

S.A. d'HLM MON LOGIS

Troyes (10)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-013

**RAPPORT DE CONTRÔLE 2020
N° 2020-013
S.A. d'HLM MON LOGIS**

Troyes (10)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-013

S.A. d'HLM MON LOGIS – (10)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 562 881 292
Raison sociale : MON LOGIS
Président : Monsieur Claude CUINET
Directeur général : Monsieur Serge LAURENT
Adresse : 44, avenue du Général GALLIENI - 10300 SAINTE-SAVINE
Actionnaire principal : Action Logement Immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nb de logements familiaux gérés **13 112** Nombre de logements familiaux en propriété: **13 112** Nombre d'équivalents logements (logements foyers) **442**

Indicateurs	MON LOGIS	Département Aube	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE (1)				
Taux de vacance globale	7,1 %	5,3 %	4,6 %	
Taux de vacance à plus de 3 mois (hors vacances technique)	2,3 %	1,6 %	1,3 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,8 %	12,5 %	9,3 %	
Evolution moyenne du parc locatif depuis 5 ans (% annuel)	2,1 %			
Âge moyen du parc conventionné (en années)	39	41	38	
POPULATION LOGÉE (Mon Logis Département de l'Aube)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds - (Ratio nationaux hors Ile de France)	24,6 %	25,3 %	24,1 %	
- < 60 % des plafonds - (Ratio nationaux hors Ile de France)	64,8 %	64,1 %	62,7 %	
- > 100 % des plafonds - (Ratio nationaux hors Ile de France)	5,0 %	7,3 %	9,3 %	
Bénéficiaires d'aide au logement - (Ratio nationaux hors Ile de France)	63,3 %	52,0 %	50,3 %	
Familles monoparentales	28,8 %	20,2 %	21,4 %	
Personnes isolées	43,9 %	47,4 %	39,4 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (département Aube), logements conventionnés (euros/m ² de surface habitable)	5,3	5,2	5,6	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,8 %	13,8 %	12,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,0 %	98,9 %	98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ (3)				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	13,9 %	9,8 %	9,6 %	
Fonds de roulements net global (jours de charges courantes)	148,5		305,1	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	411,1	355,1	354,5	

(1) RPLS au 1/1/2019

(2) Enquête OPS 2018

(3) Valeurs de référence 2018 (extraction Ancols 13/01/2020 : 200 ESH de province et métropole, 2,39 millions de logements)

POINTS FORTS :

- ▶ Gestion des ressources humaines et des compétences ayant permis une adhésion des salariés au projet de réorganisation
- ▶ Stratégie patrimoniale active notamment en matière de développement
- ▶ Risque d'impayé maîtrisé et limité
- ▶ Situation financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Niveau de vacance locative élevé
- ▶ Politique de vente non adaptée pour offrir un parcours résidentiel aux locataires
- ▶ Absence de dispositif de suivi pluriannuel d'entretien des chaudières individuelles

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Nombre insuffisant de représentants des établissements publics et collectivités territoriales au conseil d'administration
- ▶ Logements avec un niveau de loyers pratiqués supérieurs à celui des loyers maximaux conventionnels
- ▶ 30 attributions irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources, soit un taux d'environ 0,69 %
- ▶ Une proportion insuffisante des baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile sur le territoire de la communauté de communes de Romilly
- ▶ Plan stratégique de patrimoine non conforme (article L. 411-9 du CCH)

Précédent rapport de contrôle : Rapport 2012-089 de mai 2014
Contrôle effectué du 21/01/2020 au 01/07/20
RAPPORT DE CONTRÔLE : novembre 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-013

S.A. d'HLM MON LOGIS – 10

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	11
2.1 Contexte socio-économique	11
2.2 Description du parc	11
2.2.1 Structure et localisation	11
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation	13
3. Gouvernance et management	15
3.1 Évaluation de la gouvernance	15
3.2 Évaluation de l'organisation et du management	16
3.2.1 La direction générale	16
3.2.2 Une conduite du changement permettant une adhésion au projet d'entreprise	17
3.3 La gestion des ressources humaines	18
3.4 Le contrôle de l'activité	19
3.5 Commande publique	19
4. Diagnostic financier rétrospectif	21
4.1 Revue de l'information comptable	21
4.2 Analyse financière	21
4.2.1 Analyse de l'exploitation	22
4.2.2 Résultats comptables	27
4.2.3 Structure financière	29
5. Stratégie patrimoniale	35
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	35
5.2 Évolution du patrimoine	36
5.3 Entretien du patrimoine	37
5.4 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	37
5.5 Sécurité dans le parc	38
5.6 Ventes de patrimoine	39
6. Politique sociale et gestion locative	41
6.1 Caractéristiques des populations logées	41

6.2	Accès au logement	41
6.2.1	Connaissance de la demande	41
6.2.2	Gestion des attributions	42
6.3	Accessibilité économique du parc	44
6.3.1	Loyers	44
6.3.2	Supplément de loyer de solidarité	45
6.3.3	Charges locatives	46
6.4	Qualité du service rendu aux locataires	46
6.4.1	Organisation de la gestion de proximité	46
6.4.2	Concertation locative	47
6.4.3	Adaptations des logements pour les personnes à mobilité réduite	47
6.5	Traitement des impayés	48
6.5.1	Organisation	48
6.5.2	Volume et structure des créances locatives	49
7.	Analyse prévisionnelle	51
7.1	Éléments d'exploitation prévisionnels	51
7.2	Perspectives d'investissement	52
7.3	Soutenabilité financière	53
8.	Annexes	55
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	55
8.2	Récapitulatif des attributions de logement irrégulières pour la période 2017-2019	56
8.3	Dépassements loyers maximaux des conventions APL au 01/01/2019	57
8.4	Dépassements loyers maximaux des conventions APL au 01/01/2021	61
8.5	Sigles utilisés	62

SYNTHÈSE

La société anonyme d'HLM MON LOGIS, filiale d'Action Logement Immobilier (ALI), possède 13 112 logements familiaux dont plus de 92 % sont localisés dans le département de l'Aube. La société assure globalement et correctement sa mission de bailleur social.

Le fonctionnement de la société est satisfaisant. La mise en œuvre du projet, en 2018, de sa réorganisation avec une démarche plus orientée « *client* » et « *patrimoine* » concourt à améliorer le service apporté aux locataires. La conduite du changement entreprise par MON LOGIS a permis une adhésion des salariés au projet. Les cinq agences ayant été fusionnées pour former deux pôles territoriaux, l'Agence invite toutefois la société à faire preuve d'une vigilance accrue concernant les conditions d'habitat et de cadre de vie des locataires les plus éloignés de ses services.

Les activités sont, pour l'essentiel, sous contrôle. L'Agence relève un contrôle de gestion et interne structuré, pertinent et cohérent. Toutefois, le haut niveau de vacance locative constitue un enjeu majeur pour la société. Ce n'est qu'à compter de 2020, qu'une stratégie de lutte contre la vacance locative a été mise en œuvre. Par ailleurs, l'Agence a relevé des irrégularités dans la gestion des attributions et des loyers. Les mesures de gestion prises par MON LOGIS dans le cadre de la réorganisation doivent, à l'avenir, éviter ces situations.

La réorganisation du service contentieux favorise la transversalité et la continuité dans le suivi des dossiers d'impayés. La réactivité dès la naissance de l'impayé et les diverses actions conduites ont permis de limiter le montant des créances locatives des locataires présents et d'apurer le stock des créances des locataires sortis. Le traitement de l'impayé demeure sous contrôle pour davantage d'efficacité et l'amélioration constante des pratiques.

La stratégie patrimoniale, au regard des enjeux du territoire d'intervention de MON LOGIS, est cohérente. L'effort de développement de la société se concentre dans les départements de Seine-et-Marne et de l'Yonne, dans le respect de la feuille de route fixée par ALI. L'Agence relève un programme de réhabilitation du parc ambitieux et globalement de qualité. La société devra revoir sa politique de vente afin d'atteindre les objectifs fixés par le conseil d'administration en adéquation avec ceux d'ALI et permettre ainsi une meilleure prise en compte des parcours résidentiels des ménages.

Malgré l'impact notable des pertes liées à la vacance, la situation financière peut être qualifiée de saine. Sur la période contrôlée, l'exploitation reste profitable du fait de la progression des loyers associée à la diminution des coûts de maintenance (dans l'attente d'engager des travaux lourds de réhabilitation) et à la maîtrise des coûts de gestion. Ce niveau de rentabilité a permis à la société de réaliser les investissements prévus. Si l'endettement a augmenté du fait du niveau des investissements engagés par MON LOGIS, celle-ci dispose encore de marge de manœuvre financière ; la capacité théorique de remboursement de la dette équivaut à près de 18 années. Sur la période prospective, les annuités vont continuer à progresser et devraient représenter 55 % des loyers dès 2021, dans un contexte d'investissement soutenu. Le fonds de roulement net global en diminution sur la période 2014/2018 est le reflet de l'activité de la société en termes d'investissement.

Pour l'avenir, MON LOGIS gardera un bon niveau financier mais cette situation est notamment conditionnée par la maîtrise de la vacance et l'optimisation des modalités de financement des investissements.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la société anonyme d'HLM MON LOGIS 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 du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le rapport définitif n° 2012-089 de mai 2014 du précédent contrôle de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) a été présenté et porté aux débats des instances de gouvernance de la société le 27 juin 2014.

Il avait été relevé une amélioration du fonctionnement de la société et de son climat social, des coûts de gestion contenus et des impayés maîtrisés. Toutefois, la MILOS a soulevé la nécessité de veiller à ce que la mission sociale de la société soit mieux prise en considération, de conforter le contrôle interne, de concrétiser ses objectifs de ventes et d'augmenter sa rentabilité afin de réaliser son programme ambitieux de développement patrimonial.

Le présent contrôle couvre la période 2014/2019 (l'analyse financière rétrospective porte sur les exercices 2014/2018).

En application de la délibération 2019-09 du conseil d'administration de l'Agence, la SA d'HLM MON LOGIS 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 MON LOGIS sont respectivement de 53,13 % et de 2,11 % 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. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le département de l'Aube, principal territoire d'intervention de MON LOGIS, connaît un léger dynamisme démographique avec un taux de variation annuel moyen de la population positif de 0,3 % sur la période 2011-2016¹. Ce constat est plus prégnant sur le territoire de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (CAT), représentant 55 % de la population auboise, avec un taux moyen de progression sur la même période de 0,7 %.

La situation sociale de la population auboise affiche un taux de pauvreté en 2016 de 16,2 % contre 14,7 % pour l'ensemble du territoire français métropolitain, phénomène plus accentué pour la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole avec un taux de 17,5 %.

Le marché immobilier local connaît une plus grande tension sur la ville de Troyes et son agglomération avec un taux de vacance à 7,9 % contre un taux de vacance départemental de 9,5 %. Le logement social n'échappe pas à ce constat avec un taux de vacance locative globale sur la CAT de 5,16 % et une vacance structurelle (vacance à plus de trois mois) de 0,63 % contre des taux départementaux se situant respectivement à 5,3 % et 1,6 %.

Les départements de l'Yonne et de la Seine-et-Marne, territoires où l'organisme mène une politique de développement, présentent des caractéristiques socioéconomiques disparates. En effet, le département de l'Yonne souffre d'une déprise démographique avec, sur la période 2011-2016, un taux moyen annuel d'évolution de sa population négatif de (-) 0,1 % et une vacance immobilière importante de logements (11,2 %). En revanche, la Seine-et-Marne connaît un dynamisme démographique avec un taux moyen annuel d'évolution de sa population de 0,9 % et un niveau bas de sa vacance (6,8 % en 2016) témoignant d'une certaine tension sur le marché local immobilier.

2.2 DESCRIPTION DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété/gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	13 112	0	0	13 112
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	314	384	442
Total	13 112	0	0	13 554

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

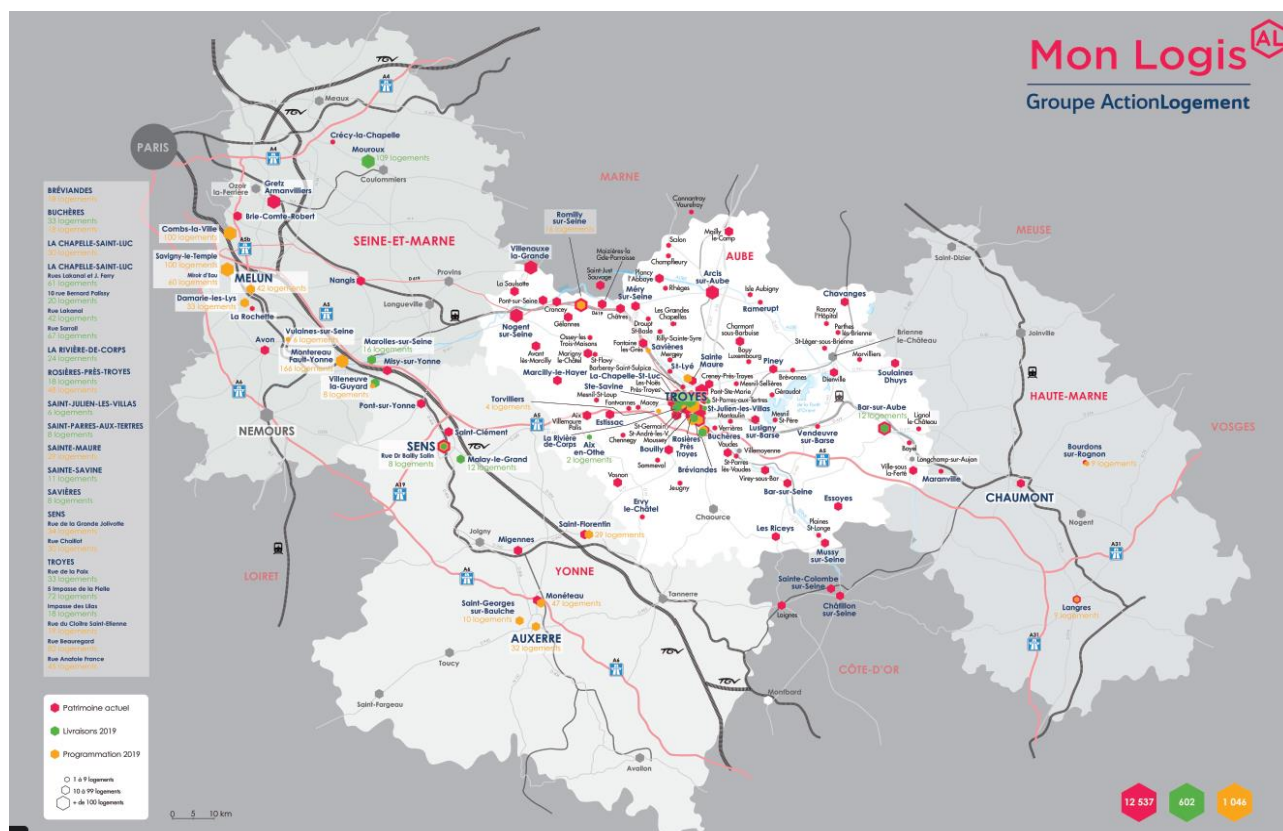
Sources : **base de données / données transmises par l'organisme (date d'extraction, service...)**

Au 1^{er} janvier 2020, MON LOGIS gère 13 112 logements familiaux dont 867 non conventionnés et est propriétaire de 15 structures collectives correspondant à 442 équivalents logements dont la gestion est déléguée à des tiers.

¹ Source des données : INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques).

