une médiane à 5,7 €/m² SH, s'avèrent proches ou supérieurs aux valeurs de référence régionale (5,7 €/m² SH) et nationale (5,7 €/m² SH). Toutefois, exprimés en valeur moyenne, ces tarifs s'inscrivent en deçà de ces dernières (respectivement à 5,6 €/m² vs 5,8 €/m² et 6,0 €/m²) ce qui s'explique par la structuration du patrimoine disposant pour l'essentiel de logements récents financés par de nouveaux dispositifs et une partie plus ancienne relevant d'anciens financements dans la Loire.

Ce constat se vérifie avec plus d'acuité dans le département de la Haute Loire avec une médiane de 6,2 € vs 5,2 € et une moyenne de 6,2 € vs 5,2 €. La composition du parc locatif altigérien compte un nombre prépondérant de logements PLUS et PLS dans une moindre mesure (6) dont le niveau de loyers tire les médiane et moyenne vers le haut. Ce choix de localisation résulte de la demande sociale « plus solvable » au sein de zones résidentielles proches de l'aire urbaine de Saint-Etienne.

Le loyer mensuel médian pratiqué par la société de 381 € dans la Loire pour 69 m² de surface habitable médiane et de 417 € (70 m²) dans la Haute-Loire s'avère supérieur aux valeurs de référence, au contraire des logements situés dans le département du Rhône en zone rurale avec 354 € (81 m²).

Les modalités de fixation des loyers à la mise en service de nouveaux logements respectent les usages. Le loyer maximum est systématiquement appliqué lors du montage du projet.

6.3.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

La société dispose d'un outil de calcul automatisé du SLS recouvrant le volet liquidation dans le logiciel PREM Habitat.

Sur la base de l'enquête OLS 2018 (4 155 logements occupés), les 129 locataires (3,1 %) disposant de ressources comprises entre 100 % et 119,9 % du plafond PLUS ne sont pas concernés par l'application du SLS. 85 locataires (2,1 %) s'inscrivent dans la tranche de 120 à 149,9 % du plafond PLUS et 10 autres (0,2 %) dans celle de plus

de 150 % dont 3 au-delà de 180 % doivent acquitter le SLS de manière différenciée en fonction de la surface habitable du logement, d'un coefficient de dépassement du plafond de ressources et d'un montant en euros/m² de surface habitable conformément à l'article R. 441-21 du CCH.

En 2019, la population assujettie au SLS s'élève à 82 locataires vs 93 en 2018 et 46 en 2017. Le produit du SLS représente 70 379 € en 2019 (*soit un SLS moyen de 858 €*) vs 98 047 € en 2018 (*1054 €*) et 36 397 € en 2017 (*774 €*). De fait, le nombre de locataires fluctue selon les années, une évolution résultant de la politique d'attribution conduite par la société pour équilibrer la population logée au sein de son parc locatif dans un souci de mixité sociale mais aussi du nombre de non-transmission des déclarations de revenus annuelles pourtant obligatoires.

La situation d'un locataire assujetti au paiement d'un SLS élevé et de manière durable contrevient à la réglementation. Sur la période 2015-2019, plusieurs locataires doivent acquitter des montants de SLS importants sans qu'il ne soit constaté de permanence dans leur situation. En revanche, l'un d'entre eux (*logement n° 00283737*) acquitte chaque année depuis 2015 au moins, un SLS de 12 207 € réévalué à 16 566 € depuis 2018 en plus d'un loyer annuel de 7 308 € (*valeur 1^{er} janvier 2019*) pour un logement de type 4 en duplex conventionné en PLA de 85 m² habitables situé à Saint-Priest-en-Jarez, occupé par deux adultes dont le titulaire du bail est âgé de 61 ans. Ces faits caractérisent l'irrégularité de la situation à plus d'un titre, de surcroît liée à un défaut récurrent de transmission des ressources annuelles. Deux autres cas, requièrent la vigilance de la société (*T3 PLAI à Montbrison et T4 PLUS à Pont-Salomon*) pour ne pas créer une situation identique à celle précitée. La société précise en réponse que la situation des trois cas précités a été régularisée depuis le contrôle. Après de nombreuses relances initiées toutes les années, la production des trois derniers avis d'imposition du locataire résidant à Saint-Priest en Jarez. a permis de recalculer le SLS finalement fixé à 40 € par mois. Pour les deux autres cas signalés, le locataire de Pont-Salomon a quitté le logement et celui de Montbrison, placé sous tutelle, est concerné par une procédure de résiliation du bail pour impayés.

Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du CCH fait apparaître qu'un locataire est concerné par l'application d'un supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 du CCH ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2 du CCH, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

L'Agence rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2018, un locataire dont les ressources excèdent 150 % ou plus contre un seuil 200 % ou plus en vigueur jusqu'en 2017, cela pendant deux années consécutives doit libérer le logement dans un délai de 18 mois contre trois ans auparavant [art L.442-3-3 CCH]. Le bailleur social doit lui rappeler cette échéance six mois auparavant la date prévue de la cessation de validité de son bail de location. Le délai de mise en œuvre de cette mesure se décompte à partir du 1^{er} janvier de l'année qui suit les deux années de dépassement du plafond des ressources.

6.3.3 Réduction de loyer de solidarité

La mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) prévu à l'article 126-III-D de la loi de finances pour 2018, a fait l'objet d'un travail commun à l'ensemble des bailleurs intervenant sur le territoire ligérien par le biais de leur association départementale, AMOS 42. Bâtir et Loger a procédé à la mise en œuvre effective du dispositif de RLS sur le quittance de septembre avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018.

En 2019, l'impact de la RLS s'élève à 883,1 k€ contre 779,8 k€ en 2018 représentant 5 % des loyers (*calculé sur 11 mois de quittance à partir de février*). L'estimation réalisée pour 2020 retient la valeur 1 275 k€. Au titre des compensations à cette mesure fiscale octroyées par la loi, la société a obtenu une modulation

exceptionnelle de 75,9 k€ sur sa cotisation CGLLS due au titre de l'exercice 2018 grâce au dispositif de lissage de l'impact de la RLS (*péréquation*).

La société n'a pas été contrainte de mobiliser d'autres types de mesures compensatoires. En revanche, Bâtir et Loger a décidé de réduire ses objectifs de production de logements compte tenu de l'incidence financière cumulée de la RLS et de l'augmentation du taux de TVA de 5,5 % à 10 % sauf en matière de PLAI (*sans impact sur le résultat mais sur la trésorerie du fait de la mobilisation accrue des fonds propres*) pour ne pas obérer le programme de maintenance de son parc locatif.

6.3.4 Charges locatives

En 2018, les comptes de la société montrent un montant de charges récupérables de 4 434 k€ contre 3 879 k€ en 2014 soit une augmentation de 14,31 % correspondant à un taux d'accroissement annuel moyen de l'ordre de 3,6 % sur cinq ans. Le montant des charges récupérées (4 256 k€) représente 25,1 % des montants des loyers et charges des logements familiaux et 977 € par logement. Le taux de récupération de charges locatives moyen s'établit à 89,2 %, ce qui s'avère insuffisant même s'il enregistre une nette amélioration (94,0 % en 2018). La part des charges de personnel récupérables représente 843 k€ en 2018, soit 4,8 % du quittance et 194 € par logement familial. Leur niveau évolue plus rapidement que celui de l'ensemble des charges récupérables (*respectivement + 4,8 % et + 3,6 % de variations annuelles moyennes sur la période*). Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères s'établissent de 467 k€ représentant 2,6 % du quittance des loyers familiaux et 11,0 € par logement familial.

La campagne de gestion des charges locatives se déroule sur l'année civile, l'arrêté intervenant au 31 décembre de chaque année. Le montant des régularisations disponible courant mars est intégré dans l'avis d'échéance du mois de mai payable en juin. En cas de sous-provisionnement, le service envoie un courrier d'information au locataire avant la fin du mois de mars, proposant un étalement du solde à payer dès lors que celui-ci dépasse 50 €. Selon le cas, le solde à payer apparaît en totalité ou avec un étalement de mai à décembre au plus tard. En cas de sur-provisionnement, le service déduit le trop-perçu de l'avis d'échéance de mai. Une notice explicative, annexée à l'avis d'échéance, précise le montant annuel de chaque poste de charges avec une explication sur l'évolution de chaque nature de charges et identifie les coordonnées des personnes en mesure de répondre aux questions éventuelles des locataires. Pour les locataires quittant le parc de la société, un premier arrêté provisoire calculé en fonction des relevés des compteurs individuels (*reportés sur l'état des lieux de sortie*) et des dépenses déjà comptabilisées, donne lieu à la retenue d'une provision minimum de 30 € sur la caution dans l'attente du décompte définitif, la régularisation intervenant dans le cadre de la procédure générale en mai de l'année suivant le départ. Sur ce point, la société précise que cette pratique est autorisée par la loi Alur pour un montant maximal de 20 % de la retenue de garantie.

Pour une meilleure lisibilité, l'avis d'échéance du loyer utilisé par la société mentionne le montant des charges locatives sur une seule ligne « Charges communes générales » sauf celui de l'entretien chaudière qui fait l'objet d'une information spécifique.

Une fois les régularisations de charges effectuées, une révision des budgets par immeubles pour l'année en cours intervient pour adapter les provisions aux montants réels connus, la révision du budget prévisionnel en septembre permet ainsi de rectifier les provisions le cas échéant.

Bâtir et Loger ne dispose pas d'un observatoire des charges locatives mais utilise divers outils de contrôle et d'analyse de l'évolution des charges locatives. Au fur et à mesure du remplacement des chaudières individuelles ou collectives, des modèles à condensation sont choisis. En 2018, la société a procédé à l'individualisation des charges de chauffage sur 967 logements en résidences équipées de chauffage collectif avec deux relèves annuelles. Le contrôle des consommations de chauffage par résidence est assuré par le biais de graphes

complétés de commentaires portant sur les événements intervenus sur l'équipement tels que la date de changement de chaudières collectives ou individuelle ou celle de la prévision de cette opération, la mise en place du dispositif d'individualisation des consommations, la date des travaux d'isolation de combles ou sur réseaux (*désembouage par exemple*) réalisés ou prévus, changement de fournisseur de gaz..., donnant du sens à l'interprétation des courbes. Pour la gestion de l'ECS, des compteurs équipent tous les logements permettant d'alerter les gros consommateurs en milieu d'année grâce à la relève intermédiaire. Le contrat robinetterie permet de palier rapidement les fuites ou d'en détecter lors des interventions de maintenance. Lors des états des lieux entrants, le bailleur remet aux nouveaux locataires un kit robinetterie (*mousseur, douchette*), la société disposant de ces kits dans le cadre de dispositif C2E - certificats d'économie d'énergie. Les constructions neuves sont équipées de lampes LED (« *light-Emitting Diode* » ou *diode électroluminescente*) dans les parties communes et une dizaine de résidences disposent de hublots équipés de LED avec détecteur de présence par niveau. Enfin, des horloges astronomiques équipent l'ensemble des éclairages des parkings des résidences. Tous ces dispositifs contribuent à réduire les charges locatives en plus de mesures adoptées lors de la conception des résidences ou leur réhabilitation dans le choix de matériaux de construction adaptés notamment s'isolation thermique.

Sur la base des états des charges locatives 2018 et 2019 transmis par la société, le coût des charges locatives semble correct toutefois, aucune analyse approfondie n'a pu être réalisée. L'Agence a signalé, le 7 mai 2020, que les deux états de charges locatives 2018 et 2019 renseignés par export des bases de données de la société étaient incomplets et incluaient des données au format impropre à leur exploitation notamment mais n'a obtenu aucune réponse en retour sur ce point. Dans le contexte difficile de fonctionnement de la société qui prévalait durant les investigations, l'Agence a simplement pris acte de ce constat. Pour autant, la société doit veiller à mieux encadrer sa pratique du provisionnement à l'aune des écarts entre dépenses réelles et provisions quittancées, l'annexe 9.4 livre un relevé des écarts anormalement supérieurs (entre 110 % et 303 %) et inférieurs (*entre 1 % et 57,7 %*) à titre d'exemple.

6.4 QUALITE DE SERVICE RENDU AU LOCATAIRE

6.4.1 Enquête de satisfaction

L'enquête triennale de satisfaction réalisée en 2019 s'appuie sur un panel de 2 100 locataires, représentatif du patrimoine et de la population logée. L'exploitation a porté sur 712 questionnaires reçus et exploitables après vérification des conditions de validité de l'échantillonnage. La participation s'élève à 34,0 %, un niveau de participation assez faible donc peu représentatif.

67,0 % des locataires se déclarent globalement satisfaits et 19,5 % très satisfaits soit un score positif de 86,5 % contre 81,8 % en 2016. Cette appréciation favorable est reprise par 72,4 % des résidents en QPV contre 87,5 % hors QPV et par 91,9 % des résidents en habitat individuel contre 85,1 % en habitat collectif.

En matière de qualité de service lors de l'entrée dans le logement, l'appréciation globale s'avère bonne à très bonne pour 91,5 % soit un score en progression par rapport à 2016 (85,7 %). Si les informations données et le déroulement de l'état des lieux recueillent le plus d'avis très favorables, l'état général et la propreté du logement n'obtiennent que 73,6 %, un score en nette baisse par rapport à 2016. Le jugement porté sur les équipements des logements enregistre un satisfecit d'ordre général de 80,3 % avec une progression conséquente (70 % en 2016). Dans le détail, si l'état général du logement ne progresse pas, la nette amélioration porte sur le fonctionnement du chauffage et l'état des équipements sanitaires. En revanche l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite ou handicapées n'obtient un taux de satisfaction que de 63,5 %.

La situation est plus contrastée en matière de loyers et charges avec trois locataires sur quatre satisfaits et très satisfaits du montant des loyers mais ils ne sont que 15,8 % à considérer le niveau de charges locatives satisfaisant. Ce critère accuse d'ailleurs la plus forte baisse par rapport à 2016.

En revanche, l'appréciation portée sur le quartier et le cadre de vie, relève 87,5 % de résidents satisfaits ou très satisfaits en premier lieu du fait de la proximité des services publics, des commerces, des dessertes de transports collectifs et de la tranquillité des lieux. Toutefois, les enquêtés déplorent le manque d'espaces verts et de jeux pour enfants mais lorsque ces espaces extérieurs existent, les sondés soulignent leur qualité.

Enfin, les motifs d'insatisfaction relatifs à la résidence concernent par ordre décroissant de citation (*plusieurs motifs pouvant être énoncés*) : les problèmes de voisinage et de tranquillité (67,5 %), le manque de propreté (46,6 %), le dysfonctionnement des équipements (39,9 %), le manque de sécurité ou problèmes d'incivilité (34,1 %), la vétusté et l'aspect des parties communes (17,3 %).

6.4.2 Concertation avec les locataires

Bâtir et Loger a organisé les dernières élections des représentants des locataires le 14 décembre 2018 conformément à l'article R. 422-2-1 du CCH. Le vote s'est déroulé par correspondance et le taux de participation de 22 % a conduit à l'élection de trois représentants sous sigle de la CSL dont deux dans le cadre d'un renouvellement de leurs attributions au sein du CA et de la commission de concertation pour un mandat de quatre ans.