Le parc des logements familiaux gérés par MON LOGIS se concentre essentiellement sur le territoire du département de l'Aube et plus particulièrement sur celui de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (56,5 % du parc géré). La société mène une politique active de développement dans les départements de la Seine-et-Marne et de l'Yonne le long de la voie ferrée TGV et de l'autoroute sur l'axe Auxerre-Melun (cf. figure 1). Au 1^{er} janvier 2020, MON LOGIS possède et gère 435 logements en Seine-et-Marne et 323 dans le département de l'Yonne.

Figure 1 : Carte des principales implantations de la société (source : données de l'organisme)



Le taux de logements individuels au sein du patrimoine géré par MON LOGIS sur le département de l'Aube est comparable aux taux départemental (23 % contre un ratio départemental de 22,7 %²). Enfin, la société gère également une proportion significative de logements situés en quartier prioritaire de la politique de la ville - QPV (29 % du parc géré soit près de 3 800 logements).

Le parc aubois géré, est relativement récent. En effet, ce dernier présente un âge moyen de 39 années contre un ratio départemental de 41 années.

Tableau 2 : Classement énergétique du patrimoine

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G
Part du parc de MON LOGIS au 1er janvier 2019 (en %)	0,4	5,7	14,5	43,6	23,3	9,5	2,3

Source : données RPLS 2019 transmises par l'organisme

L'analyse de la performance énergétique du parc conventionné de la société, révèle, au 1^{er} janvier 2019, une part importante (35,1 %) de logements énergivores (E-F-G).

² Source : RPLS 2018.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

Tableau 3 : La vacance locative

Rubriques	au 31 décembre 2015	au 31 décembre 2019	Evolution (en %)
Nombre de logements familiaux	12 056	13 112	8,76
Nombre de logements vacants	723	935	29,32
Taux de vacance locative globale (en %)	6	7,13	1,13
Ratio vacance locative globale département Aube (en %)*		5,30	
Nombre de logements vacants plus de trois mois (vacance structurelle)	268	295	10,07
Taux de vacance structurelle	2,22	2,25	0,03
Taux de vacance structurelle département Aube (en %)*		1,61	
Nombre de logements en vacance technique	257	406	57,97
Taux de vacance locative technique (en %)	2,13	3,10	0,97
Ratio vacance locative technique département Aube (en %)*		2,03	

Source : Données de l'organisme

* RPLS 2019

La vacance locative de MON LOGIS se situe à un niveau élevé.

Selon les données du tableau 3, au 31 décembre 2019, la vacance locative globale est à un niveau largement supérieur au ratio du département de l'Aube et a connu une évolution à la hausse sur la période contrôlée. L'Agence relève que le niveau de la vacance locative est un problème structurel pour MON LOGIS puisqu'en 2015, il était déjà élevé.

Au regard des données transmises par l'organisme, les villes de Bar sur Aube et d'Arcis sur Aube restent des territoires où la vacance locative est un fort enjeu puisqu'elles concentrent près de 31 % de la vacance structurelle (vacance à plus de trois mois) de la société.

Malgré un mouvement de baisse amorcé en 2017, le taux de la vacance technique (principalement logements en ventes, en attente de démolition ou de grosse réhabilitations), en augmentation de 0,97 point sur la période contrôlée, impacte fortement la vacance locative globale. Il est supérieur de 1,07 point au ratio du département de l'Aube. Entre 2015 et 2019, le nombre de logements, en vacance technique, a progressé de 57,97 % et sa part dans la vacance locative globale d'environ 8 points (2015 : 35,5 % de la vacance locative globale, 2019 : 43,4 %).

D'un point de vue financier, la perte liée à la vacance des logements s'établit à 4,4 millions d'euros en 2019, soit 7,5 % des loyers théoriques ; elle impacte la rentabilité de la société (cf. § 4.2.1.2).

La vacance locative constitue donc une des principales préoccupations de la société. En effet, son évolution fait l'objet d'une observation constante et le sujet est évoqué au sein des différentes instances (conseil d'administration – comité de direction). La réorganisation réalisée en 2018 (cf. § 3.2.2) constitue une première étape en vue de la résorption de la vacance. Toutefois, l'Agence relève qu'aucun plan global de lutte contre la vacance n'a pas été mis en œuvre sur la période contrôlée (2015-2019). Une stratégie de résorption de la vacance locative pertinente sur les aspects clientèle a été validée durant le contrôle. MON LOGIS doit désormais le plus rapidement possible engager cette stratégie accompagnée d'une politique patrimoniale adéquate sur les secteurs fortement impactés (déconstruction, restructuration...), pour ramener la vacance locative à un niveau correct.

A l'issue du contrôle, les plans d'action mis en place ont permis à la société de diminuer la vacance commerciale et d'atteindre début 2021 des taux inférieurs à 3 % (février : 2,99 % - mars : 2,97 %). Concernant la vacance technique, au 31 mars 2021, Mon Logis a 112 logements en attente de démolition et 125 qui sont réservés à la vente.

Enfin, l'Agence relève un taux de rotation en baisse sur la période contrôlée (2015 : 15,28 % - 2019 : 12,84 %) mais reste au niveau du taux observé sur le département de l'Aube (12,54 %³).

³ Source : RPLS 2019.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

En 2019, le capital social de la société est de 15 551 983 euros divisés en 1 118 565 actions et réparti entre 95 actionnaires. Les statuts de la société fixent pour 1 018 755 actions la valeur nominale à 15,25 euros et 16 centimes d'euros pour le reliquat (99 810 actions). L'actionnaire de référence, ALI, détient 1 105 631 actions correspondant à 15 524 683 euros soit 99,82 % du capital social. L'examen de la répartition des droits de vote aux assemblées générales n'appelle pas d'observation. Sur la période contrôlée, MON LOGIS a procédé à trois augmentations de capital (2016 : 1 599 969 euros, 2018 : 1 500 005 euros et 2019 : 1 100 000 euros) dans le but de soutenir son développement dans les départements de la Seine-et Marne et de l'Yonne. Ces augmentations de capital ont été souscrites intégralement par ALI.

La gouvernance de MON LOGIS fonctionne sous le régime de SA avec un conseil d'administration (CA) et un directeur général (DG). Le CA est composé de vingt membres dont trois représentant les locataires. Le mandat d'administrateur est exercé à titre gratuit.

Obs 1 : Les dispositions de l'article L. 422-2-1 IV du CCH, sont imparfaitement appliquées au regard du nombre de représentants des établissements publics et collectivités territoriales au conseil d'administration (membres de catégorie 2).

Le CA de MON LOGIS ne comprend que deux administrateurs représentant les collectivités territoriales ou établissement public (catégorie 2) à savoir le Conseil Départemental de l'Aube et Troyes Champagne métropole alors que l'article L. 422-2-1 IV du CCH prévoit la nomination de trois membres de catégorie 2. Une consultation des collectivités territoriales et EPCI, apparaît nécessaire d'autant plus que la société mène une politique de développement de son patrimoine au-delà du département de l'Aube (Seine-et-Marne, Yonne). Mon Logis a contacté les régions dans lesquelles la société est implantée sans succès. Toutefois, l'Agence invite Mon Logis à solliciter les départements, niveau de strate dans l'organisation administrative plus pertinent.

Le CA est présidé par Monsieur Claude CUINET depuis le 22 juin 2005. Son mandat a été renouvelé pour une durée de trois ans le 28 juin 2018. Le président, ayant atteint la limite d'âge pour exercer les fonctions d'administrateur au regard des statuts de la société et de la circulaire de gouvernance d'ALI, ne pourra pas renouveler son mandat.

Le fonctionnement du CA ainsi que l'examen des cumuls de mandats n'appellent pas d'observation. Le CA se réunit régulièrement et l'assiduité de ses membres est satisfaisante. Il dispose de nombreuses informations. Les procès-verbaux (PV) des séances rendent compte des présentations faites.

Sur les exercices 2014 à 2018, l'assemblée générale ordinaire a validé la distribution de dividendes à un niveau conforme au décret n°2004-641 du 1^{er} juillet 2004 (pourcentage de la valeur nominale des actions inférieur ou égal au taux d'intérêt du livret A majoré de 1,5 point) soit :

Tableau 4 : Distributions des dividendes pour la période 2014-2018

Exercice	Montant dividende distribué (en euros)
2014	243 831
2015	219 448
2016	291 447
2017	226 681
2018	325 197

Le CA a déployé une comitologie avec la mise en place de trois comités, composé chacun de trois administrateurs, et en charge d'éclairer et de participer à la sécurisation des décisions du CA.

Les comités sont les suivants :

- Comité d'audit et des comptes :

Il a pour mission de donner « *son avis au CA sur les comptes annuels, le budget et la prévisionnelle, de planifier le plan d'audit et les travaux y afférent, d'assister le CA en matière d'audit et de contrôle interne, de s'assurer du respect de la réglementation et de valider en amont le pré-rapport de toute mission d'audit externe, d'inspection du groupe ou de révision de l'ANCOLS périodique diligentée sur la société et d'en assurer le suivi en aval des recommandations* ».

- Comité des nominations et des rémunérations :

Il est chargé « *d'examiner le ou les candidats aux fonctions de Directeur général, de directeurs (membres du comité de direction) ainsi que de leur rémunération, le ou les candidats aux fonctions de Président, de proposer une politique générale de rémunération de la société en cohérence avec l'intérêt et la performance du groupe et de valider les éventuelles modalités de rupture de mandat ou de contrat de travail des membres du comité de direction (CODIR)* ».

- Comité des investissements :

Ce comité a pour mission « *d'examiner tout projet d'investissement sur de nouvelles opérations de développement, de valider le PSP (plan stratégique de patrimoine) et de suivre la mise en œuvre et le respect des « feuilles de route » données par ALI.*

Enfin, l'Agence n'a relevé aucune anomalie concernant le fonctionnement de l'Assemblée Générale.

3.2 ÉVALUATION DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

3.2.1 La direction générale

La direction générale de la société, est assurée, depuis juin 2007, par M. Serge LAURENT, qui dispose d'un mandat social rémunéré. Il est secondé depuis le 17 mai 2018 par Mme Céline VARENNE, directrice générale adjointe (DGA) salariée.

M. LAURENT pilote les activités liées aux finances, à l'informatique, celles concernant la gestion patrimoniale ainsi que le pré contentieux et le contentieux. Mme VARENNE est à la tête d'une direction regroupant la gestion locative, de proximité, des ressources humaines, le marketing et la communication.

Les rémunérations du DG, de la DGA ainsi que celles des autres membres du CODIR (directrice financière, directeur du développement et du patrimoine) sont validées par le CA sur la base de propositions du comité des nominations et des rémunérations et n'appellent pas d'observations.

3.2.2 Une conduite du changement permettant une adhésion au projet d'entreprise

Début 2018, MON LOGIS a procédé à une réorganisation de sa structure orientée à la fois patrimoine et client, afin de répondre à la volonté d'Action Logement de soutenir une offre de logement plus conséquente et de développer la vente HLM, de répondre aux évolutions législatives telle que les mesures prises concernant les réhabilitations thermiques ou celles impactant les ressources de la société.

Dans le cadre de cette réorganisation, l'Agence observe une conduite du changement qui a permis globalement une adhésion des équipes au projet.

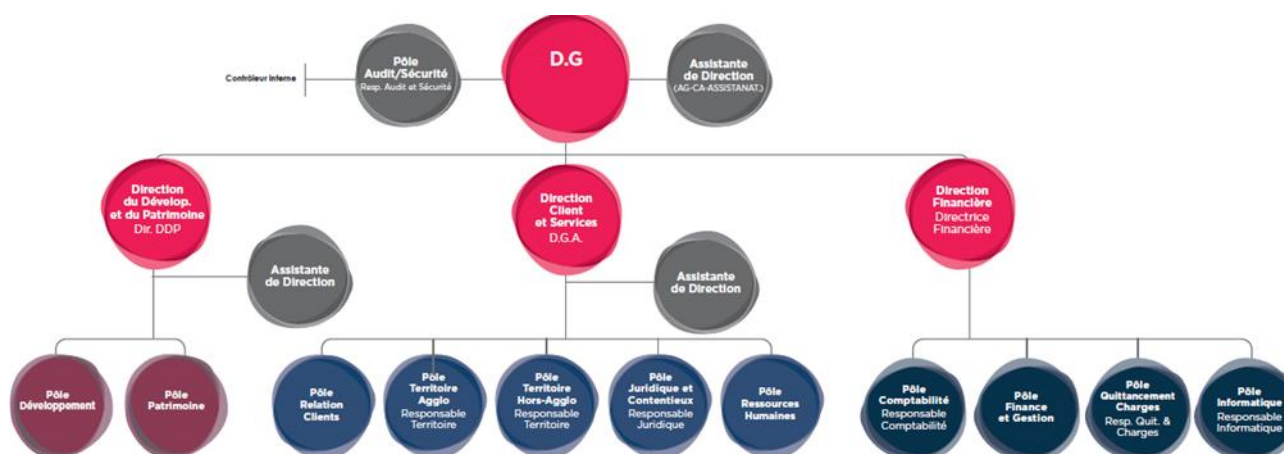
En effet, tout un travail de pédagogie sur le projet a été entrepris. La DGA a reçu en entretien individuel tous les salariés de la société notamment ceux qui étaient concernés par une mobilité. Ces entretiens ont permis de présenter à chaque salarié le projet d'entreprise, son futur positionnement et d'apporter des réponses aux inquiétudes.

Sur les aspects opérationnels, notamment les processus et les métiers, la direction s'est reposée sur l'expérience professionnelle de ses salariés. Une quarantaine de groupes de travail ou ateliers ont été constitués dans lesquels les salariés ont pu participer pleinement à la création de leur nouvel environnement professionnel.

Enfin, les différents entretiens diligentés lors du contrôle ont mis en évidence un sentiment positif de la part des salariés vis-à-vis de leur nouvelles fonctions et positionnement au sein de la société.

Organisation de MON LOGIS

Figure 2 : Organigramme MON LOGIS (31-12-2019)



MON LOGIS a donc rassemblé la gestion du patrimoine et la construction neuve au sein d'une seule direction, celle du développement et du patrimoine.

Une direction « client et services » a été créée. La mission de cette direction est de piloter toutes les activités y compris supports concernant le client, notamment le centre de relation clients (centre d'appel) nouvellement mis en place et les deux pôles de proximité (agglomération et hors agglomération) où ont été regroupées les 5 agences.

Enfin, le service « quittancement et charges » a été rattaché à la direction financière.

Cette nouvelle approche organisationnelle orientée « patrimoine et client » est cohérente et doit permettre à l'organisme de mieux répondre à sa mission de bailleur social dans un nouveau contexte en pleine évolution dans le cadre de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement

du numérique (dite loi ELAN) dans lequel évolue le secteur du logement social. Toutefois, l'Agence attire l'attention de MON LOGIS sur l'importance d'une vigilance accrue concernant le niveau de service rendu aux locataires dans les territoires excentrés au regard de la nouvelle organisation de sa gestion de proximité (cf. § 6.4.1), ainsi que sur la nécessité de résorber la vacance locative.

3.3 LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

Au 1^{er} janvier 2019, MON LOGIS emploie 139 agents, dont 7 salariés ayant un contrat aidé, pour 138,6 équivalents temps-plein (ETP), soit 10,99 ETP pour 1 000 logements gérés, ratio en baisse sur les 5 derniers exercices (-1,17 ETP/1 000 logements sur la période contrôlée), situant l'organisme en-dessous du ratio de référence⁴ (15,95 ETP pour 1 000 logements gérés). Au regard de l'organigramme de la société, l'Agence relève que la part des salariés affectés à des missions de gestion patrimoniale et de maintenance est inférieure à celle observée dans le rapport de branche 2019⁵ (28 %⁶ contre 35 %).