La société dispose d'un plan de concertation locative révisé chaque année et en dernier lieu en 2019. Les réunions du conseil de concertation locative (*dénommé par la société « réunion du plan de concertation locative »*), composé du président ou vice-président du CA, du directeur, du chef du service Patrimoine et des représentants des locataires se réunit chaque fin d'année. En son sein, sont évoqués différents sujets ayant trait à la vie des locataires du parc : le bilan des travaux réalisés dans l'année, le programme de ceux prévus, les charges locatives, les problèmes d'incivilités, les troubles de jouissance et dégradations, les problèmes de mixité sociale au sein des lotissements relevant d'opération d'accession à la propriété notamment. Les représentants des locataires disposent également d'une information sur l'activité de la commission de conciliation, celle des expulsions et en dernier lieu, sur la réorganisation au sein du réseau Procivis avec la création du groupe PLS et la mise en œuvre des nouvelles démarches du PSP et de la CUS.

6.4.3 Médiation locative

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les organismes d'HLM ont l'obligation d'offrir la possibilité aux consommateurs de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation pour les litiges les opposant. Bâtir et loger adhère à ce dispositif du Médiateur HLM initié par l'USH pour intervenir dans le cadre de situation individuelle et apporter une solution à un litige persistant. Par convention du 4 février 2019, la société a désigné l'association « Médecys » en qualité de médiateur de la consommation pour une durée de trois ans, aucune sollicitation n'est intervenue depuis la mise en place du dispositif.

6.4.4 Adaptation des logements au vieillissement de la population logée et au handicap

Entre 2017 et 2019, la part des locataires âgés de plus de 65 ans représente en moyenne annuelle 11,42 % des ménages logés et 5,75 % pour les plus de 75 ans. Fin 2019, le nombre de logements adaptés aux personnes âgées rencontrant des difficultés de mobilité ou handicapées atteint 1 223 contre 1 043 en 2017 soit une amélioration de la situation de 17,26 % ; et celui des logements adaptables, 1 647 contre 1 485 (+ 10,9 %). Aussi, pour favoriser le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite (PMR), la société réalise, à la demande, des travaux d'adaptation des logements (*pose de barre de maintien ou de siège de douche...*). Cette

démarche s'effectue notamment en lien avec SOLIHA¹⁰ Loire avec qui la société a mis en place une convention de gestion technique et de recherche de subventions auprès de la CARSAT.¹¹ Sur la période considérée, 58 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation lesquels ont généré un montant de dépenses (*hors subvention CARSAT*) de 146,5 k€ mais aussi des dégrèvements de TFPB de 83,8 k€ (*2019 non inclus car non encore connus*).

En neuf, la problématique de l'adaptation des logements au handicap ne se pose pas puisque les projets doivent respecter les normes définies par la réglementation. Ainsi, les nouvelles résidences mises en service disposent de logements de type 1, 2 et 3 spécifiquement adaptés, en rez-de-chaussée ou en étage avec ascenseur, pour recevoir des personnes à mobilité réduite. Le parc locatif compte d'ailleurs une des premières maisons intergénérationnelles de 30 logements dont 20 adaptés aux PMR (*Les Acanthes à L'Etrat - Loire*) construite en 2012. Une seconde résidence similaire (*Les Amandiers du Pic à St Romain-le-Puy - Loire*) compte 26 logements dont 15 sont adaptés aux PMR. Sur le même principe, une salle est mise à disposition de l'AIMV¹² et six locaux sont occupés par des professionnels de santé en rez-de-chaussée. Ces résidences ont reçu le label Habitat Loire Autonomie en novembre 2019. Enfin, la société a signé une convention avec l'association « Le Clos De Martine » en 2015 laquelle vise à « concevoir, promouvoir, et participer à la création et au fonctionnement, par tout moyen, d'un lieu de vie adapté aux handicapés ». A ce titre, Bâtir et Loger réserve 10 % des logements en constructions neuves à l'accueil de ces personnes.

6.4.5 Gestion de proximité

Le contrôle de l'organisme se déroulant sur pièces sans intervention sur site, aucune constatation de visu n'est intervenue pour apprécier la qualité de la gestion de proximité. Toutefois, les informations transmises semblent attester de l'investissement fourni par la société pour répondre aux besoins des locataires.

La société identifie un interlocuteur unique par secteur pour répondre aux locataires et régler les problèmes techniques, troubles de jouissance. La société recourt ponctuellement à un prestataire de surveillance en cas de troubles récurrents (*occupation illicite des parties communes...*). La prestation de nettoyage des parties communes et d'évacuation des déchets mobilise 34 agents de la société. Leur fiche de poste identifie le périmètre des résidences (*entre 2 et 4*) ainsi que le temps à consacrer à chacune des tâches et leur périodicité (*hebdomadaire, mensuelle ou trimestrielle*) soit au total 3 989 heures de travail par mois pour 2 898 logements au sein de 173 résidences équivalant à 1,37 heures par logement. Certaines résidences ne disposent pas d'employé d'immeubles du fait de leur configuration, des sociétés de nettoyage interviennent sur 364 logements au sein de 35 résidences pour un total de 322 heures facturées environ soit 2,1 équivalent-temps plein. Les locataires d'une résidence à Firminy assurent eux-mêmes l'entretien des parties communes.

La société a procédé à la centralisation du processus de gestion des réclamations (*cf. Traitement des réclamations*) et à la mise en place d'une astreinte technique 24h/24h. Le maillage d'entreprises choisies pour intervenir sur l'ensemble du territoire couvert permet de répondre à toutes les problématiques techniques (*cf. Traitement des réclamations*). La société intègre des objectifs de résultats et des délais d'intervention minimaux dans les contrats conclus avec ses prestataires pour la maintenance des chaudières et des ascenseurs (*Cf. Engagements CUS*).

¹⁰ SOLIdaires pour l'HAbitat

¹¹ Caisses d'assurance retraite et de la santé au travail

¹² Association de maintien, d'aide, d'accompagnement et soins à domicile dans la Loire

6.4.6 Traitement des réclamations

L'assistante chargée du suivi de la maintenance au sein du service « Patrimoine » prend en charge les réclamations d'ordre technique, les enregistre le jour même de leur réception dans l'ERP PREM. La transmission de la réclamation s'opère soit par le biais d'un appel téléphonique, d'un courrier ou d'un mail. Ce dernier vecteur est privilégié depuis la mise en place d'une boîte mail spécifique en 2018 afin d'éviter de surcharger en appels le standard et le poste téléphonique de la personne traitant ces appels. L'enregistrement de toute demande portant sur un problème technique dans l'ERP est rendu obligatoire depuis le début de l'année 2020 quel que soit son mode de transmission. Une fois la demande enregistrée et diffusée, le technicien en charge du secteur concerné y donne suite. L'assistante s'avère aussi en capacité de répondre elle-même à certaines réclamations. En cas de dysfonctionnement d'éléments techniques couverts par un contrat de maintenance (*chaudière, robinetterie, VMC, portail, ascenseur...*), le locataire peut de lui-même contacter, en urgence, directement le prestataire dont les coordonnées lui sont connues car affichées dans chaque allée de résidence et indiquées sur liste jointe au bail de location. Le dispositif de suivi des réclamations intègre une alerte hebdomadaire permettant d'identifier les réclamations non traitées par omission ou autre motif. La liste des réclamations dites "non classées" parvient alors au technicien du service Patrimoine pour régularisation.

La mise en place en 2019 du portail locataire a d'ailleurs conduit la société à refondre les scénarios du suivi des réclamations en adoptant une codification¹³ par nature. Cette nouvelle organisation vise à assurer une couverture « optimale » des réclamations, concédant un délai maximum de traitement d'une semaine pour les cas non urgents.

6.5 POLITIQUE DE SUIVI DES CREANCES LOCATIVES ET DES IMPAYES

6.5.1 Procédures de recouvrement et accompagnement social

Le service recouvrement se compose de deux personnes, l'une chargée du précontentieux et l'autre du contentieux. Toutefois, ces deux collaboratrices participent indifféremment au dispositif de prévention et d'accompagnement. Chaque mois, cette petite équipe et leur chef de service analysent les dossiers litigieux en vue de préparer les décisions portant sur les poursuites et expulsions éventuelles mais aussi pour régler d'autres types de problèmes de gestion locative tels que par exemple le règlement de troubles de voisinage par sommation d'huissier.

Dans le cadre de l'activité précontentieuse, la société souligne la priorité donnée à la préservation du contact avec les locataires débiteurs par tout moyen disponible afin d'anticiper la résolution du problème et ne pas gêner la bonne régularisation de la situation, mais ces procédures de recouvrement s'avèrent très chronophages : édition de la liste des locataires présentant un retard de paiement d'un montant au moins égal à 16 euros (*entre 170 à 200 ménages*) le 20 de chaque mois, prise de contact téléphonique avec chaque débiteur pour relancer la demande de paiement, mise en place de plans d'apurement ou orientation des débiteurs vers des organismes en mesure d'apporter une aide selon la situation, suivi des engagements pris..., envoi de lettres de relance simples puis recommandées, rencontres ...

Lorsque la phase amiable s'avère compromise, les dispositions propres à la gestion contentieuse se déclinent par un contact avec le débiteur afin de le prévenir du traitement appliqué à son dossier pouvant conduire à une expulsion à terme en l'absence de réaction de sa part. Dès lors qu'aucun règlement n'intervient, le service

¹³ incluant certaines demandes d'ordre administratif (APL, modifications du contrat de location) ou ayant trait au quittancement (loyers et/ou charges), ou encore au contentieux (impayés ou retards de paiement).

transmet le dossier à l'huissier mandaté par la société. La procédure judiciaire se déroule alors. Toutefois à tout moment, le contact reste établi avec le locataire pour essayer de mettre en place un plan d'apurement et recouvrer les sommes impayées. Durant la phase de maintien dans les lieux sans titre légal d'occupation après que le tribunal a prononcé la résiliation du bail, la société perçoit des indemnités d'occupation : 170 k€ en 2019 pour 47 ménages vs 116,5 k€ en 2018 (49) et 156,2 k€ en 2017 (53).

Etat statistique du recouvrement des loyers en phase pré-contentieuse et contentieuse

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de locataires en situation d'impayés présents au 31 décembre	632	661	642	650	646
Nombre de locataires en situation d'impayés partis au 31 décembre	113	110	125	126	126
Nombre de plans d'apurement en cours	208	287	260	313	507
Nombre de contentieux impayés locatifs soumis à la CCAPEX	27	11	12	14	12
Nombre de contentieux impayés locatifs transmis à un huissier	88	64	75	77	87
Nombre de saisies prononcées	22	18	7	12	25
Nombre de procédures de résiliation de bail engagées	78	55	47	68	72
Nombre de procédures de rétablissement personnel prononcées par le juge	19	26	27	23	24
Nombre d'expulsions prononcées	11	8	11	9	6
Nombre de concours à la force publique demandés	16	11	11	12	5
Nombre d'expulsions effectives	3	2	9	4	4

Sources : SA Bâtir et Loger

Les éléments du tableau ci-dessus révèlent notamment la relative stabilité du nombre de locataires en situation d'impayés présents dans le parc ou partis, l'augmentation très conséquente du nombre de plans d'apurement en cours (*d'ailleurs un des objectifs remplis de la CUS*), la prépondérance des dossiers soumis à un huissier, l'augmentation des procédures de résiliation de baux et de saisies prononcées sur les trois dernières années et relativement peu de procédures d'expulsions portées à leur terme.

6.5.2 Résultats du traitement des impayés

Analyse du recouvrement et des créances

Montants en milliers d'euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Créances clients (N-1)	2 076,36	2 215,75	2 375,63	2 356,82	2 449,34
Produits des loyers (1)	16 536,92	17 489,20	18 294,50	19 034,75	18 894,72
Récupération de charges locatives (2)	3 737,56	3 846,15	4 030,44	4 080,87	4 256,36
Quittancement (3)=(1)+(2)	20 274,48	21 335,34	22 324,94	23 115,62	23 151,07
Créances clients (N)	2 215,75	2 351,06	2 356,82	2 449,34	2 578,21
Pertes sur créances irrécouvrables	- 103,28	- 109,72	- 177,40	- 150,09	- 121,17
Total encaissement (N) (4)	20 031,81	21 090,32	22 166,36	22 873,00	22 901,03
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,80%	98,85%	99,29%	98,95%	98,92%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>98,68%</i>	<i>98,82%</i>	<i>98,80%</i>	<i>98,72%</i>	<i>98,74%</i>
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	89,59	68,91	112,53	94,03	98,21
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	164,13	223,07	0,00	0,00	0,00
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	253,72	291,99	112,53	94,03	98,21
Locataires partis créances douteuses (7)	730,53	856,51	759,85	779,00	787,87
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	984,24	1 148,50	872,38	873,03	886,07
Autres créances comptes 4162 4164 4165 (9)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (11)	984,24	1 148,50	872,38	873,03	886,07
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (12)	1 231,50	1 202,56	1 484,43	1 576,31	1 692,14
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (13) = (11) + (12)	2 215,75	2 351,06	2 356,82	2 449,34	2 578,21
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (14) = (13) / (3)	10,93%	11,02%	10,56%	10,60%	11,14%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>12,47%</i>	<i>12,74%</i>	<i>12,54%</i>	<i>12,45%</i>	<i>12,96%</i>
Montant loyers et charges par jour comptes 703 et 704 (15) = (3) / 365	55,55	58,45	61,16	63,33	63,43
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	39,89	40,22	38,53	38,68	40,65
<i>Valeurs de référence</i>	<i>45,50</i>	<i>46,51</i>	<i>45,76</i>	<i>45,44</i>	<i>47,30</i>
Créances locataires partis / Créances totales	32,97%	36,43%	32,24%	31,80%	30,56%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>25,60%</i>	<i>27,78%</i>	<i>29,39%</i>	<i>29,12%</i>	<i>30,70%</i>

Sources : SA Bâtir et Loger

Au 31 décembre 2018, le quittancement représente 23 151 k€ dont 4 256 k€ de récupération de charges locatives. Le taux de recouvrement des loyers et charges s'élève à 22 901 k€ soit 98,9 %, une valeur légèrement supérieure à la médiane de référence de 98,7 %. Cette situation se vérifie sur l'ensemble de la période ce qui traduit un processus relativement régulier de l'apurement des comptes d'un exercice à l'autre.

En 2018, les créances locataires et acquéreurs (2 578 k€) représentent 11,14 % des encaissements et un délai moyen de recouvrement de 40,65 jours contre respectivement 12,96 % et 47,30 jours pour la valeur de référence. Sur la période, les créances locataires et acquéreurs s'accroissent sur un rythme annuel moyen de l'ordre de 4 % en passant de 2 216 k€ en 2014 à 2 578 k€ en 2018. Le ratio des créances totales sur les loyers et charges quittancés fluctue autour d'une valeur moyenne de 10,85 % vs 12,43 % pour la référence.