Au global, les frais de personnel suivent la même tendance à la baisse. En 2018, rapportés aux loyers, ils représentent 15,2 % alors qu'ils étaient de 16,8 % en 2014 (cf. § 4.2.1.3.1).

- Un absentéisme en baisse depuis la réorganisation des services

Tableau 5 : Absentéisme sur la période 2017-2019

Année	Taux d'absentéisme lié aux arrêts maladie	Taux d'absentéisme lié aux accidents du travail	Taux d'absentéisme cumulé sur l'année	Nombre de jours d'absences pour maladie	Nombre de jours d'absences pour accident du travail	Nombre de jours d'absences pour maladie
2017	5,07%	1,12%	6,19%	1 830	402	2 232
2018	4,25%	0,43%	4,68%	1 525	153	1 678
2019	3,21%	0,03%	3,24%	1 156	10	1 166

L'Agence observe depuis la réorganisation un taux d'absentéisme en constante baisse (-3 points entre 2017 et 2019) et largement inférieur au ratio de branche 2019 (5,4 %) ainsi qu'une diminution significative du nombre de jours d'absence (-45,75 % sur la période). L'Agence relève également une nette amélioration de l'accidentologie du travail. En effet, sur la période considérée, le taux d'absentéisme lié aux accidents du travail (AT) en 2019 est quasiment nul avec une diminution de 392 jours d'absences pour AT.

- Une gestion des compétences contribuant à un bon niveau de professionnalisation de la société

La gestion des compétences mise en œuvre par la société a permis d'accompagner les salariés dans leur nouvel environnement professionnel et de développer leur compétence. En effet, les plans de formation 2018 et 2019 mettent en exergue des formations en lien direct avec la gestion patrimoniale et la gestion de la clientèle, les deux principaux axes de la réorganisation, ainsi que les nouveaux outils mis en place.

Le dossier des ressources humaines 2018 de la société (DIS 2018) relève un taux d'effort de formation de 4,5 %, effort supérieur de 1,2 points à celui observé pour l'ensemble des ESH⁷ ayant un effectif compris entre 50 et 299 salariés. MON LOGIS finance pour des salariés des formations diplômantes, démarche favorisant des

⁴ (Effectifs issus du rapport de branche des ESH 2019 (données 2018) / nombres de logements gérés par les ESH (source RPLS 2018)) *1000.

⁵ Nombre de salariés affecté au domaine des immeuble et de la maintenance au sein des ESH (12 024) / nombre de total des salariés des ESH (34 235.)

⁶ Effectifs de la Direction du développement et du patrimoine + les assistants techniques.

⁷ Source : DIS 2018.

parcours professionnels au sein de la société. Ainsi, à l'issue de ces formations, des salariés ont pu occuper des emplois d'encadrement ou des emplois nécessitant un niveau d'expertise plus élevé.

Une gestion prospective des ressources humaines a permis de professionnaliser l'encadrement (formations diplômantes, accompagnement à la prise de poste). L'évolution des statuts des effectifs de MON LOGIS en est révélatrice :

Tableau 6 : Évolution des effectifs par statut

Rubriques (en pourcentage des ETP)	Exercice 2014	Exercice 2018	Evolution 2014-2018 (en %)
Ouvriers	7	0	-100,0
Employés	6	8	33,3
Agents de maîtrise	59	57	-3,4
Cadres	28	35	25,0

Source : Données issues du DIS RH de la société traitées par l'Ancols

Ainsi, le statut d'ouvriers n'est plus représenté depuis 2018, globalement ceux d'employés et d'agents de maîtrise cumulés sont restés stables et les effectifs de cadres ont fortement augmenté (+25 %).

3.4 LE CONTRÔLE DE L'ACTIVITÉ

MON LOGIS dispose d'un dispositif pertinent lui permettant de tracer son activité par la formalisation de process et de procédures.

Le pilotage du contrôle interne est assuré par le comité d'audit et des comptes et sa mise en œuvre assurée par le pôle audit/sécurité. Des audits sur différentes thématiques sont réalisés et présentés en séance du comité. Le contrôle interne a identifié les risques auxquels la société est confrontée dans le cadre de son activité et les a formalisés dans un référentiel « *risques critiques et contrôle interne* » qui peut s'apparenter à une cartographie des risques.

Le contrôle de gestion mis en place au sein de l'organisme permet à la direction générale d'avoir une vision éclairée de la performance économique des principaux secteurs d'activité de sa structure. En effet, des tableaux de bords étayés sur la gestion locative, la maîtrise d'ouvrage, la gestion financière et budgétaire sont régulièrement présentés en comité de direction.

Globalement, la société dispose d'un système de traçabilité, de contrôle de son activité et d'appréciation de sa performance économique d'un niveau satisfaisant.

3.5 COMMANDE PUBLIQUE

MON LOGIS dispose d'un process de commande publique décrivant les procédures d'achat public pour la passation des marchés dont l'estimation financière est supérieure aux seuils européens ainsi que pour les marchés à procédure adaptée, des modalités de publicité et de mise en concurrence et des seuils intermédiaires. Ce process n'appelle pas d'observations.

La société a mis en place une commission d'appel d'offres dont la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs régis par un règlement intérieur, sont conformes à la réglementation (R. 433- 6 alinéa 1 du CCH).

Elle présente à sa gouvernance le rapport annuel sur l'exécution des marchés conformément aux dispositions de l'article R 433-6 alinéa 2 du CCH.

L'analyse des dossiers de deux marchés de constructions neuves, de deux marchés de réhabilitations et de deux marchés d'exploitation ainsi que de la consultation pour les marchés d'assurance n'appelle pas d'observations⁸.

⁸ Constructions neuves : programmes rue Victor Hugo à La Chapelle Saint Luc et rue des Gravelins à Marolles sur Seine. Réhabilitations : programmes Tour n°2 Pont de la Pielles (transformation d'un foyer en résidence logement social) et Varenne 2 à Bar sur Aube. Exploitation : marchés de dépannage robinetterie et d'entretien des espaces verts. Prestations : marché d'assurances.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RÉTROSPECTIF

La direction financière comprend quatre pôles : comptabilité (responsable et 7 collaborateurs), finances-gestion (5 salariés), quittance-charges (responsable, 4 salariés et un mi-temps) et informatique (responsable, 5 salariés, 1 CDD et 1 stagiaire). Une collaboratrice en charge du suivi comptable des opérations a intégré le pôle finances-gestion et le pôle quittance-charges est rattachée à la direction financière. L'imbrication des trois métiers (gestion locative, patrimoine et finances) crée des liens qui favorisent la transversalité opérationnelle entre les trois directions opérationnelles.

Le service s'engage dans une démarche d'amélioration constante de ses pratiques, telles que l'actualisation des données source des fiches de situation financière et comptable, la fiabilisation des données impayés (cf. § 6.5.2). A l'occasion de la clôture financières des opérations, le contrôle interne s'assure de la cohérence des données comptables liées aux investissements, du contenu des conventions APL, avenants inclus, validés en comité d'investissement puis en CA.

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

Les comptes des exercices 2014 à 2018 ont été certifiés réguliers et sincères par le commissaire aux comptes (CAC). Après mise en concurrence, le mandat du CAC a été renouvelé pour 6 années en 2019.

Les préconisations des CAC en matière de provision de démolition, de dépréciation de stocks anciens d'accession pour des lots trouvant difficilement preneur... donnant lieu à rectification par la société, sont suivies et présentées au comité d'audit et des comptes.

L'application de la réforme comptable de 2015⁹ a impacté significativement le montant de la provision de gros entretien - PGE, (5,9 millions d'euros en 2015 contre 1,3 million d'euros en 2018). La mise en place du plan stratégique de patrimoine (PSP) oriente davantage les dépenses de la société vers des réhabilitations complètes, qui intègrent certaines dépenses de gros entretien ; la programmation de PGE a fortement diminué.

A contrario, le total des dépréciations de créances clients n'a pas subi de variations notables liées à la réforme comptable.

Les états réglementaires nécessitent d'être renseignés précisément, y compris les éléments extracomptables puisqu'ils constituent la source des indicateurs et valeurs de référence pour les organismes et le suivi de la politique publique du logement social.

À titre d'exemple, la mention en biens gérés par l'organisme des équivalents-logements des foyers et résidences fausse les indicateurs dès lors que les données sont rapportées au nombre de logements gérés.

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

4.2 ANALYSE FINANCIÈRE

L'analyse financière porte sur les exercices comptables 2014 à 2018. Les agrégats financiers sont observés au regard des valeurs de référence¹⁰ extraites au 7 janvier 2020. Ces dernières concatènent, en 2018, les données

⁹ Le règlement ANC 2015-4, homologué par arrêté du 21/08/2015 et publié au JO du 7/10/2015, a entériné la refonte des instructions comptables des Organismes d'Habitat à Loyer Modéré en une instruction comptable unique, applicable pour les comptes annuels 2016.

¹⁰ Les valeurs de référence proviennent de l'exploitation des éléments comptables et patrimoniaux réglementairement transmis par les

comptables de 200 EHS (établissement d'habitat social) de métropole et de province, qui représentent près de 2,4 millions de logements. Pour l'exercice 2017, le périmètre des valeurs de référence rassemble 224 EHS, soit 2,38 millions de logements.

De plus, le nombre de logements, mentionné dans les tableaux ci-dessous, comprend uniquement les logements locatifs, hors foyers et résidences gérés par des tiers.

4.2.1 Analyse de l'exploitation

4.2.1.1 Excédent Brut d'Exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE) constitue un premier indicateur pour évaluer la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit total les flux réels d'exploitation¹¹, hors flux financiers et flux exceptionnels. Cet agrégat traduit la capacité d'un organisme à générer, par son activité courante, des ressources propres.

Tableau 7 : Excédent Brut d'Exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers	50 954,16	52 424,43	54 382,79	56 320,90	54 942,76
Écart de récupération de charges	- 631,83	- 689,79	- 687,80	- 729,09	- 871,21
Produits des activités annexes	115,37	195,62	252,92	213,78	403,34
Péréquation RLS					371,29
Chiffre d'affaires	50 437,69	51 930,25	53 947,90	55 805,59	54 846,18
Ventes d'immeubles	562,07	1 408,32	1 215,17	1 240,28	1 188,49
Production stockée	303,94	- 933,18	- 679,43	- 803,40	681,77
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	2 437,11	408,13	33,15	- 3,04	234,25
Coûts promotion immobilière	- 3 272,30	- 728,58	- 388,18	- 252,77	- 1 927,10
Marge sur activité de promotion	30,83	154,69	180,71	181,07	177,41
Production immobilisée	51,55	81,92	12,77	22,15	9,98
Produit des activités	50 520,07	52 166,86	54 141,39	56 008,81	55 033,57
Coût de gestion	- 13 215,98	- 12 322,23	- 12 312,13	- 11 739,87	- 12 425,15
Charges de maintenance (y.c régie)	- 5 391,50	- 6 411,01	- 7 053,08	- 7 359,81	- 5 038,78
Autres charges	- 6 209,96	- 6 809,30	- 7 256,94	- 7 081,12	- 7 449,80
Excédent brut d'exploitation	25 702,63	26 624,33	27 519,24	29 828,01	30 119,84
EBE/Chiffre d'affaires (en %)	50,96	51,27	51,01	53,45	54,92
Valeurs de référence (en %)	53,94	54,07	53,31	53,00	51,46

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Sur la période observée, l'EBE moyen de la société s'élève à près de 28 millions d'euros et représente 53,4 % du chiffre d'affaires, ce qui est légèrement inférieur à l'EBE médian (moins d'un point). En 2018, il s'établit à près de 55 % du chiffre d'affaires et dépasse la valeur de référence (51,5 %).

Entre 2014 et 2018, la hausse de 4,4 millions d'euros provient de la progression du produit des loyers conjuguée à la baisse des coûts de maintenance et de gestion. En moyenne sur les cinq années observées, ce niveau de rentabilité dépend de celui des coûts de gestion, soit moins d'un quart du chiffre d'affaires, de celui des charges de maintenance (12 %), de celui de la TFPB (10 %) et des cotisations CGLLS (1 %). La hausse de

organismes HLM chaque année, via l'application Harmonia, qui constituent une base de données.

¹¹ À la différence de l'EBE HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général ne prend en compte ni les charges calculées (dotation aux amortissements locatifs), ni les charges financières (intérêts d'emprunts), ni les produits calculés (reprises de provisions et subventions rapportées au compte de résultat). Toutefois, cet EBE intègre les pertes sur créances irrécouvrables.

l'EBE en 2018 résulte principalement de la diminution des charges de maintenance, afin d'atténuer les conséquences de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

Malgré un taux de vacance élevé, qui impacte significativement les loyers des cinq années présentées, l'exploitation de la société demeure profitable et le resterait encore si, par hypothèse, les charges de maintenance 2017 étaient reconduites en 2018, l'EBE s'élèverait à 27,8 millions d'euros, soit la moitié du chiffre d'affaires.

4.2.1.2 Produits

Le produit des activités progresse de près de 9 % en 4 ans.

Tableau 8 : Évolution du produit des activités

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Chiffre d'affaires	50 437,69	51 930,25	53 947,90	55 805,59	54 846,18
Ventes d'immeubles	562,07	1 408,32	1 215,17	1 240,28	1 188,49
Production stockée	303,94	- 933,18	- 679,43	- 803,40	681,77
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	2 437,11	408,13	33,15	- 3,04	234,25
Coûts promotion immobilière	- 3 272,30	- 728,58	- 388,18	- 252,77	- 1 927,10
Marge sur activité de promotion	30,83	154,69	180,71	181,07	177,41
Production immobilisée	51,55	81,92	12,77	22,15	9,98
Produit des activités	50 520,07	52 166,86	54 141,39	56 008,81	55 033,57
Marge sur activité de promotion / produit des activités (en %)	0,06	0,30	0,33	0,32	0,32

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Le chiffre d'affaires est constitué principalement du produit des loyers après déduction de l'écart de récupération de charges locatives (vacance ou non récupération de charges locatives).

Pour MON LOGIS, l'aménagement des réserves foncières a principalement pour objet de construire des logements locatifs sociaux et accessoirement de viabiliser des parcelles, par la suite cédées comme lots à bâtir. L'activité d'accession n'est pas développée par la société.

En 2018, la diminution du produit des loyers s'explique par la RLS pour 2,2 millions d'euros, compensée pour partie par la péréquation favorable à la société (0,373 million d'euros). Ce dispositif de lissage s'attache à la cotisation CGLLS de base et constitue la différence entre une majoration associée aux loyers et une minoration tenant compte de la RLS¹². Ce mécanisme a pour objectif de lisser sur l'ensemble du parc les déséquilibres pour les organismes logeant une proportion importante de ménages modestes.