Le volume de créances locataires douteux ou litigieux d'un niveau relativement stable sur les trois derniers exercices, après un début de période marqué par un pic en 2015 (1 148 k€), agrège les créances des locataires présents (valeur moyenne annuelle de 170 k€) et ceux ayant quitté le parc de la société (783 k€). Compte tenu des mesures adoptées par la société, à l'égard des locataires débiteurs, le volume des créances douteuses les concernant se réduit de manière importante en passant de 254 k€ à 98 k€, et cela en particulier lors des trois dernières années. A contrario, les créances des locataires ayant quitté le parc, restent d'un niveau très élevé même si leur volume régresse puisqu'il ne représente plus que 30,6 % des créances totales en 2018 contre 33,0 % en 2014 recouvertes par voie d'huissiers mandatés.

Les pertes sur créances irrécouvrables représentent un montant annuel moyen de 132 k€ sur la période dont l'évolution se révèle erratique. Le passage en pertes des créances jugées irrécouvrables reçoit bien l'agrément du CA. La société procède au calcul de la dépréciation pour créances douteuses, conformément au règlement Anc 2015- 04 ; le taux de dépréciations des créances douteuses et litigieuses sur le total des créances locatives atteint une valeur moyenne de 40,9 % sur la période très inférieure à la moyenne des médianes de référence (42,7 %). En 2018, ces valeurs, respectivement de 39,2 % contre 43,5 %, montre que l'organisme procède à moins de dépréciations que les organismes comparables.

L'impact annuel moyen des impayés sur le résultat net moyen s'élève à 0,85 %. En 2018, l'effet combiné de la diminution des pertes sur créances irrécouvrables et de l'augmentation de la dotation pour dépréciation des créances porte cet impact à 158 k€, soit 0,68 % du quittancement, 1,37 % de l'EBE et 4,88 % du résultat net caractérisant un niveau de risque locatif modéré inférieur aux valeurs médianes.

7. ANALYSE FINANCIERE PREVISIONNELLE

La société utilise VISIAL depuis le PSP 2017-2023 et la projection financière intègre les données du DIS 2017. L'actualisation de la prévisionnelle sera réalisée au 3^{ème} trimestre 2020 sur la base du DIS 2018, des comptes annuels 2019 validés par le CA en juin, celles du budget 2020 et les éléments de cadrage de la fédération des ESH pour les années 2021 à 2024.

La simulation repose sur l'hypothèse d'une croissance annuelle des loyers au niveau de l'IRL de 1,25 % en 2019 puis 1,20 % de 2020 à 2027, un taux du livret A à 0,75 % entre 2018 et 2019 puis 1,20 % pour les années suivantes, un taux de rémunération de la trésorerie de 1,20 % et d'inflation et d'ICC de 1,40 % sur la période. Les autres hypothèses retiennent le plafonnement des loyers, la consommation de fonds propres à l'ordre de service ou à la livraison selon le projet. En matière d'intervention sur le bâti existant, l'effort financier est calculé sur la moyenne des dépenses réelles 2017/2018 et l'évolution des coûts de production égale à 2 % du coût de construction.

L'Agence a relevé quelques incohérences entre les données de la projection et celles ressortant des exercices 2017, 2018 et 2019 du fait de la non-actualisation de la projection, mais aussi entre certaines données des fiches thématiques et leur reprise dans la synthèse (par exemple, non concordance du nombre de logements) et d'autres entre la projection financière et les valeurs du plan d'amortissement prévisionnel. Afin de dresser

une perspective de la programmation sur une décennie, l'Agence présente les hypothèses émises par la société pour les années 2019 à 2023 en vis-à-vis avec celles ressortant notamment de l'analyse rétroactive 2014 - 2018.

Hypothèses									
Année	Nombre de logements	Loyers en milliers d'euros	Loyers par logement en euro	Coût de gestion par logement en euro	Coût total entretien du parc par logement en euro	CAF Courante en millier d'euros	Endettement en milliers d'euros	Endettement / CAF Courante en année	Annuités emprunts locatifs / Loyers
Exercice 2014	3 738	16 537	4 424	685	992	6 692	173 785	26	50,14%
Exercice 2015	3 768	17 489	4 642	666	1 180	7 667	185 822	24	49,59%
Exercice 2016	3 988	18 295	4 587	716	969	8 400	191 138	23	49,13%
Exercice 2017	4 081	19 035	4 664	736	1 129	8 564	198 322	23	50,46%
Exercice 2018	4 237	18 895	4 459	651	1 074	8 983	202 213	23	52,51%
Moyenne 2014 - 2018			4 555	691	1 069	8 061		24	50,37%
Exercice 2019	4 389	19 671	4 482	769	1 125	8 866	208 943	24	50,82%
Exercice 2020	4 581	20 695	4 518	742	1 521	9 174	222 439	24	52,19%
Exercice 2021	4 798	21 903	4 565	781	1 116	8 793	229 654	26	49,85%
Exercice 2022	4 905	23 074	4 704	799	1 146	9 163	236 947	26	48,99%
Exercice 2023	5 029	23 939	4 760	832	1 193	9 212	244 178	27	48,90%
Moyenne 2019 - 2023			4 606	785	1 220	9 042		25	50,15%
Variation	19%	27%	1%	14%	14%	12%	21%	2	0%

Sources : Visial - Diagfin Agence Mai 2020

En première approche, le parc locatif s'accroîtrait de 640 logements familiaux neufs financés en PLUS, soit une moyenne de 128 logements par an, une valeur voisine de la production annoncée dans le PSP de 120 unités par an. Pour mémoire, le patrimoine de la société compte au 31 décembre 2019, 4 288 logements familiaux et 72 logements et équivalents-logements soit 4 360 unités (cf. § 2.2.).

Compte tenu des livraisons prévues, le volume de loyers atteindrait 23 939 k€ en 2023 contre 19 671 k€ en 2019 soit un taux d'accroissement de 21,3 % équivalent à un rythme annuel moyen de l'ordre de 5,3 %. La simulation n'identifie pas l'incidence de la RLS qui serait intégrée dans le volume des produits locatifs théoriques alors qu'il aurait été souhaitable d'identifier sur une ligne séparée, ce montant en négatif.

Le coût de gestion par logement s'accroîtrait d'une valeur annuelle moyenne de 785 € entre 2019 et 2023 contre 691 € sur la période précédente, marquant une forte augmentation de ces charges. Le coût total d'entretien du parc locatif rapporté au logement atteindrait 1 220 € en moyenne annuelle projeté contre 1 069 € observé précédemment. La CAF courante s'avèrerait d'un niveau annuel moyen supérieur à 9 042 € contre 8 061 k€ observés précédemment.

L'analyse détaillée de cette projection fait l'objet d'une présentation infra.

7.1 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Analyse prévisionnelle de l'exploitation

Montants en milliers d'euros

	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers	19 671	20 695	21 903	23 074	23 939
Écart de récupération de charges	- 124	- 129	- 135	- 141	- 145
Produits des activités annexes	61	62	62	62	62
Péréquation RLS					
Chiffre d'affaires	19 608	20 628	21 830	22 995	23 856
Marge sur activité de promotion	423	518	36	36	36
Production immobilisée	330	467	415	345	333
Produit des activités	20 361	21 613	22 281	23 376	24 225
Coût personnel (hors régie)	- 2 302	- 2 414	- 2 695	- 2 805	- 2 997
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 1 075	- 987	- 1 051	- 1 112	- 1 185
Coût de gestion	- 3 377	- 3 401	- 3 746	- 3 917	- 4 182
Charges de maintenance (y.c. régie)	- 3 773	- 3 984	- 4 130	- 4 354	- 4 686
Cotisation CGLLS	- 450	- 382	- 391	- 400	- 410
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 238	- 1 317	- 1 387	- 1 438	- 1 466
Créances irrécouvrables	- 118	- 124	- 153	- 162	- 192
Excédent brut d'exploitation	11 405	12 405	12 474	13 105	13 289
Autres charges d'exploitation	-	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	-	-	-	-	-
Produits financiers divers	177	172	168	164	159
Intérêts sur financements locatifs	- 2 539	- 3 231	- 3 681	- 3 942	- 4 077
Autres charges d'intérêt	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1
Autres charges financières	-	-	-	-	-
Autres produits et charges exceptionnels	402	301	329	368	375
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
CAF brute	9 444	9 646	9 289	9 694	9 745
Remboursement des emprunts locatifs	- 7 457	- 7 569	- 7 238	- 7 363	- 7 629
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	-	-	-	-	-
Autofinancement net HLM	1 987	2 077	2 051	2 331	2 116

Sources : Données Visial -Diagfin Agence Mai 2020

Entre 2019 et 2023, le chiffre d'affaires progresserait de 21,7 %, enregistrant une croissance supérieure à celle observée entre 2014 et 2018 (21,7 % vs 14,1 %), calée sur l'évolution des produits locatifs (+ 21,7 % vs 14,3 %) correspondant à un taux d'accroissement annuel moyen de 5,42 %, une augmentation conforme à l'évolution des livraisons prévues. L'augmentation des produits d'activités, d'un volume supérieur également à celui observé résulterait des productions immobilisées, la marge sur la promotion immobilière se réduirait en fin de période, correspondant en l'espèce à des fins de programmes.

Les coûts de gestion, en passant de 3 377 k€ en 2019 à 4 182 k€ en 2023, enregistreraient une augmentation annuelle moyenne de 6,0 % un niveau supérieur à celui de la période précédente marquée par une très bonne maîtrise de ce paramètre avec une valeur de 1,9 % (après neutralisation des coûts internes de production et cotisations CGLLS toutefois). Cette évolution résulterait de la hausse des coûts du personnel de 7,5 % entre 2019 et 2023 contre 5,6 % entre 2014 et 2018 (2,4 % après neutralisation des coûts internes). La progression des autres charges de gestion serait toutefois moindre (variation de + 2,6 % entre 2019 et 2023 contre 9,8 % (1,2 % après neutralisation des cotisations CGLLS)). L'accroissement des coûts de maintenance de 6,1 % contre 3,8 % antérieurement viendraient encore accentuer la tension sur l'excédent brut d'exploitation qui ne représenterait plus que 58 % en 2019 contre 61 % l'année précédente ; cet agrégat se réduisant de manière régulière en passant de 60 % en 2021 à 57 % en 2021 et 2022 puis à 56 % en 2023.

Le résultat financier prévisionnel tendrait à se dégrader mais les produits et charges exceptionnels s'avèreraient bien supérieurs à ceux de la période précédente avec un niveau annuel moyen de 355 k€ entre 2019 et 2023 contre 154 k€ sur la période précédente.

La CAF brute d'une valeur de 9 346 k€ en 2018 progresserait jusqu'à 2020 (+ 3,2 %) avant de se rétracter en 2021 à 9 289 k€ sous l'effet de la forte augmentation des intérêts d'emprunts (+ 15,9 %). Toutefois, les années suivantes enregistreraient une augmentation régulière de 4,9 % jusqu'à la fin de la période.

Les remboursements d'emprunts augmenteraient de 2,3 % en passant de 7 457 k€ en 2019 à 7 629 k€ en 2023, une évolution n'entraînant *a priori* pas de difficulté compte tenu du niveau de la CAF brute.

En conclusion, après un début de période (2019 à 2021) marqué par des valeurs les plus basses de la décennie, l'autofinancement net HLM retrouverait en 2023 (2 116 k€) le niveau atteint en 2018 ; l'exercice 2022 présentant un niveau plus élevé à 2 311 k€ grâce à la forte augmentation de la CAF brute. La capacité de la société à retirer des ressources de son cycle d'exploitation serait préservée malgré l'augmentation des coûts de gestion, une situation inédite à l'aune de la période précédente, qui appelle une actualisation régulière de la perspective projetée afin de préserver un niveau élevé de CAF, nécessaire à la réussite du projet de développement.

7.2 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Analyse prévisionnelle de la situation financière

Montants en milliers d'euros

	2019	2020	2021	2022	2023
Fonds de roulement long terme début d'exercice (hors dépôts de garantie)	9 903	9 055	8 315	7 706	7 004
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	-	-	30	-	-
Prix de cession d'actifs autres	7	-	-	-	-
Fonds propres investis sur travaux	- 1 164	- 1 182	- 1 225	- 1 269	- 1 313
Fonds propres investis sur démolitions	-	- 87	-	- 170	-
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 1 612	- 1 546	- 1 428	- 1 448	- 1 468
Remboursements en capital emp. non locatifs	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3
Fonds Propres investis sur immobilisations de structure	109	54	57	59	61
Reclassement annuel des ACNE en ressources court terme	- 172	- 53	- 91	- 202	- 207
Fonds de roulement long terme fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	9 055	8 315	7 706	7 004	6 190
Dépôts de Garantie locataires	1 605	1 672	1 752	1 791	1 841
Fonds de roulement long terme fin d'exercice	10 660	9 987	9 458	8 795	8 031

Sources : Données Visial - Diagfin Agence Mai 2020

Données 2014 - 2019 consultables dans la partie Analyse financière rétroactive

Entre 2019 et 2023, l'effort d'investissement total s'élèverait à 97,5 M€ financé par l'emprunt (79,2 M€) à 81,1 % en moyenne, par des subventions (4,4 M€) à 4,4 % et sur fonds propres (13,9 M€) à 14,5 %. Pour les opérations nouvelles (*logements familiaux et équivalents-logements*), la prévision retient respectivement 89,3 M€ dont 77,7 M€ d'emprunt (87,0 %), 4,5 M€ de subventions (4,6 %) et 7,5 M€ (8,5 %) de fonds propres.

Sur le bâti existant, le scénario ne prévoit pas de travaux de réhabilitation lourde mais la rénovation de 144 logements en 2021 et 2022 pour un montant de 1,800 M€ financé par l'emprunt et les subventions. Le budget affecté à la maintenance (*dont ajouts et changements de composants*) renforcé de 6,153 M€ serait financé à 100 % sur fonds propres. Les coûts de démolition des 108 logements (56 à La Ricamarie prévue en 2020 mais réalisée dès 2019 et 52 au Chambon-Feugerolles programmée en 2022) s'élèveraient en global à 0,330 M€ financés sur fonds propres à hauteur de 0,3 M€, le solde par subventions (22,1 %).

L'apport représenté par les produits nets de cessions sur le patrimoine de référence (30 k€ en 2021 pour 2 logements) ou d'autre nature (7 k€ en 2019) serait trop marginal pour contribuer à l'amélioration du FRNLT.

Entre 2019 et 2023, le volume de fonds propres injecté par la société atteindrait 13,9 M€ dont 53,9 % pour les nouvelles opérations (7,5 M€), 44,2 % pour les travaux (6,1 M€) et 1,8 % (0,3 M€) pour financer les démolitions. La société mobiliserait un volume de fonds propres non observé durant la période précédente, qui affecte nécessairement le FRNLT.