Tableau 9 : Évolution des produits de loyers

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers	50 954,16	52 424,43	54 382,79	56 320,90	54 942,76
Nombre de logements et équivalent logement gérés	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
Loyers en euros au logement et équivalent logement gérés	4 399,43	4 348,41	4 366,69	4 411,79	4 357,42
Valeurs de référence	4 655,81	4 659,67	4 687,96	4 749,73	4 624,97

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Rapporté au nombre de logements, le produit moyen au titre des loyers de la société est inférieur au loyer médian des sociétés de province, en raison principalement de la perte financière liée à la vacance. En effet, le coût total de la vacance est évalué, en 2018, à 4,653 contre 3,448 millions d'euros en 2014, soit une augmentation de près de 35 %. Cette estimation, réalisée par la société sur la base des loyers théoriques (hors

¹² Pour MON LOGIS, la différence entre la majoration (+ 2,02 millions d'euros) et la réduction (- 2,39 millions d'euros) s'établit à 0,37 million d'euros (source : états réglementaires de la société déposés sur Harmonia).

commerces et foyers), intègre les acquisitions et les constructions, et fait l'objet d'une présentation détaillée dans le tableau de bord mensuel, comme le décompose le tableau ci-après :

Tableau 10 : Montant annuel cumulé de la perte liée à la vacance totale

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Coût des logements en projet de démolition	437	142	319	1 071	1 055	144
Coût des logements en projet de restructuration	641	678	618	528	423	844
Coût des logements inlouables (sinistre, bloqué, divers...)	20	22	42	34	68	90
Montant total des logements inlouables (1)	1 098	842	978	1 633	1 547	1 078
Coût des logements réservés à la vente (2)	374	247	268	341	527	786
Coût de la vacance commerciale (3)	1 976	2 086	2 493	2 133	2 580	2 579
Montant total de la vacance (4) = (1) + (2) + (3)	3 448	3 175	3 739	4 108	4 653	4 443
Montant des loyers théoriques (5)	51 337	52 443	54 800	57 131	58 281	59 175
Vacance totale (4) / Loyers théoriques (5) en %	6,7	6,1	6,8	7,2	8,0	7,5

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

La perte liée à la vacance impacte notablement la rentabilité de la société.

4.2.1.3 Charges

Depuis 2014, la part des coûts de gestion baisse progressivement, celle des charges de maintenance fluctue à la hausse puis à la baisse et celle des autres postes de charges d'exploitation reste stable. Par conséquent, la maîtrise de ces coûts accroît mécaniquement la rentabilité de la société.

4.2.1.3.1 Coûts de gestion

Les coûts de gestion analysés ci-après sont retraités des prélèvements, cotisations CGLLS afin de les comparer à ceux du secteur. La mutualisation, qui s'est soldée par des produits pour la société, n'a donc pas fait l'objet de retraitement dans cette partie. Les charges sont détaillées ci-dessous par principaux postes :

Tableau 11 : Évolution des coûts de gestion

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	8 710,46	8 526,51	8 730,28	8 236,69	8 501,93
Personnel extérieur à l'organisme	45,03	30,04	32,18	39,06	33,39
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	- 221,69	- 209,93	- 256,53	- 216,57	- 195,39
Coûts de personnel (1)	8 533,80	8 346,62	8 505,93	8 059,18	8 339,93
Approvisionnements (stocks, variation), Achats non stockés matériel, fournitures	314,47	241,82	276,68	227,72	191,52
Primes d'assurances	406,77	442,29	413,39	416,35	487,36
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	2 013,11	1 488,00	1 129,10	1 191,18	1 218,48
Publicité, publications, relations publiques, Déplacements, missions, réception	340,09	353,00	353,78	327,51	425,91
Autres services extérieurs	1 267,14	1 309,38	1 452,89	1 416,19	1 865,47
Cotisations CGLLS, FSL, redevances Gestion générale	493,26	684,62	847,53	775,68	696,50
Déduction pour cotisations CGLLS		- 439,32	- 620,75	- 596,81	- 904,23
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	59,48	101,74	106,54	70,28	60,99
Transferts de charges d'exploitation (frais de commercialisation vente, honoraires dégrèvements TFPB, contentieux récupérables)	- 212,14	- 205,92	- 152,95	- 147,41	43,22
Autres charges externes (2)	4 682,19	3 975,61	3 806,21	3 680,70	4 085,23
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	13 215,98	12 322,23	12 312,13	11 739,88	12 425,16
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 141,08	1 022,08	988,61	919,62	985,42
<i>Valeurs de référence</i>	1 081,83	1 014,18	1 030,76	1 047,97	1 007,94
Loyers (5)	50 954,16	52 424,43	54 382,79	56 320,90	54 942,76
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	25,94%	23,50%	22,64%	20,84%	22,61%
<i>Valeurs de référence</i>	22,86%	21,82%	22,09%	22,35%	22,33%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	16,75%	15,92%	15,64%	14,31%	15,18%
<i>Valeurs de référence</i>	12,45%	12,56%	12,84%	13,21%	12,95%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	9,19%	7,58%	7,00%	6,54%	7,44%
<i>Valeurs de référence</i>	9,73%	8,78%	8,93%	8,88%	8,93%

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

En 2018, les coûts de gestion s'élèvent à 12,4 millions d'euros, soit 985 euros au logement et se situent, depuis 2016, en-deçà de la médiane. Ils diminuent sur la période observée principalement du fait de la campagne de diagnostics amiante terminée en 2014 ; le montant de ces honoraires s'est nettement réduit.

Les frais de personnels constituent deux tiers des coûts de gestion, les autres charges externes¹³, inférieures d'un point et demi aux frais de gestion médians, représentent le tiers restant. Certes, les coûts de personnels, rapportés aux loyers (15,2 %), sont supérieurs à la médiane (13 %) en 2018, néanmoins, ils diminuent sur les cinq années observées (16,8 % en 2014). Pour 1 000 logements, ces effectifs correspondent à 12,83 en 2014 et 10,99 en 2019.

Avec cet objectif de maîtrise des coûts, la stratégie de la société a consisté à organiser, ou accompagner, le cas échéant, les mouvements de personnels afin d'anticiper la réorganisation de mai 2018.

4.2.1.3.2 Coûts de maintenance

Les dépenses de petit entretien, de gros entretien programmé ou non, de remise en état des logements et de contrats d'entretien d'équipements (chaufferies, ascenseurs...) constituent les coûts de maintenance, dont les montants annuels sont détaillés ci-dessous :

¹³ Dans les charges externes, le poste « Autres services extérieurs » totalise les frais de gestion, de support, d'entretien du Siège et des agences. Les rémunérations d'intermédiaires et d'honoraires intègrent les frais de contentieux, de recouvrement non récupérables, externalisations de mise sous pli des avis d'échéances, de dégrèvements de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), de certificats d'économie d'énergie (CEE), d'enquêtes et de prestations informatiques, en plus des diagnostics amiante, gaz, électricité.

Tableau 12 : Évolution du coût de maintenance

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	250,96	225,76	320,52	391,82	402,19
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 017,43	1 134,44	1 199,44	1 289,01	1 332,15
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	4 123,11	5 050,81	5 533,12	5 678,98	3 304,45
Coût de la maintenance (1)	5 391,50	6 411,01	7 053,08	7 359,81	5 038,78
Nombre de logements et équivalent logement gérés (2)	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
Coût de la maintenance au logement en euros (3) = (1) / (2)	465,51	531,77	566,33	576,52	399,62
<i>Valeurs de référence</i>	632,10	613,73	643,96	630,00	627,70
Loyers (4)	50 954,16	52 424,43	54 382,79	56 320,90	54 942,76
Coût de la maintenance / Loyers (5) = (1) / (4)	10,58%	12,23%	12,97%	13,07%	9,17%
<i>Valeurs de référence</i>	13,54%	13,26%	13,24%	13,62%	13,34%

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Les coûts de maintenance moyens s'élèvent à 6,25 millions d'euros. Rapportés au logement, ils correspondent à 508 euros, soit seulement 80 % du niveau de valeur de référence (630 euros).

En 2018, les charges de maintenance ont nettement diminué pour ne représenter que 400 euros au logement, pour minorer les effets de la RLS. Cependant, en 2019, MON LOGIS a souhaité reprendre un rythme plus soutenu pour la maintenance du parc (cf. § 7.1). Par ailleurs, l'intégration des services de maintenance à la direction du développement et du patrimoine, en mai 2018, a permis de réaliser des économies d'échelle par la centralisation des dépenses de même nature. De surcroît, la société réalise désormais des réhabilitations complètes, y compris le traitement des pièces humides et d'équipements dans le logement, dès lors que le bâti le nécessite et l'attractivité du programme le justifie, au lieu d'isolation thermique uniquement ou de renouvellement de composants isolés.

Ce coût mérite d'être analysé en intégrant le poste « additions et renouvellements de composants » (investissement), comme présenté ci-dessous :

Tableau 13 : Évolution du coût d'intervention au logement

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Coût de la maintenance (1)	5 391,50	6 411,01	7 053,08	7 359,81	5 038,78
Additions et remplacement de composants	9 499,23	11 612,67	10 744,36	5 179,46	7 335,75
Coût total entretien du parc (2)	14 890,73	18 023,68	17 797,44	12 539,27	12 374,53
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
Coût total d'intervention sur le parc au logement (2) / (3)	1 285,68	1 495,00	1 429,05	982,24	981,40
<i>Valeurs de référence</i>	1 171,65	1 171,57	1 136,31	1 098,68	1 269,81

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Élevé en début de période, le coût d'intervention diminue ensuite très nettement dès 2017. MON LOGIS a souhaité ralentir le remplacement de composants de certains ensembles immobiliers (qui reste cependant conséquent sur 5 ans : 44,4 millions d'euros soit 60 % du coût des interventions) afin d'engager des travaux lourds de réhabilitation notamment pour diminuer l'étiquette énergétique (il reste 11,8 % de logements en étiquette F et G) et disposer d'économie d'échelle dans le coût des prestations.

4.2.1.3.3 Taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB)

La TFPB est stable sur la période et proche des valeurs de référence :

Tableau 14 : Évolution des autres charges

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Taxes foncières sur les propriétés bâties	5 145,50	5 224,52	5 488,01	5 534,61	5 577,07
Nombre de logements et équivalent logement gérés	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
TFPB en euros au logement et équivalents en propriété	444,27	433,35	440,66	433,54	442,31
Valeurs de référence	440,49	439,47	445,10	451,82	455,55

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

4.2.1.4 Capacité d'autofinancement (CAF) brute

La CAF désigne l'ensemble des ressources internes générées par la société dans le cadre de ses activités, destinées à assurer son financement. À partir de l'EBE, la CAF s'obtient par la prise en compte des charges décaissables et des produits encaissables financiers, exceptionnels et d'exploitation (non pris en compte dans l'EBE) ; la plus-value de cession des éléments d'actifs ne rentre pas dans le calcul de la CAF brute.

Tableau 15 : de l'EBE à la CAF brute

Montants en milliers d'euros					
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Excédent brut d'exploitation	25 702,63	26 624,33	27 519,24	29 828,01	30 119,84
Autres produits d'exploitation	508,28	348,17	319,82	607,31	125,89
Produits financiers divers	248,23	188,88	191,80	139,64	141,13
Charges d'intérêts	- 7 665,24	- 7 057,78	- 6 856,61	- 6 868,30	- 6 792,78
Autres charges financières	- 28,51	- 33,47	- 40,16	- 396,32	- 0,45
Autres produits et charges exceptionnels	699,99	1 383,21	1 878,69	1 031,28	2 532,44
Impôt sur les bénéfices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAF brute	19 465,38	21 453,34	23 012,78	24 341,62	26 126,06
CAF brute / Chiffre d'affaires	38,59%	41,31%	42,66%	43,62%	47,64%
Valeurs de référence	38,59%	42,66%	47,64%	42,10%	41,94%
Remboursement des emprunts locatifs	13 450,23	14 303,21	15 958,30	17 582,62	18 514,26
Autofinancement net HLM	6 015,15	7 150,13	7 054,48	6 759,00	7 611,80
Autofinancement net HLM / Chiffre d'affaires	11,93%	13,77%	13,08%	12,11%	13,88%

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

La CAF brute est en progression constante sur la période. Elle s'élève à 26,1 millions d'euros en 2018 et représente 47,6 % du chiffre d'affaires.

4.2.2 Résultats comptables

Le résultat net comptable correspond à l'EBE après déduction des dotations aux amortissements, aux provisions, aux dépréciations, des intérêts d'emprunts et des plus-values de cession.

Tableau 16 : de l'EBE au résultat net comptable

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Excédent brut d'exploitation	25 702,63	26 624,33	27 519,24	29 828,01	30 119,84
Autres produits d'exploitation	508,28	348,17	319,82	607,31	125,89
Dotations aux amortissements (parc locatif et non locatif)	- 15 663,07	- 16 410,37	- 18 117,96	- 19 444,54	- 19 980,29
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 3 638,35	- 2 975,03	- 2 907,87	- 1 715,64	- 2 354,92
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	4 670,37	2 869,72	3 134,87	3 045,31	2 402,53
Résultat d'exploitation	11 579,86	10 456,82	9 948,09	12 320,45	10 313,04
Résultat financier	- 7 490,03	- 6 920,87	- 6 722,77	- 7 185,36	- 6 512,08
Cessions d'actifs immobilisés	3 165,60	3 164,88	3 698,10	3 267,50	5 206,24
VNC immobilisations sorties (cessions, RC*)	- 1 208,76	- 1 440,40	- 2 189,54	- 1 506,43	- 5 639,85
Divers produits et charges except (subv, dot., reprises)	- 395,59	1 902,89	3 304,47	573,43	6 001,89
Résultat exceptionnel	1 561,25	3 627,36	4 813,03	2 334,51	5 568,28
Impôt sur les bénéfices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat net comptable	5 651,08	7 163,32	8 038,35	7 469,60	9 369,24
Résultat net comptable / Chiffres d'affaires (en %)	11,20	13,79	14,90	13,39	17,08
<i>Valeurs de référence</i>	14,40	14,98	15,97	16,01	14,47
Plus-values de cessions / Résultat net comptable (en %)	39,37	32,04	26,65	27,77	24,52

(*) RC : Renouvellement de Composants

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Pour MON LOGIS, le résultat d'exploitation, qui s'élève à 10,3 millions d'euros en 2018, a diminué depuis 2014 principalement en raison de l'augmentation des amortissements locatifs, liés aux mises en service de logements. La mutualisation s'est traduite par des produits, dont les montants sont peu significatifs¹⁴. Le montant du résultat financier s'améliore jusqu'en 2018, bénéficiant ainsi de la baisse des taux, hormis en 2017 compte tenu des frais financiers du réaménagement de la dette (0,351 millions d'euros). Les résultats d'exploitation et financiers s'inscrivent dans les valeurs de référence.

Particulièrement élevé en 2018 (5,5 millions d'euros), le résultat exceptionnel est issu du solde des subventions de démolitions des tours Sarrail et Jean Zay¹⁵ et, des plus-values de cession pour un total de 4,2 millions, des dégrèvements de TFPB pour adaptation des logements et économie d'énergie pour 1,7 millions d'euros et des dépenses induites par les démolitions. Dans une moindre mesure, en 2016, les dégrèvements de TFPB, les recouvrements de créances et les régularisations de charges excèdent les charges exceptionnelles (3,3 millions d'euros).

Les plus-values de cession s'élèvent en moyenne à 2,2 millions d'euros entre 2014 et 2018 (cf. Tableau 17). Elles constituent de 25 % à 39 % du résultat net comptable.

¹⁴ Entre 2015 et 2017, les sommes reçues au titre de la mutualisation varient de 31 à 458 milliers d'euros.

¹⁵ Le décalage entre les charges de démolition (en 2017) et la comptabilisation des subventions en 2018 génère un produit exceptionnel élevé.

Tableau 17 : Écart entre les objectifs de cessions et les réalisations en nombre et en plus-value de cession

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019
Objectif en nombre de cessions (*)	60	35	38	33	80	80 + 50
Nombre de cessions réalisées (*)	30	33	29+50	36	33 + 40	74 + 5
Ecart Objectif - Réalisations	-30	-2	41	3	-7	-51
Objectif en montant de plus-value de cession	2 200	2 400	3 000	2 000	2 200	3 100
Plus-value de cession réalisée	2 225	2 295	2 142	2 074	2 297	3 106
Ecart Objectif - Réalisations	25	-105	-858	74	97	6

Source : Tableaux de bord de la société traités par l'Ancols

(*) le 2^{ème} chiffre de la colonne indique le nombre de ventes en bloc

4.2.3 Structure financière

L'analyse du bilan fonctionnel permet d'évaluer la part du financement des actifs immobilisés par les ressources longues, l'impact du cycle d'exploitation sur le besoin en fonds de roulement et le niveau de la trésorerie. Le fonds de roulement net global (FRNG) peut être observé à terminaison des opérations en cours pour apprécier les conséquences de la mobilisation anticipée ou tardive des financements sur le FRNG.

Tableau 18 : Bilans fonctionnels de 2014 à 2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Capital et réserves nets des participations (a)	75 313,32	80 720,57	95 123,37	102 870,28	111 338,53
Résultat de d'exercice (b)	5 651,08	7 163,37	8 038,36	7 469,60	9 369,24
Autres capitaux (c)	0,00	1 599,97	0,00	0,00	0,00
Subventions nettes d'investissement (d)	29 960,85	32 176,50	30 600,20	29 194,12	27 718,77
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	110 925,25	121 660,41	133 761,93	139 534,00	148 426,53
Capitaux propres / Ressources stables	16,60%	16,73%	17,41%	17,18%	17,54%
<i>Valeurs de référence</i>	20,57%	20,81%	21,22%	21,70%	21,89%
Provisions pour gros entretien (f)	6 400,00	5 900,00	1 854,56	1 341,30	1 272,13
Autres provisions pour risques et charges (g)	2 625,03	3 757,91	3 290,55	4 662,07	3 837,00
Amortissements et dépréciations (h)	228 523,64	239 875,49	248 830,26	266 368,81	270 737,75
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	348 473,92	371 193,81	387 737,29	411 906,17	424 273,41
Dettes financières (j)	319 875,55	355 943,04	380 607,46	400 342,73	421 988,25
Ressources stables (k)=(i)+(j)	668 349,47	727 136,85	768 344,75	812 248,91	846 261,66
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	647 675,08	705 193,92	748 779,30	798 882,44	831 882,16
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	20 674,39	21 942,93	19 565,45	13 366,46	14 379,50
Immobilisations financières (n)	2 584,64	1 983,52	1 988,91	1 373,48	882,68
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	18 089,75	19 959,42	17 576,54	11 992,98	13 496,82
FRNG/ Ressources stables	2,71%	2,74%	2,29%	1,48%	1,59%
<i>Valeurs de référence</i>	3,64%	3,69%	3,34%	3,62%	3,38%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	7 074,30	5 633,25	5 463,89	4 716,77	5 656,44
Emprunts promotion immobilière (p)	18,07	3,72	0,00	0,00	0,00
SCI, SCCV,SCCC-produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	7 056,23	5 629,53	5 463,89	4 716,77	5 656,44
Créances locataires et acquéreurs (s)	4 372,21	3 313,55	4 270,09	4 302,20	4 365,87
Subventions à recevoir (t)	14 471,12	22 186,40	16 976,06	14 350,13	12 697,54
Autres actifs réalisables (u)	4 049,98	7 464,00	4 788,89	5 792,27	4 277,29
Dettes sur immobilisations (v)	8 166,26	9 680,33	6 458,23	5 047,71	8 663,18
Dettes d'exploitation et autres (w)	14 595,22	20 843,76	20 529,89	23 026,13	17 296,07
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)= (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	7 188,05	8 069,38	4 510,82	1 087,53	1 037,89
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	18 558,70	20 674,83	22 063,55	25 139,05	26 662,65
Concours bancaires courants et découverts (y)	4 000,00	4 990,25	4 956,81	10 010,83	10 000,00
Dépôts et cautionnements reçus (z)	3 657,01	3 794,55	4 041,01	4 222,78	4 203,72
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	10 901,70	11 890,03	13 065,72	10 905,44	12 458,94
Report immobilisations financières (B)	2 584,64	1 983,52	1 988,91	1 373,48	882,68
Trésorerie potentielle (A) + (B)	13 486,34	13 873,55	15 054,63	12 278,93	13 341,61

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Sur les cinq années, le fonds de roulement net global (FRNG) diminue d'un quart (4,6 millions d'euros) pour financer des investissements immobiliers, notamment en 2017 par prélèvement des fonds disponibles, pour l'acquisition de 118 logements en plus des 229 mises en service.

La progression des capitaux propres (37,5 millions d'euros) provient essentiellement des résultats comptables pour 28,3 millions d'euros en 4 ans, puis des augmentations respectives de 1,6 et 1,5 million d'euros qui portent le capital social à 14,453 millions, avant celle de 2019 (1,1 millions d'euros), afin d'accompagner le développement dans les départements de la Seine-et-Marne et de l'Yonne.

4.2.3.1 Encours de la dette

L'encours de la dette s'élève à 422 millions d'euros en fin d'exercice 2018, contracté majoritairement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (63,3 %) ou de la PEEC (5 %). La société ne détient pas d'emprunt structuré.

Tableau 19 : Évolution de l'encours détaillé de la dette et de l'annuité locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	291 782,83	313 700,54	354 405,97	379 678,91	399 764,40
Nouveaux emprunts	40 609,12	55 428,90	49 109,69	85 302,37	52 950,33
Remboursement en capital	14 691,41	14 690,04	23 836,74	65 206,05	31 037,59
Endettement clôture	317 700,54	354 439,40	379 678,91	399 775,23	421 677,14
Variation capital restant dû	25 917,70	40 738,86	25 272,95	20 096,32	21 912,74
Ressources Stables clôture	668 349,47	727 136,85	768 344,75	812 248,91	846 261,66
Variation capital restant dû / Ressources stables	3,88%	5,60%	3,29%	2,47%	2,59%
Valeurs de référence	1,94%	1,80%	1,69%	1,59%	1,45%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	13 450,23	14 303,21	15 958,30	17 582,62	18 514,26
Charges d'intérêts (2)	7 665,24	7 057,78	6 856,61	6 868,30	6 792,78
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	21 115,47	21 360,99	22 814,92	24 450,92	25 307,04
Loyers de l'exercice	50 954,16	52 424,43	54 382,79	56 320,90	54 942,76
Annuités emprunts locatifs / Loyers	41,44%	40,75%	41,95%	43,41%	46,06%
Valeurs de référence	45,46%	45,83%	45,53%	45,04%	45,58%

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

L'endettement de la société a progressé de près d'un tiers depuis 2014, pour notamment financer le développement de logements (1 967 logements entre 2015 et 2019 – cf. § 5.2).

Le montant annuel des nouveaux emprunts de 2017 comprend les 47,1 millions réempruntés par suite de la renégociation en 2017 (cf. § 4.2.3.1.1).

Les investissements en cinq ans ont porté le taux d'endettement rapporté aux loyers, modéré en 2014 (41,44 %), à 46,06 % en 2018, proche de la médiane.

4.2.3.1.1 Gestion de la dette

La société a mobilisé des prêts de haut de bilan bonifiés (PHBB) en 2017 pour un montant total de 6,97 millions d'euros, dont 61 % au titre des rénovations thermiques et 39 % dédié au développement francilien.

La même année, elle a procédé à un réaménagement de la dette (56,8 millions d'euros) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, afin de baisser les marges, et fixé une part de l'encours pour un gain actualisé sur la durée restante de 3,3 millions d'euros, sans allongement de la durée. Après renégociation, la part des emprunts à taux fixe atteint 25 %, contre 19,3 % fin 2016. Aucun audit en finances n'a été réalisé récemment, dans l'attente d'une prestation mise en place par l'actionnaire majoritaire via un conseil extérieur.

4.2.3.1.2 Indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière a pour objet d'évaluer la soutenabilité de la dette de la société. En rapportant la capacité d'autofinancement courante (CAFC)¹⁶ à l'endettement, il est possible de calculer une capacité théorique de remboursement de la dette. L'évolution de ce ratio est présentée dans le tableau ci-dessous :

Tableau 20 : Ratio d'indépendance financière

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	317 700,54	354 439,40	379 678,91	399 775,23	421 677,14
CAFC	18 836,42	20 187,29	21 237,48	23 801,35	23 668,99
Endettement / CAFC	16,87	17,56	17,88	16,80	17,82
<i>Valeurs de référence</i>	18,82	18,79	18,69	18,76	19,51
Trésorerie (2)	10 901,70	11 890,03	13 065,72	10 905,44	12 458,94
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	306 798,84	342 549,37	366 613,19	388 869,79	409 218,21
Endettement net de trésorerie / CAFC	16,29	16,97	17,26	16,34	17,29
<i>Valeurs de référence</i>	17,54	17,18	17,26	16,92	17,93

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Compte tenu de son niveau médian, l'endettement rapporté à la CAFC est inférieur aux valeurs de référence. En l'espèce, la capacité théorique à rembourser la dette équivaut à près de 18 années en 2018, en légère augmentation par rapport à 2014. Elle témoigne d'investissements modérés au regard des montants initialement escomptés et permettra d'accroître l'endettement pour réaliser les opérations en attente par suite de divers aléas (cf. § 5.2) et pour engager le programme prévisionnel important de production neuve et de réhabilitations.

La valeur nette comptable (VNC) rapportée aux dotations annuelles d'amortissement du parc locatif constitue un autre indicateur pour estimer la durée théorique d'amortissement du patrimoine existant :

Tableau 21 : Ratio d'amortissement du parc

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Valeur nette comptable du parc locatif	318 380,81	341 309,61	393 372,80	416 879,02	423 919,49
Dotations Amortissements du parc locatif	14 735,79	15 562,38	17 395,93	18 704,54	19 131,98
VNC / Amortissement du parc locatif	21,61	21,93	22,61	22,29	22,16
<i>Valeurs de référence</i>	25,96	25,92	25,79	25,77	25,62

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Le niveau de risque n'est pas élevé compte tenu du niveau de rentabilité, des cessions réalisées par la société, indicateur de la valeur économique du patrimoine et d'une capacité de désendettement inférieure à la durée de vie restante théorique des actifs. Néanmoins, le rythme des investissements tend à s'accroître, ce qui nécessite que la CAF globale soit alimentée du produit des ventes prévues et que des mesures soient prises afin de réduire les pertes financières liées à la vacance.

¹⁶ La Capacité d'Autofinancement Courante (CAFC) n'intègre pas les charges décaissables et les produits encaissables exceptionnels, ni les produits financiers, à la différence de la CAF brute.

4.2.3.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le FRNG permet de mesurer l'excédent de ressources durables sur les emplois stables.

Tableau 22 : Évolution du FRNG

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	18 089,75	19 959,42	17 576,54	11 992,98	13 496,82
Charges courantes hors dotation	35 409,72	33 092,49	33 737,77	33 701,13	33 169,05
Fonds de roulement net global (FRNG) en nombre de jours de charges courantes	186,47	220,15	190,16	129,89	148,52
Valeurs de référence	278,91	290,96	282,83	317,77	305,11
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
Fonds de roulement net global (FRNG) au logement et équivalent logement en propriété	1 561,89	1 655,56	1 411,32	939,45	1 070,41
Valeurs de référence	2 404,83	2 510,60	2 380,25	2 824,97	2 456,73

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

En diminution sur la période observée, le FRNG s'établit à 13,5 millions d'euros en 2018 et représente 149 jours de charges courantes de la société, soit la moitié de la médiane pour les ESH. La baisse du FRNG et son niveau peu élevé reflètent un endettement modéré et le prélèvement de fonds disponibles pour financer en partie les investissements en opérations nouvelles ainsi que les travaux sur le patrimoine existant.

Le FRNG, dépendant des décalages entre l'inscription des actifs, la notification des subventions et l'encaissement des emprunts, peut être évalué à terminaison des opérations en cours.

Tableau 23 : du FRNG au FRNGT

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	18 089,75	19 959,42	17 576,54	11 992,98	13 496,82
Subventions restant à notifier	102,16	350,86	657,25	1 382,72	1 023,08
Emprunts restant à encaisser	87 510,31	79 704,41	73 449,35	89 010,88	91 238,54
Dépenses restant à comptabiliser	87 034,45	67 269,16	59 559,85	66 164,89	71 001,53
Neutralisation emprunts relais	2 580,00	4 380,00	4 410,00	4 410,00	225,00
Neutralisation opérations préliminaires		- 2 713,59	802,04	911,75	2 822,18
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	16 087,78	25 651,94	28 515,34	32 723,44	37 354,10
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	165,83	282,93	308,50	354,41	411,05
Valeurs de référence	251,96	339,43	306,24	308,19	355,13
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	11 582	12 056	12 454	12 766	12 609
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	1 389,03	2 127,73	2 289,65	2 563,33	2 962,49
Valeurs de référence	2 210,23	2 828,99	2 437,45	2 693,78	2 742,47

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

À terminaison des opérations en cours, le FRNG s'améliorerait nettement, ce qui reflète l'utilisation des lignes de trésorerie pour le préfinancement du développement. Les investissements réalisés et ceux engagés peuvent être menés sans dégrader le FRNGT.

Néanmoins, le financement des opérations en attente, non encore comptabilisé, n'est pas intégré dans ce tableau et l'impact sur la situation financière de la société n'est pas évalué. Fin 2018, divers aléas n'ont pas permis de lancer la totalité des ordres de service prévus (cf. § 5.2).

4.2.3.3 Variations du FRNG

Dans l'ensemble, les investissements de la période s'élèvent à 269 millions, constitués de constructions neuves et de réhabilitations et renouvellement de composants pour respectivement 225 et 44 millions d'euros, en cumul sur les cinq années. Le financement provient de 236 millions d'euros d'emprunts, 7 millions de subventions, et 17 millions d'euros de produits de cession. La CAF brute, après déduction du remboursement

du capital des emprunts, complète le besoin de financement et permet des remboursements anticipés d'emprunts.

Une mise de fonds disponibles moyenne de 5 % par opération constitue l'objectif fixé pour la société, qui varie selon les territoires concernés, par exemple entre 2 et 5 % pour la Seine-et-Marne, entre 10 et 15 % pour l'Aube et les territoires voisins (cf. 5.4).

4.2.3.4 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Dès lors que le montant des créances à court terme dépasse celui des dettes à court terme, l'organisme présente un besoin en fonds de roulement (BFR), qui reflète le décalage entre les décaissements et les encaissements liés à l'exploitation et à la production des immobilisations. A l'inverse, le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement (RFR) en cas de dettes excédant les créances à court terme, ce qui est généralement observé chez les opérateurs du secteur.

Certes, l'aménagement de lots permet à la société de disposer du foncier nécessaire à la production de logements locatifs et de céder les lots à bâtir. Néanmoins, il génère un BFR récurrent, qui varie entre 4,7 et 7,1 millions d'euros selon les exercices, décomposé ci-dessous :

Tableau 24 : Décomposition du besoin en fonds de roulement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	7 074,30	5 633,25	5 463,89	4 716,77	5 656,44
Emprunts promotion immobilière (p)	18,07	3,72	0,00	0,00	0,00
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	7 056,23	5 629,53	5 463,89	4 716,77	5 656,44
Créances locataires et acquéreurs (s)	4 372,21	3 313,55	4 270,09	4 302,20	4 365,87
Subventions à recevoir (t)	14 471,12	22 186,40	16 976,06	14 350,13	12 697,54
Autres actifs réalisables (u)	4 049,98	7 464,00	4 788,89	5 792,27	4 277,29
Dettes sur immobilisations (v)	8 166,26	9 680,33	6 458,23	5 047,71	8 663,18
Dettes d'exploitation et autres (w)	14 595,22	20 843,76	20 529,89	23 026,13	17 296,07
Besoin de Fonds de Roulement intermédiaire (R) = (s)+(t)+(u)-(v)-(w)	131,83	2 439,86	- 953,07	- 3 629,23	- 4 618,55
Besoin de Fonds de Roulement total (BFR) = (r) + (R)	7 188,05	8 069,38	4 510,82	1 087,53	1 037,89

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Le BFR lié à l'aménagement est augmenté en 2015 par des créances sur subventions. Le versement de subventions de démolition, important en 2016 puis dégressif ensuite, conjugué aux dettes liées à l'activité locative dégage une RFR. Toutefois, cette RFR demeure inférieure au BFR, engendré par le portage des stocks de lots à céder, qui pèse sur la trésorerie de la société.