Le FRLT fin d'exercice (hors dépôts de garantie¹⁴) observerait une réduction annuelle moyenne de l'ordre de 7,9 % en passant de 9,1 M€ en 2019 à 6,2 M€ en 2023, alors que le FRNG avait augmenté sur la période précédente de 8,0 M€ en 2014 à 10,5 M€ en 2018.

¹⁴ Pour permettre la comparaison entre concepts financiers de deux périodes de cinq ans, le calcul du FRNG 2014-2018 n'intégrant pas les

7.3 ANALYSE DE LA DETTE PREVISIONNELLE

Analyse de la dette financière

Montants en milliers d'euros

En cours de la dette financière et de la capacité de désendettement	2019	2020	2021	2022	2023
Endettement (1)	208 943	222 439	229 654	236 947	244 178
CAF Courante	8 866	9 174	8 793	9 163	9 212
Endettement / CAF Courante (en année)	23,57	24,25	26,12	25,86	26,51
Charges d'intérêts	2 539	3 231	3 681	3 942	4 077
Taux moyen dette (Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2)	1,24%	1,50%	1,63%	1,69%	1,69%
Variation de la dette					
Remboursement des emprunts locatifs (1)	7 457	7 569	7 238	7 363	7 629
Charges d'intérêts (2)	2 539	3 231	3 681	3 942	4 077
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	9 996	10 800	10 919	11 305	11 706
Loyers de l'exercice	19 671	20 695	21 903	23 074	23 939
Annuités emprunts locatifs / Loyers	50,82%	52,19%	49,85%	48,99%	48,90%

Tableau d'amortissement						Source de la donnée
Dettes financières en début de période (1)	202 213	208 943	222 439	229 654	236 947	calcul
Emprunts nouveaux (2)	14 190	21 068	14 456	14 658	14 864	Tableau d'amortissement d'emprunt
Remboursement en capital des emprunts du patrimoine de référence	7 405	7 212	6 763	6 751	6 688	Tableau d'amortissement d'emprunt
Remboursement en capital des emprunts travaux et remplac. composants	-	57	51	52	53	Visial A8 Annuités locatifs
Remboursement en capital des emprunts des opérations nouvelles	52	300	424	560	888	Visial A8 Annuités locatifs
Remboursement en capital des emprunts non locatifs	3	3	3	3	3	Visial Synthèse Resultats.
Remboursement en capital des emprunts (amortissement capital) (3)	7460	7572	7241	7366	7632	calcul
Intérêts des emprunts du patrimoine de référence	2 221	2 456	2 477	2 330	2 255	Tableau d'amortissement d'emprunt
Intérêts des emprunts travaux et remplac. composants	1	10	15	14	13	calcul
Intérêts des emprunts des opérations nouvelles	317	765	1 189	1 598	1 809	calcul
Intérêts des emprunts non locatifs	1	1	1	1	1	Visial Synthèse Resultats.
Intérêts des emprunts	2 540	3 232	3 682	3 943	4 078	calcul
Annuités des emprunts du patrimoine de référence	9 626	9 668	9 240	9 081	8 943	Visial A8 Annuités locatifs
Annuités des emprunts travaux et remplac. composants	1	67	66	66	66	Visial A8 Annuités locatifs
Annuités des emprunts des opérations nouvelles	369	1 065	1 613	2 158	2 697	Visial A8 Annuités locatifs
Annuités des emprunts non locatifs	4	4	4	4	4	calcul
Annuités des emprunts	10 000	10 804	10 923	11 309	11 710	calcul
Dettes financières en fin de période (5) = (1) + (2) - (3)	208 943	222 439	229 654	236 947	244 178	calcul

Sources : Données Visial - Diagfin Agence Mai 2020

Données 2014 - 2019 consultables dans la partie Analyse financière rétroactive

La dette financière prévisionnelle d'un montant de 244,2 M€ fin 2023 contre 208,9 M€ en 2019 enregistrerait une augmentation de 16,8 %, une variation du même ordre que celle observée sur la période 2014-2018. En revanche, le volume d'emprunts nouveaux contractés chaque année s'avèrerait plus important avec une valeur annuelle moyenne de 15,8 M€ « compensée » par les remboursements du capital de 7,5 M€. Avec des charges d'intérêts de 4,4 M€, les annuités d'emprunts augmenteraient de 13,7 % en passant de 10,0 M€ en 2019 à 11,7 M€ en 2023 mais ne représenteraient plus que 48,9 % des loyers en 2023 contre 50,8 % en 2019 considérant l'augmentation des produits locatifs liés à l'évolution du patrimoine.

Compte tenu du caractère fluctuant de la CAF courante, la capacité de désendettement se dégraderait en passant de 24 à 27 ans, cette évolution observant une courbe inverse à celle de la période précédente. L'augmentation des charges d'intérêts conduirait à augmenter le taux moyen de la dette avec une valeur de 1,8 % en 2023 contre 1,2 % en 2019.

dépôts de garantie

8. ANNEXES

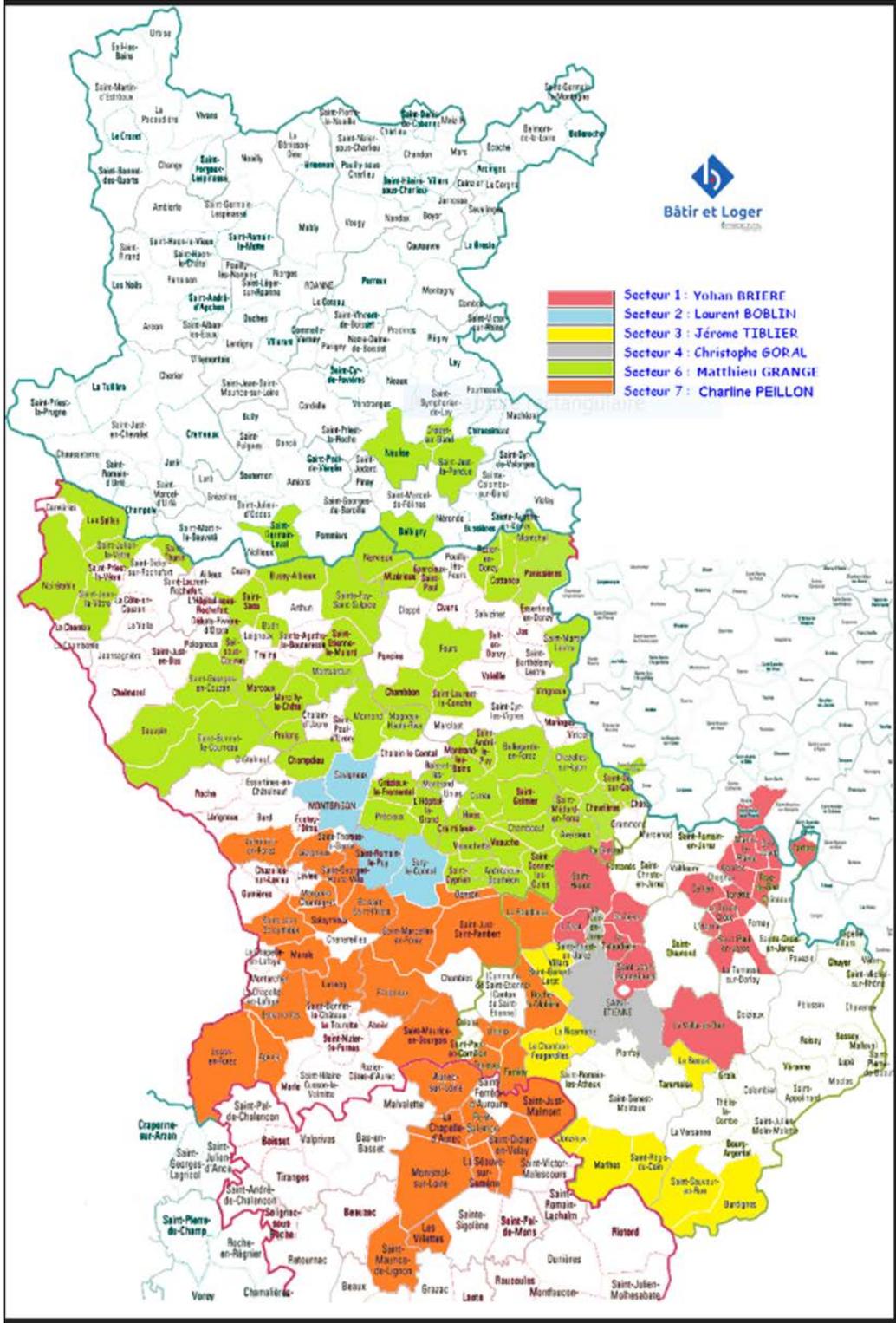
8.1 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 1^{ER} JANVIER 2020