4.2.3.5 Trésorerie

La trésorerie nette des placements, des concours bancaires et des dépôts de garantie des locataires correspond à 12,5 millions d'euros en 2018, qui représente près de 137 jours de charges courantes, soit la moitié de la médiane (300 jours), comme l'indique le tableau ci-après :

Tableau 25 : Évolution de la trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Trésorerie	10 901,70	11 890,03	13 065,72	10 905,44	12 458,94
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	112,37	131,14	141,35	118,11	137,10
Valeurs de référence	254,79	269,42	284,57	305,45	300,50
Trésorerie en nombre de logements et équivalent logement en propriété	941,26	986,23	1 049,12	854,26	988,10
Valeurs de référence	2 168,47	2 251,71	2 344,97	2 502,65	2 287,92

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Malgré la hausse des disponibilités, liée à la baisse sensible du BFR et un recours accru aux concours bancaires courants (cf. tableau 18), la trésorerie reste à un niveau modéré. Elle fait l'objet d'un suivi attentif¹⁷ et incite la société à mobiliser des lignes de trésorerie à très faible taux afin de préfinancer les opérations lancées, permettant ainsi aux collectivités de délibérer sur les garanties d'emprunt.

La trésorerie fait l'objet de placements financiers, dont les revenus sont issus pour 9/10^e de rémunération au taux du Livret A et pour le 1/10^e restant de comptes à terme. Le contexte de baisse des taux d'intérêts affecte le montant des produits de placements financiers sur la période observée. Entre 2014 et 2018, les produits financiers passent ainsi de 248 à 141 milliers d'euros.

¹⁷ Au-delà du suivi quotidien, le niveau de trésorerie constitue un des 14 indicateurs du tableau de bord mensuel, présenté également à chaque conseil d'administration.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE,

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Obs 2 : Le PSP 2018-2027, élaboré par MON LOGIS, n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.411-9 du CCH, et s'apparente plus à un programme de travaux sur la période visée.

L'article L.411-9 du CCH dispose que « *les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter l'offre de logement à la demande en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que **les choix d'investissement et de gestion qui en résultent**. Il présente **les perspectives de développement** du patrimoine de l'organisme.* ». Ce document constitue un outil de pilotage aux débats d'orientation du CA.

Le PSP validé par le CA en date du 28 juin 2018 ne précise pas la politique de développement de la société sur ses aspects stratégiques et quantitatifs ainsi que ses choix en matière d'entretien courant et de maintenance. A l'issue du contrôle, Mon Logis prend acte de cette irrégularité et s'engage à corriger la présentation globale du PSP au CA.

Cependant, l'Agence relève globalement une stratégie patrimoniale cohérente qui est décrite en partie dans le PSP, dans le projet de la nouvelle convention d'utilité sociale (CUS), dans la prévisionnelle et dans différentes délibérations du CA. Au regard des orientations stratégiques décrites dans le projet de la CUS, MON LOGIS a décidé de ne pas investir lourdement sur les résidences situées dans des territoires présentant un marché de l'habitat détendu (principalement en zone rurale) et d'y mener une politique de désengagement (démolition-vente...). L'Agence invite toutefois la société à veiller à ce que les logements n'ayant pas fait l'objet de démolition ou de vente bénéficient d'un niveau satisfaisant d'entretien afin d'assurer aux locataires de bonnes conditions d'habitat et d'un cadre de vie correct.

La stratégie patrimoniale de la société est tributaire de la feuille de route annuelle de son actionnaire principal, ALI. Elle est donc actualisée chaque année.

Pour 2019, les objectifs sont les suivants (CA du 21 février 2019) :

- 700 logements agréés (120 en Centre Est, 120 au Nord Est et 460 en Ile-de-France) ;
- 130 logements vendus ;
- 200 logements en rénovation thermique.
- Un développement soutenu et différencié selon les territoires :

MON LOGIS prévoit de renforcer son développement sur les départements de l'Yonne et de Seine-et-Marne, un volume d'offre nouvelle modéré sur le département de l'Aube, et enfin une stratégie de développement limitée aux agglomérations conservant un certain dynamisme.

Sur la période 2020-2027, la société prévoit une offre nouvelle de 5 110 logements, soit une moyenne annuelle de 639 logements. Pour mémoire, 676 logements ont été produits en 2018 et 2019.

- Un programme de réhabilitation du patrimoine ambitieux et une politique de déconstruction adaptée au marché :

Sur la période 2018-2027, les programmes de réhabilitation et de démolition prévoient une enveloppe budgétaire de 161 millions d'euros pour 5 689 logements (42 % du parc).

Le programme est composé :

- De réhabilitations lourdes (> 25 000 euros au logement) : il s'agit d'interventions globales sur tous les équipements vétustes (intérieurs comme extérieurs) et de l'amélioration thermique.
 - De réhabilitations légères (de 10 à 20 000 euros au logement) : il s'agit d'interventions limitées à quelques composants et au bâti.
 - De démolitions avec pour orientation « d'organiser le désengagement du patrimoine « hors marché » à travers la démolition des groupes soulevant à la fois des problèmes d'état technique et de commercialisation (collectifs vétustes situés sur les marchés en déclin) » (source : CA du 19 septembre 2017).
- Un effort de maintenance adapté à l'évolution du parc :

Sur 2020-2027, MON LOGIS budgétise 6,940 millions d'euros annuel (3,140 millions d'euros pour l'entretien courant et 3,8 millions pour le gros entretien) soit un total pour la période de 55,52 millions d'euros.

Le programme important de réhabilitation engagé par la société et le développement ambitieux d'une offre nouvelle de logement permettent de limiter les interventions au titre de la maintenance.

- Un programme de ventes de logements ambitieux :

Les objectifs de ventes sont définis annuellement par ALI (objectif 2019 : 130 logements). MON LOGIS envisage de modifier les procédures mises en place pour la vente notamment de faire appel à d'autres structures spécialisées (agences immobilières par exemple) afin d'atteindre les objectifs fixés par son actionnaire principal (CA du 21 février 2019).

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Sur la période 2015-2019, la taille du parc de MON LOGIS a connu une évolution constante à la hausse avec un taux moyen annuel d'évolution de (+) 2,1 %.

Tableau 26 : Evolution du patrimoine (période 2015-2019)

Parc au 1er janvier		Construction	Croissance externe (excepté les Acquisitions- amélioration)	Acquisition ou Acquisition- amélioration	Vente	Transformation d'usage et restructuration logement	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle et évolution annuelle moyenne
2015	11 821	133	258	1	33	1	125	12 056	2,0%
2016	12 056	427	35	18	79	-1	2	12 454	3,3%
2017	12 454	229	118	0	36	1	0	12 766	2,5%
2018	12 766	168	0	5	73	-3	254	12 609	-1,2%
2019	12 609	508	67	0	79	71	64	13 112	4,0%
Total		1 465	478	24	300	69	445		2,1 %

Sources : données transmises par l'organisme

Du fait en partie d'une activité de développement soutenue sur les départements de l'Yonne et de la Seine-et-Marne, le patrimoine de MON LOGIS a augmenté de 1 291 logements en 5 ans (+10,9 %). L'année 2019 a été particulièrement active avec la mise en service de 575 logements.

Près de 74 % de la production nouvelle de la société a été assurée en maîtrise d'ouvrage directe.

Cependant, en termes d'obtention d'agréments, les objectifs fixés par ALI ne sont pas atteints (378 pour 700). La société explique cet écart par le fait que certaines communes ne souhaitent plus voir se développer du logement social sur leur territoire (ex. la ville de SENS qui réserve le développement de logements sociaux intra-muros qu'aux opérations de reconstitution de l'offre dans le cadre des démolitions du nouveau

programme national de renouvellement urbain) et, par l'abandon de quelques projets en Seine-et-Marne du fait des élections municipales de 2020.

5.3 ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Au regard des données transmises par la société (fichier 5 – ANCOLS), sur la période contrôlée, MON LOGIS a réhabilité 8 programmes soit 627 logements correspondant seulement à 4,8 % du patrimoine. L'Agence relève toutefois que la mise en œuvre du programme de réhabilitation/démolition adopté par le CA en juin 2018 (cf. 5.1) contribuera à rattraper le retard et compensera la baisse de la maintenance (entretien courant, gros entretien) constatée en particulier à partir de 2017. Un des enjeux prioritaires de la société est l'amélioration de la performance énergétique des logements, au regard du pourcentage important de logements sous étiquette E, F et G (35 %).

L'Agence relève une gestion budgétaire des opérations de réhabilitation globalement correcte. L'écart moyen entre le prix de revient final et le prix de revient prévisionnel est de 1,95 %. Le coût moyen de réhabilitation au logement (environ 42 200 euros) est relativement élevé comparé à ce que l'on observe habituellement chez les bailleurs sociaux (moyenne de l'ordre de 30 000 euros), ce qui témoigne d'un bon niveau de prestations.

La visite de patrimoine, hors agglomération de Troyes, a permis à l'Agence de constater un bon état général du patrimoine¹⁸.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

La direction en charge de la maîtrise d'ouvrage est subdivisée en deux pôles :

- Développement : composé de 5 responsables d'opération et de deux assistantes, il monte et suit les opérations de constructions neuves ;
- Patrimoine (24 salariés) : scindé en 3 services (contrat, technique et réhabilitation), il a pour mission de suivre l'exécution des contrats d'exploitation en lien avec les pôles territoriaux, de monter et suivre les opérations de réhabilitation et enfin de suivre les prestations de gros entretien et d'entretien courant.

La direction est suffisamment dimensionnée pour faire face aux différents enjeux patrimoniaux de la société. Au travers de la réalisation des différentes opérations de construction neuves et des constats réalisés lors de la visite de patrimoine effectuée, la société bénéficie, d'un bon niveau de compétence et d'une solide expérience dans le domaine de la gestion immobilière et patrimoniale.

¹⁸ L'Agence n'a pas été en mesure de réaliser la visite de patrimoine sur l'agglomération de Troyes en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19.

Tableau 27 : Coûts et financement du développement

	Surface utile moyenne des logements (m²)	Coût au logement hors taxes (en euros)	Coût total hors taxes au m² de surface utile (en euros)	Plan de financement (en%)		
				Prêts	Subventions	Fonds propres
Constructions neuves-département Aube*	68,8	136 421	1 983	83,8	2,6	13,6
Ratios** région Grand Est construction neuves	68,0	145 129	2 133			
Constructions neuves-département Seine et Marne*	57,4	118 901	2 071	89,5	4,5	6,0
Ratios** région Ile de France construction neuves	56,0	182 672	3 262			
Constructions neuves-département Yonne*	67,3	132 016	1 963	90,3	0,5	9,2
Ratios** région Bourgogne Franche-Comté construction neuves	68,0	152 184	2 238			
VEFA*** département Aube	70,3	129 512	1 842	83,6	0,6	15,8
Ratios** région Grand Est VEFA	58,2	127 865	2 197			
VEFA*** département Seine et Marne	57,0	124 251	2 178	91,7	2,7	5,6
Ratios** région Ile de France VEFA	56,0	200 704	3 584			
VEFA*** département Yonne	72,2	133 891	1 854	98,6	0,5	0,9
Ratios** région Bourgogne Franche-Comté VEFA	65,0	131 365	2 021			
Acquisitions Améliorations département de l'Aube*	76,3	159 552	2 092	85,8	2,6	11,6
Acquisitions Améliorations département de Seine et Marne*						
Acquisitions Améliorations département de l'Yonne*						
Plan de financement global				86,7	2,0	11,3

* Calculs effectués sur la base de données fournies par MON LOGIS fichier Ancols n°5

** Source : info centre SISAL au 8 janvier 2018 pour les références

*** Vente en état de futur achèvement

Les coûts totaux hors taxes au m² de surface utile sont maîtrisés. Ils se situent sous les ratios de référence régionaux. Toutefois, ce constat est à nuancer. L'Agence relève une surface utile moyenne des logements mis en service largement supérieure aux moyennes régionales pour les opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) du département de l'Aube et de l'Yonne. Cette situation s'explique en partie par la livraison d'une importante proportion de logements individuels (65 %).

L'analyse des plans de financements a été réalisée sur la base des données transmises par la société pour les opérations pour lesquelles les décomptes définitifs ont été finalisés. Globalement, l'Agence relève des plans de financements comparable à ce qui est observé chez les autres bailleurs. Toutefois, l'analyse par territoire montre pour les départements de la Seine-et Marne et de l'Yonne une faible proportion des fonds propres injectée et donc une mobilisation d'emprunts plus importante.

5.5 SÉCURITÉ DANS LE PARC

L'ensemble des équipements techniques font l'objet de contrats d'exploitation et d'entretien.

MON LOGIS ne dispose pas de suivi d'entretien pluriannuel de l'ensemble des chaudières individuelles à gaz.

Concernant l'entretien des chaudières individuelles, le taux de pénétration dans les logements oscille selon les lots entre 90 % et 97 %. La société dispose d'un suivi rigoureux de l'entretien de ces appareils mais ne dispose pas d'un dispositif lui permettant de déceler les chaudières individuelles n'ayant pas fait l'objet de visites annuelles plusieurs années de suite. Dans ses réponses, la société s'est engagée à mettre en place un suivi spécifique afin d'identifier les défauts d'entretien d'une chaudière individuelle plusieurs années de suite. De plus, courant 2022, Mon Logis va simplifier son suivi en équipant l'ensemble du parc de chaudières individuelles de QR Code à flasher lors de chaque intervention.

L'Agence invite la société pour des raisons liées à la sécurisation juridique en cas de sinistre et de sécurité des bâtiments, de mettre en place un suivi pluriannuel des visites d'entretien des chaudières individuelles.

Au regard des pièces transmises par l'organisme, les ascenseurs font l'objet d'un contrôle régulier conforme à la réglementation ainsi que les logements concernés par les risques d'exposition au plomb.

La réalisation des dossiers techniques amiante parties privatives (DA-PP), au regard de l'article R. 1334-16 du code de la santé publique accuse un retard conséquent.

Selon le suivi effectué par la société, au moment du contrôle, 6 335 logements sur 8 042 concernés par le risque amiante ont fait l'objet d'un DA-PP soit un taux de réalisation de 79 %, ce qui est insuffisant d'autant plus que l'obligation de réalisation des DA-PP s'impose depuis février 2012. En effet, MON LOGIS n'effectue les DA-PP que pour les logements à la relocation. Mon Logis s'est engagé à accélérer la campagne de réalisation de DA-PP afin de régulariser la situation.

5.6 VENTES DE PATRIMOINE

Le bilan annuel des ventes réalisées ainsi que les orientations de la politique de vente sont présentés au CA. La tenue des dossiers n'appelle pas d'observations.

L'instruction des dossiers de ventes HLM est assurée conjointement par les responsables vente des pôles territoriaux et le service juridique-contentieux.