Président directeur général :	BOUTHEON Henri
Directeur :	COSTE Christian
Groupe d'appartenance :	Saci cap Proximité Loire-Foréz

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 1^{er} janvier 2020

	Membr	Désigné par :	Profession
Président	Henri Bouthéon		1 ^{er} adjoint de la ville du Chambon-Feugerolles, Vice-président de l'OPH de l'Ondaine - Administrateur Saci cap Forez-Velay
Vice-présidente	Angèle RASCLE		Retraitée
Secrétaire	Jean-Marie PAULET	Saci cap Forez-Velay	Représentant permanent & Président-Directeur-Général de la Saci cap Forez-Velay
Trésorier	Georges BLANC		Retraité
Administrateur	Jean-Pierre ROCHE	Action Logement	Représentant permanent - Retraité
Administratrice	Catherine BADIN	Caisse d'Épargne Loire Dôme Ardèche	Représentante permanente - Responsable de marchés bancaires
Administratrice	Claudine COURT	EPCI Loire-Foréz	Maire Boisset-lès-Montrond - Technicienne en bâtiment
Administrateur	Jean-Louis DEGRAD	EPCI Saint-Etienne Métropole	Adjoint au maire de Saint-Chamond - Professeur
Administrateur	André GAWEL	Commune Le Chambon-Feugerolles	Conseiller municipal - Retraité
Administratrice	Marie Antoinette CREPET		Retraitée
Administrateur	Jean-François GAUTHIER		Retraité
Administrateur	Grégoire GOUTELLE		Responsable des achats
Administratrice	Marie-Laure TIBAYRENC		Retraitée
Administrateurs représentant des locataires	Jean-Michel BARDON Robert CORTIAL Hélène MONTSARRAT		Confédération syndicale des familles - CSF
Représentants du personnel	Yannick BRIERE Jérôme THIBUIER		Membres élus du CES

8.2 IMPLANTATION DU PARC LOCATIF AU 1ER JANVIER 2020



8.4 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Simulation 2018-2023 Plafonnement Fonds Propres n° 2-2018 à 2027 - Prévisions 2018-2023 le 06/03/2020		Synthèse des résultats prévisionnels						
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Patrimoine locatif logts et foyers								
Livraisons			156	83	248	219	159	124
- Ventes et Démolitions			0	0	-56	-2	-52	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		4 150	4 306	4 389	4 581	4 798	4 905	5 029
Exploitation en k€ courants								
Loyers patrimoine de référence	Théorique logts	18 449	18 674	18 907	19 134	19 364	19 596	19 831
	Foyers	270	269	270	272	273	275	277
	Autres	675	-18	-67	-72	-78	-83	-87
Impact des Ventes et Démolitions			0	0	-116	-205	-308	-383
Impact des Travaux			0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles			495	1 057	1 993	3 090	4 156	4 882
Perte de loyers /vacance logements			-406	-665	-496	-516	-541	-581
Total loyers quittancés (logts et foyers)		18 988	18 755	19 671	20 695	21 903	23 074	23 939
Annuités Patrimoine de référence			-9 626	-9 711	-9 626	-9 671	-9 247	-8 949
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités			0	0	3	7	7	6
Annuités des Travaux & Renouvt de Composants			0	-1	-67	-66	-66	-66
Annuités des Opérations nouvelles			-230	-369	-1 065	-1 613	-2 158	-2 697
Total annuités emprunts locatifs		-9 626	-9 941	-9 996	-10 800	-10 919	-11 305	-11 706
TFFB			-1 150	-1 182	-1 238	-1 317	-1 387	-1 438
Maintenance du parc (y compris régie)			-3 466	-3 436	-3 773	-3 984	-4 130	-4 686
Charges non récupérées			-103	-119	-124	-129	-135	-145
Coûts des Impayés			-142	-109	-118	-124	-153	-192
Marge Locative directe		4 501	3 968	4 422	4 341	5 179	5 674	5 744
Marge brute des autres activités			354	555	423	518	36	36
Personnel (corrige du personnel de régie)			-2 104	-2 131	-2 302	-2 414	-2 605	-2 997
Frais de gestion, autres charges et Intérêts autres emprunts			-1 295	-1 022	-1 076	-988	-1 052	-1 186
Production immobilisée			270	317	330	467	415	333
Autres produits courants			57	84	61	62	62	62
Cotisations et prélèvements CGLLS			-320	-274	-450	-382	-391	-410
Produits financiers			228	182	177	172	168	159
Autofinancement courant		1 691	1 679	1 585	1 776	1 722	1 963	1 741
Éléments exceptionnels d'autofinancement			333	337	402	301	329	375
Autofinancement net		2 024	2 016	1 987	2 077	2 051	2 331	2 116
Evolution structure financière en k€ courants								
Autofinancement net			2 016	1 987	2 077	2 051	2 331	2 116
Remboursr emprunts non locatifs			-3	-3	-3	-3	-3	-3
Produits de cessions			0	0	0	30	0	0
Fonds propres investis en travaux			-1 210	-1 164	-1 182	-1 225	-1 269	-1 313
Fonds propres investis en démolitions			0	0	-87	0	-170	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles			-1 674	-1 612	-1 546	-1 428	-1 448	-1 468
Autres var pat. Fi y c/s provisions, dette ICamp et ACNE			3 171	-143	-106	-149	-253	-266
Potentiel financier à terminaison ou livraison 31/12		3 948	6 248	5 313	4 466	3 742	2 930	1 996
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette ICamp			3 508	3 655	3 742	3 849	3 964	4 074
Dépôts de Garantie			1 511	1 572	1 605	1 672	1 791	1 841
FDR long terme à terminaison ou livraison 31/12		8 967	11 476	10 662	9 989	9 459	8 798	8 036
Ratios								
Annuités % loyers		-50,7%	-53,0%	-50,8%	-52,2%	-49,9%	-49,0%	-48,9%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)		-2,2%	-3,5%	-2,5%	-2,5%	-2,4%	-2,4%	-2,4%
Autofinancement courant en % des loyers		8,9%	9,0%	8,1%	8,6%	7,9%	8,5%	7,3%
FDR long terme en €/logt et equiv logts		2 161	2 665	2 429	2 181	1 971	1 794	1 598
Hypothèses de la simulation								
	2017	2018	2019	2020 à 2027				
Inflation		1,40	1,40	1,40				
ICC		1,40	1,40	1,40				
IRL		0,00	1,25	1,20				
Livret A	0,75	0,75	0,75	1,20				

8.5 SIGLES UTILISES

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

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

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