Obs 3 : La politique de vente de logements doit être adaptée pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le CA en cohérence avec ceux d'ALI et pour assurer une dynamique de parcours résidentiel des locataires.

Tableau 28 : Ventes de logements sur la période 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de logements vendus à particuliers	33	29	36	33	74
Nombre de logements cédés à d'autres organismes	0	50	0	40	5
Total	33	79	36	73	79

Source : données transmises par MON LOGIS

Le Tableau 28, au regard des données transmises par MON LOGIS, montre un niveau du volume de vente sur la période 2015-2019 de 300 logements soit une moyenne annuelle de 60 logements. La vente aux particuliers ne représente que 64 % de la totalité des ventes. Le niveau reste insuffisant comparé à l'objectif de ventes assigné à l'organisme par ALI (1% annuel du parc soit environ 130 logements annuel).

L'Agence relève, dans la liste des logements mis en vente sur 2015-2019, une proportion importante de logements du parc en dehors de l'agglomération de Troyes (1 300 logements soit 59 % du volume mis en vente), dans des territoires en complète déprise avec un marché immobilier atone tant pour la location que pour la vente.

De plus, l'analyse des ventes réalisées aux particuliers sur la période 2015-2019 fait apparaître que MON LOGIS pratique une politique de prix relativement élevée. Des règles en matière de politique de prix de vente des logements, validées par le CA, définissent le prix de vente catalogue comme égal au prix des estimations avec une marge de négociation de plus de 10 %. La publicité légale affiche toujours le prix le plus élevé à savoir « prix de l'estimation + 10% ». L'organisme a vendu en moyenne ses logements à un niveau de 5,36 % plus élevé que l'estimation de France Domaines ou de l'expert immobilier. Très peu de logements (11) ont été vendus à un niveau inférieur aux estimations. L'Agence relève une proportion assez faible de cessions, de l'ordre de 20 %, au bénéfice de locataires occupants. Ces constats concernant la politique de vente ne favorisent pas globalement sur l'ensemble du parc le parcours résidentiel des locataires. A l'issue du contrôle, de nouvelles orientations ont été présentées au CA le 18 septembre 2021 permettant d'intégrer et de prioriser les ventes aux locataires en place. Une campagne spécifique de promotion à leur destination a été lancée de mars à septembre 2021.

MON LOGIS assure une garantie de rachat du logement valable 15 ans suivant la date de vente (80 % du prix de vente pour les cinq premières années et décote annuelle de 1,5 % par la suite) et de relogement pour tous types d'acheteurs.

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Tableau 29 : Analyse sociale de l'occupation sociale de la SA d'HLM MON LOGIS

En %	Nombre de logements rentrant dans le champ OPS 2018	Taux de réponse à l'enquête	Revenu <20 %	Revenu <60 %	Revenu > 100 %	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Taux occupant + de 65 ans
Mon logis - Seine et Marne	227	87	12	60	5	49	24	19	14	11
Mon logis - Yonne	205	89	7	53	12	33	30	36	2	7
Mon logis - Aube	10 898	80	25	64	5	63	29	44	5	14
Mon logis - Communauté d'agglomération Troyes	7 314	81	26	65	8	65	30	43	5	14
Ratios Département Seine et Marne*	92 606	82	19	63	8	31	26	30	16	9
Ratios Département Yonne*	19 078	78	30	70	7	58	24	43	11	14
Ratios Communauté d'agglomération Troyes	13 093	81	29	66	7	54	20	50	8	16
Ratios Département Aube*	19 318	82	25	64	7	52	20	47	8	16

Sources : base de données / enquête OPS 2018 et données organisme

*Le calcul des ratios départementaux et intercommunaux ne comprennent pas les logements de Mon Logis (ensemble des bailleurs des territoires concernés hors Mon Logis).

L'Agence relève l'absence des fichiers sur l'occupation du parc social (OPS) 2016 et 2018 de MON LOGIS dans la base nationale alors que celui-ci affirme avoir transmis les enquêtes concernées aux services de l'État. En conséquence, les ratios OPS 2018 des territoires d'intervention n'incluent pas dans leur calcul les données de la société. Toutefois, sur la base des fichiers remis à l'Agence par la société, l'analyse de l'occupation du parc en 2018 a pu être réalisée, à la lumière des données de l'ensemble des autres bailleurs des territoires d'intervention de MON LOGIS.

Les résultats révèlent sur le département de l'Aube et sur le territoire de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne, une occupation du parc dont les caractéristiques sont proches des moyennes départementales et intercommunales, excepté pour les ménages les plus modestes sur le territoire de l'agglomération troyenne. En effet, 26 % des ménages occupants de MON LOGIS sur ce territoire concernent les ménages ayant des revenus inférieurs à 20 % des plafonds PLUS contre une moyenne de 29 % pour les autres bailleurs.

En revanche, l'Agence relève, sur les territoires où l'organisme mène une politique de développement active, une accessibilité insuffisante du parc pour les ménages les plus modestes. En effet, comparés aux données départementales, on observe une faible présence de ces ménages, au sein du parc seine-et-marnais et yonnais.

6.2 ACCÈS AU LOGEMENT

6.2.1 Connaissance de la demande

L'analyse de la demande des trois départements (Aube, Seine-et-Marne et Yonne) a été effectuée au regard des données issues du système national d'enregistrement (SNE) au 31 décembre 2019.

Département de l'Aube :

Sur ce département, 6 397 dossiers de demandes de logements sociaux sont enregistrés dans le SNE. L'Agence relève une demande départementale très sociale. En effet, près de 57 % des dossiers présentent un revenu fiscal de référence (RFR) 2017, inférieur au plafond de ressources PLAI pour un ménage d'une personne (11 478 euros pour la province).

En particulier, le territoire de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole est la localisation la plus demandée du département. En effet, 74,5 % des demandeurs inscrits dans le SNE ont positionné l'EPCI en premier choix. Enfin, la ville de Troyes concentre 60,5 % de la demande de logement social du territoire de la métropole. Sur le stock de demande de logement social, 434 demandes (9,1 % des demandes), ont été déposées il y a plus de dix-huit mois, délai anormalement long fixé par le Préfet de département. Près de 53,7 % de ces demandes ont classé la ville de Troyes en premier choix.

Sur le reste du département de l'Aube où le délai anormalement long a été fixé à 12 mois, le nombre de demandes déposées au-delà de ce délai est de 87 soit 5,7 % du stock.

Département de l'Yonne :

L'Agence relève 5 202 dossiers de demande de logement dans le SNE. A l'instar du département de l'Aube, la demande du département est très sociale. Près de 52,7 % des dossiers de demandes présentent un RFR 2017 inférieur au plafond de ressources PLAI en province pour un ménage d'une personne. Sur le stock de demande de logement social yonnais, 13,2 % des demandes (688 dossiers) a une ancienneté supérieure à la durée du délai anormalement long fixée par le Préfet du Département (12 mois).

Département de Seine-et-Marne :

L'Agence relève un marché plutôt tendu du fait de sa proximité avec Paris. En effet, 50 746 dossiers demandes de logements sociaux sur le département sont enregistrés dans le SNE. La durée du délai anormalement long est fixée à 36 mois. Près de 22 % des demandes ont une ancienneté supérieure au délai anormalement long fixé par le Préfet de département. Enfin, 44 % des dossiers de demandes sont considérés comme très sociaux avec un RFR 2017 inférieur au plafond de ressources PLAI pour un ménage d'une personne (13 050 euros pour l'Ile-de-France).

6.2.2 Gestion des attributions

MON LOGIS a installé trois commissions d'attribution de logements (CAL).

Elles examinent les dossiers des demandeurs de logements sociaux pour :

- Le secteur de Troyes et de son agglomération (fréquence de réunion : une fois par semaine) ;
- Le secteur de Bar sur Aube ainsi que les départements de la Haute-Marne et de la Côte d'or (fréquence de réunion : une fois tous les 15 jours) ;
- Le secteur de Romilly sur Seine ainsi que les départements de Seine-et-Marne, de la Marne et de l'Yonne (fréquence de réunion : une fois tous les 15 jours).

La composition des CAL est régulière.

Les membres de la CAL disposent de toutes les informations nécessaires afin d'assurer pleinement leurs prérogatives.

La politique d'attribution de logements de l'organisme précisée par une délibération du CA en date du 24 février 2015 sur la stratégie de peuplement, priorise, outre les ménages répondant aux critères législatifs,

réglementaires du CCH et les ménages relevant du PDALHPD¹⁹, du contingent préfectoral et les ménages désignés par la commission DALO (droit au logement opposable) :

- Les besoins locaux sur le territoire (logements des étudiants et des personnes âgées, décohabitation) ;
- Les besoins de parcours résidentiel.

L'Agence relève que cette stratégie de peuplement définie en 2015 ne fait pas l'objet d'une large diffusion alors que l'article R. 441-9 IV fait état de l'obligation de la part des bailleurs sociaux de rendre les orientations applicables à l'attribution des logements de les rendre publiques *selon des modalités incluant la mise en ligne*.

Le bilan annuel des CAL est présenté à la gouvernance conformément à l'article R. 441-9 du CCH.

Obs 4 : Le contrôle a identifié sur la période 2017-2019 trente attributions irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources (article R. 441-1 du CCH).

L'analyse de 4 349 attributions sur la période 2017-2019 a conduit à cibler l'examen de 87 dossiers d'attributions qui a révélé 30 attributions à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources (cf. annexe n° 8.2), soit une proportion d'irrégularités d'environ 0,69 %. Quatorze de ces irrégularités relèvent de dépassements des plafonds de plus de 10 %.

Au titre des dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (loi LEC), les objectifs assignés aux établissements publics de coopération intercommunale pour les attributions de logements, hors QPV, aux ménages appartenant au 1^{er} quartile (demandeurs ayant les ressources les plus faibles) est de 25 %.

Obs 5 : L'Agence relève une proportion insuffisante des baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile sur le territoire de la communauté de communes de Romilly.

Au regard des données transmises par la société, le tableau 30 relève, sur la période 2017-2019, une proportion de baux signés hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile inférieure à l'objectif assigné par la loi. On y observe également sur la période concernée une baisse de 4 points pour la communauté d'agglomération Troyes Champagne métropole, plus important territoire d'intervention de la société. Même si lors des attributions, il est nécessaire d'avoir une vigilance notoire sur la situation financière des ménages les plus fragiles, il n'en demeure pas moins que cette évolution à la baisse sur l'agglomération troyenne n'est pas acceptable.

Tableau 30 : Analyse des baux signés période 2017-2019 - 1^{er} quartile

EPCI	Proportion de baux signés hors QPV au sein du parc de MON LOGIS par des ménages du 1 ^{er} quartile en 2017	Proportion de baux signés hors QPV au sein du parc de MON LOGIS par des ménages du 1 ^{er} quartile en 2018	Proportion de baux signés hors QPV au sein du parc de MON LOGIS par des ménages du 1 ^{er} quartile en 2019	Objectif de baux signés hors QPV au sein des EPCI par des ménages du 1 ^{er} quartile en 2020
Communauté d'agglomération Troyes Champagne métropole	18%	16%	14%	25%
Communauté de communes des portes de Romilly sur Seine	11%	13%	16%	25%

Sources : *données de l'organisme*

Toutefois, en 2020, au regard des données transmises par l'organisme, l'Agence relève un taux supérieur à 25 % sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Troyes (27,9 %). En revanche, toujours en 2020, la proportion de baux signés hors QPV par les ménages du 1^{er} quartile de Mon Logis, sur le territoire de la communauté de communes des portes de Romilly sur Seine est inférieure à 25 % (14,8 %). Ce taux reste toutefois supérieur à celui tous bailleurs confondus sur le territoire de l'EPCI (12,6 %).

¹⁹ Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Concernant l'accueil des publics prioritaires, au regard des statistiques du comité de suivi de l'accord collectif départemental et du numéro unique transmises par l'organisme pour la période 2017-2019, l'Agence relève 36 relogements au titre de l'accord collectif et 29 au titre de la commission de médiation. Cependant, les bailleurs sociaux aubois n'ont aucun objectif quantitatif de relogement. Dans les deux mois suivants la sollicitation des services de l'Etat, ils doivent effectuer des propositions de relogements et les justifier.

6.3 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Loyers

La politique des loyers des logements gérés est validée par le CA et les augmentations annuelles sont conformes à la réglementation. Les augmentations suite à réhabilitation ou à la relocation demeurent exceptionnelles, en particulier dans les territoires où la vacance de logements demeure importante (difficulté à relouer les logements).

Le parc de logement étant concentré principalement sur le département de l'Aube (92 % du patrimoine), l'analyse des loyers porte exclusivement sur ce département :

Tableau 31 : Analyse des loyers (année 2018)

Rubriques	Nombre de logements sociaux	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
MON LOGIS (département de l'Aube)	11 410	4,7	5,3	5,8
Références Département Aube	28 351	4,6	5,2	5,8
Références Grand Est	364 449	4,6	5,2	5,9

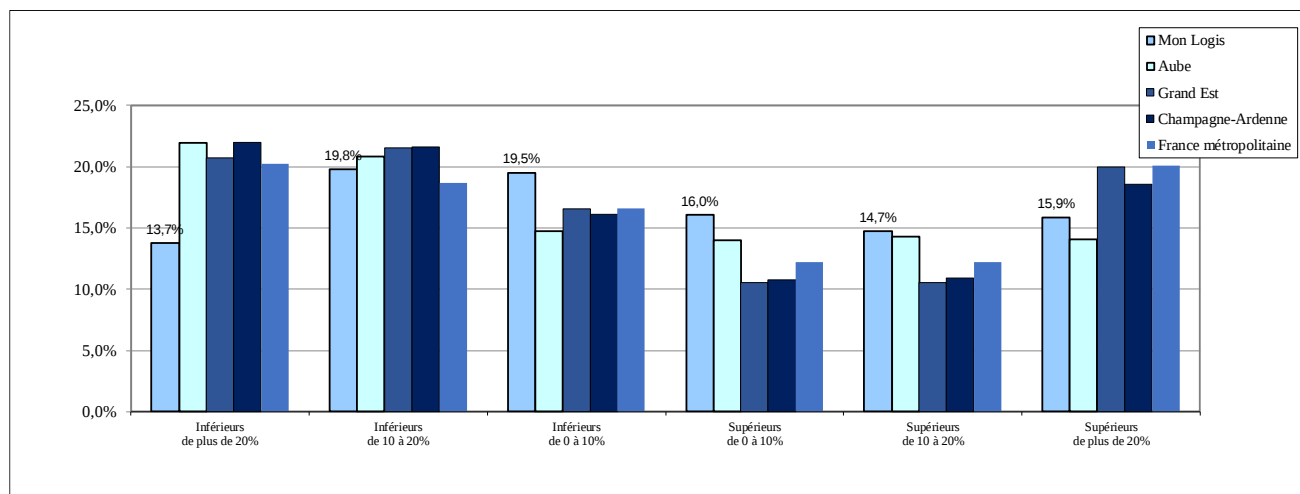
Sources : Données transmises par l'organisme et RPLS 2018

L'Agence observe un niveau de loyers pratiqués au m² de surface habitable (SH) légèrement supérieur aux ratios du département aubois.

La marge disponible entre les loyers pratiqués et les maximums autorisés par les conventions APL²⁰ est à un niveau relativement faible comparé à ce qui est généralement observé chez les bailleurs sociaux. En effet, la marge de MON LOGIS se situe à 5,43 %.

²⁰ APL : aide personnalisée au logement.

Figure 3 : Comparaison des loyers pratiqués avec les loyers plafonds des aides à la personne (département de l'Aube)



La figure 3 compare les loyers pratiqués avec les plafonds des aides à la personne calculées à partir d'une occupation théorique (T1 occupé par une personne, T2 occupé par deux personnes...). Cette comparaison corrobore ce constat d'un niveau des loyers pratiqués sur le principal territoire d'intervention de la société légèrement supérieur aux ratios départementaux. En effet, 53,1 % des logements ont un loyer qui peut être intégralement couvert par l'APL contre un ratio aubois de 57,6 %.

Obs 6 : Au regard des éléments transmis par l'organisme, au 1^{er} janvier 2019, 260 logements répartis dans 16 programmes présentent un dépassement du loyer maximal actualisé de la convention APL en contradiction avec les dispositions de l'article L. 442-1-1 du CCH.

(Cf. liste des logements concernés en annexe n° 8.3 et 8.4).

À l'issue du contrôle, les éléments apportés par Mon Logis ont permis à l'Agence de passer le nombre de loyers faisant l'objet d'un dépassement au 1^{er} janvier 2019 du loyer maximal actualisé de 533 à 260. La société n'ayant pas procédé aux augmentations réglementaires 2020 et 2021 sur ces logements, au 1^{er} janvier 2021, seuls 48 loyers restent irréguliers. Dans ses réponses, Mon Logis explique ce dysfonctionnement par une problématique organisationnelle interne. Dès 2019, la société a mis en œuvre un plan d'action afin d'y remédier.

L'Agence invite Mon Logis à procéder le plus rapidement possible au remboursement des indus aux locataires pour l'ensemble des logements avec un loyer irrégulier (260) au 1^{er} janvier 2019 ainsi qu'à la régularisation des 48 loyers encore irréguliers au 1^{er} janvier 2021. Ces démarches sont sans préjudice de toute action judiciaire de la part des locataires.

6.3.2 Supplément de loyer de solidarité

MON LOGIS réalise chaque année l'enquête prévue par la réglementation afin de déterminer quels sont les locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS).

L'enquête SLS 2019 de la société révèle au total cent locataires assujettis au SLS soit 1,57 % des ménages occupant les logements concernés par le SLS²¹. La quasi-totalité des assujettis au SLS résident en zone B2 et C respectivement avec 56 et 43 locataires.

²¹ Les logements concernés par le SLS sont ceux qui sont situés hors QPV.

Au 1^{er} janvier 2019, le montant mensuel moyen du SLS pour MON LOGIS s'élève à 93,96 euros.

6.3.3 Charges locatives

L'organisation mise en place pour le traitement des charges locatives n'appelle pas d'observation. Il s'effectue au sein du pôle quittance et charges de la direction financière.

6.3.3.1 Provisionnement et processus de régularisation

Chaque année, l'exercice de régularisation des charges locatives est finalisé de manière à adresser les décomptes individuels entre fin mai et début juin pour une imputation du solde sur le quittance de juin. L'Agence a pu observer que les décomptes individuels transmis aux locataires sont conformes à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 relatif aux rapports locatifs.

L'examen de la régularisation des charges 2018 montre un excédent de provision global, correct, de 4,86 % pour un montant moyen au logement de 41,10 euros. Toutefois, l'Agence a constaté pour 15 programmes un sur provisionnement moyen au logement supérieur à 150 euros en raison d'une surestimation des dépenses de chauffage notamment pour 5 copropriétés.

Les seules situations de sous-provisionnement, conséquentes, concernent les programmes 0802 et 0854 (respectivement un taux de 11,82 % et 18,04 % pour un montant moyen au logement de 166 et 163 euros). A l'instar des sur provisionnements, ces deux situations sont dues également à des dépenses de chauffage.

6.3.3.2 Nature des charges locatives

La nature des charges récupérées n'appelle pas d'observations.

Elles concernent principalement le chauffage (31 %) et l'entretien des parties communes (25 %). Le montant moyen annuel des charges hors chauffage peut être estimé à 597 euros par logement.

36 % des logements bénéficient d'un chauffage collectif. Une analyse de ce poste a permis de calculer un coût au m² de SH contenu avoisinant 7,7 euros, soit 16,82 % en dessous du ratio de la zone H1 de l'observatoire national des charges pour l'année 2017.

Cependant, l'Agence relève 32 programmes ayant un coût du chauffage collectif au m² de SH supérieur au ratio de l'observatoire. Sur ces 32 programmes, 23 sont sur un marché en « déclin » ou « moins dynamique » selon la classification opérée par MON LOGIS pour lesquels, au regard du PSP, la société n'a pas prévu d'interventions sur un plan thermique. L'Agence a également identifié parmi ces 32 programmes, 19 programmes présentant un coût du chauffage élevé (coût au m² de SH supérieur de 10 % au ratio de l'observatoire), avec une étiquette énergétique de type E, F ou G.

Ce constat interroge la stratégie patrimoniale de la société pour le parc situé sur des territoires jugés non porteurs (cf. § 5.1).

6.4 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

6.4.1 Organisation de la gestion de proximité

La réorganisation, opérée en 2018, a conduit à un regroupement des agences. L'accueil des locataires est réalisé au sein de deux pôles :

- Pôle Troyes et son agglomération : gestion d'environ 7 500 logements ;
- Pôle hors agglomération de Troyes : gestion de 4 736 logements, avec l'appui de deux points d'accueil à Bar-sur-Aube (2 conseillères + 1 assistant technique) et à Arcy-sur-Aube où une permanence hebdomadaire est tenue.

Des conseillers commerciaux ont pour mission la commercialisation des logements, le suivi des locataires pendant la durée du bail. Ils contribuent également à la définition de la stratégie commerciale sur leur secteur de gestion. La commercialisation des logements neufs est assurée par les conseillers logement du service commercial situés au siège.

Des assistants techniques veillent à la qualité de l'entretien des résidences et contrôlent la bonne exécution des contrats d'entretien et de maintenance. Ils jouent également un rôle dans la qualité du cadre de vie des locataires (information des locataires, premier échelon dans les troubles de voisinage, alerte sur les désordres des parties communes, relais dans la gestion des incivilités).

L'Agence attire l'attention de MON LOGIS sur l'importance du nombre de logements gérés par le pôle Troyes hors agglomération, avec un éloignement de certaines résidences du site d'accueil, en particulier sur les départements de Seine-et-Marne et de l'Yonne, territoires sur lesquels la société va continuer à se développer.

La réorganisation des services en 2018 a permis à la société de se doter d'un centre de relation clients (CRC). Composé de huit attachés clientèle, il a en charge la saisie des réclamations et leur répartition entre les services gestionnaires. Le CRC peut également notifier aux entreprises des ordres de service dans la limite de 500 euros. L'Agence relève que la mise en place de ce centre a déjà des effets bénéfiques. En effet, on observe une augmentation de 23,5 % du taux moyen mensuel des réclamations traitées lorsqu'on compare les données avec celles disponibles avant la réorganisation.

Ainsi, au regard des données transmises par l'organisme, les réclamations enregistrées en 2019 ont augmenté : 34 165 contre 25 835 en 2018, 26 122 en 2017, 25 245 en 2016 et 21 368 en 2015. Sur la période 2015-2019, les réclamations techniques représentent en moyenne 69 % des réclamations. Elles concernent principalement des demandes d'intervention en électricité, plomberie, menuiserie et serrurerie.

6.4.2 Concertation locative

MON LOGIS dispose d'un plan de concertation locative. Le conseil de concertation locative (CCL) se réunit régulièrement. Lors des réunions, les membres du CCL abordent les sujets concernant les charges locatives, la gestion des immeubles, les projets de renouvellement urbain, les évolutions réglementaires et plus globalement tous les domaines se rapportant aux conditions d'habitat des locataires.

6.4.3 Adaptations des logements pour les personnes à mobilité réduite

Le service technique de la direction du développement et du patrimoine a en charge le traitement et le suivi des demandes de travaux d'adaptation « personnes à mobilité réduite » (PMR) au sein des logements. Chaque demande individuelle doit être accompagnée d'un certificat médical voire de l'avis d'un ergothérapeute. Le service technique étudie la faisabilité des travaux, notifie les ordres de services aux entreprises. En cas d'infaisabilité de travaux, MON LOGIS peut être amené à proposer au locataire un relogement.

Dans le cadre de la réorganisation, la société a introduit des visites de courtoisie des locataires effectuées une fois par an par les conseillers commerciaux des deux pôles territoriaux. Les demandes de travaux d'adaptation sont saisies dans le système de gestion des réclamations, ce qui n'était pas forcément le cas auparavant.

MON LOGIS dispose de 671 logements, soit près de 5 % du parc, équipés de nouvelles technologies : capteurs permettant le suivi des déplacements (notamment des personnes âgées), chaudières réglables sur portable, interphones commandés à distance par portable, dispositifs de luminothérapie, serrures à reconnaissance digitales.

Sur la période 2017-2019, 441 logements ont bénéficié de travaux pour un coût total de 1,9 millions d'euros soit 4 307 euros au logement, dans la moyenne de qui est constaté chez les autres bailleurs sociaux. Il s'agit pour l'essentiel de travaux d'installation de douches, de toilettes et lavabos surélevés et de barres d'appui.

Toutefois, l'Agence relève que la société ne dispose pas de suivi formalisé périodique de la demande d'adaptation du logement (date de la demande – début des travaux – fin des travaux) et des refus (motifs, suites données...).

6.5 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Face au taux élevé de créances locatives, le DG a mis en œuvre, courant 2012, un partage des données chiffrées en matière de recouvrement avec les deux autres bailleurs aubois²² aux fins de comparaison et d'analyse. Ce partage d'informations entre organismes concurrents, peu observé, a le mérite de questionner ses pratiques aux fins d'amélioration et d'efficacité.

6.5.1 Organisation

6.5.1.1 Évolution de l'organisation du traitement de l'impayé

Certains dysfonctionnements, faute de pilotage unifié du traitement de l'impayé, relevés lors du précédent contrôle, ont conduit la société à diligenter deux audits internes approfondis du contentieux/précontentieux, mener diverses actions (formaliser des process, tracer les actions réalisées, ...), puis réaliser une restructuration de services. Depuis mai 2018, le pôle juridique et contentieux de la direction « Client et Services » rassemble le suivi complet des créances locatives pour professionnaliser les collaborateurs, harmoniser les pratiques, instaurer des indicateurs de suivi de l'activité et favoriser un contact client par tout moyen (visite à domicile, mail, SMS, etc.).

Désormais, les gestionnaires sont localisés au siège et le territoire d'intervention de la société est partagé en quatre secteurs, auxquels sont affectés un binôme de précontentieux/contentieux, ainsi qu'un chargé de précontentieux pour équilibrer la répartition des dossiers entre les territoires. Cette organisation favorise la transversalité et la continuité dans le suivi des dossiers d'impayés. Le tableau de bord de la direction permet de suivre le taux de recouvrement et l'évolution mensuelle des créances locatives par catégorie (présents/sortis). Depuis 2020, un point mensuel de l'activité est présenté au DG, qui suit quotidiennement certains indicateurs.

Ainsi, la société s'intéresse à l'impact des mesures retenues et instaure des indicateurs (mutations économiques, suite des dossiers confiés à l'assistante sociale en libérale, information du décompte définitif dès le préavis, part des réparations locatives ...), afin d'évaluer finement l'activité et la structure des créances locatives, de déterminer les mesures appropriées et d'accroître au final l'efficacité du traitement des impayés.

6.5.1.2 Phase précontentieuse et accompagnement social

En plus des actions habituelles du précontentieux (relance, alerte des rejets de prélèvement...), la société actionne les dispositifs de soutien à l'entrée du locataire, à son maintien dans le logement (gestion notamment des dossiers de surendettement, mise en place de plans d'apurement, propositions de mobilité dans le parc). Elle propose également aux locataires différents modes de règlement (6 dates de prélèvements, paiement en ligne, terminal de paiement électronique...) et des alternatives au prélèvement automatique suspendu après 3 rejets consécutifs. Pour éviter d'alourdir les créances locatives, la société ne facture pas les frais de rejet de prélèvement automatique. Le contact avec le client en difficulté est privilégié notamment lors des visites de courtoisie ou lors du traitement des réclamations par les gestionnaires.

²² Troyes habitat et Aube immobilier.

La société n'emploie pas de conseillère en économie sociale et familiale. Elle s'est toutefois adjoint les services d'une assistante sociale exerçant en libéral, afin de maintenir ou rétablir un lien avec le ménage en impayé. Depuis mars 2016, 874 dossiers lui ont été confiés, dont près de 2/3 des locataires ont repris le contact avec le bailleur et plus d'un tiers règlent de nouveau leurs échéances.

6.5.1.3 Phase contentieuse et suivi des créances des locataires sortis

Afin d'apurer le stock ancien de créances des locataires sortis, les dossiers sont adressés à diverses sociétés de recouvrement ou de rachat de créances, selon l'ancienneté ou le montant des créances. Ils font l'objet de bilans réguliers et de reporting mensuel.

La gestion des procédures contentieuses n'appelle pas d'observation particulière.

6.5.2 Volume et structure des créances locatives

Pour s'assurer de la fiabilité des données, la direction financière a réalisé un rapprochement entre les montants imputés en comptabilité et ceux issus du logiciel de gestion locative, qui n'a pas relevé d'anomalie.

Le taux de recouvrement²³ s'élève à 98 % en 2018, ce qui signifie que le montant des encaissements de l'année s'avère proche du montant total des loyers et des charges quittancés au cours de l'exercice. Après une nette amélioration (1,1 point) entre 2014 et 2017, le taux de recouvrement baisse sensiblement en 2018 et se situe au niveau de 2014. Il est inférieur de 0,7 point au taux médian des ESH de métropole et de province.

Cependant la diminution observée en 2018 s'explique par la restructuration opérée en mai 2018 (spécialisation de gestionnaires précontentieux et sectorisation des dossiers), dont les effets ne pourront être évalués qu'à moyen et long terme.

Tableau 32 : Évolution du taux de non-recouvrement et des pertes sur créances irrécouvrables²⁴

Rubriques	Montants en milliers d'euros					Montant total
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	
Créances clients (N-1)	9 142,03	9 306,63	8 981,97	8 688,52	8 279,83	
Produits des loyers (1)	50 954,16	52 424,43	54 382,79	56 320,90	54 942,76	
Récupération de charges locatives (2)	12 792,24	12 001,36	12 659,17	12 357,79	12 639,56	
Quittancement (3)=(1)+(2)	63 746,40	64 425,79	67 041,96	68 678,69	67 582,32	
Créances clients (N)	9 306,63	8 981,97	8 688,52	8 279,83	8 657,42	
Pertes sur créances irrécouvrables	- 1 064,46	- 1 145,46	- 1 148,19	- 949,70	- 968,50	- 5 276,31
Total encaissement (N) (4)	62 517,33	63 604,99	66 187,22	68 137,67	66 236,24	
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	98,07%	98,73%	98,73%	99,21%	98,01%	
Valeurs de référence	98,67%	98,81%	98,80%	98,73%	98,74%	
Montant du non recouvrement (6) = (3) - (4)	1 229,06	820,80	854,74	541,02	1 346,08	4 791,70
Taux de non recouvrement (7) = 1 - (5)	1,93%	1,27%	1,27%	0,79%	1,99%	
Pertes sur créances irrécouvrables / Quittancement	1,67%	1,78%	1,71%	1,38%	1,43%	

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Le volume des créances locatives dépend également du montant passé en pertes irrécouvrables, qui, cumulé sur 5 ans (5,3 millions d'euros), dépasse le montant de non-recouvrement (4,8 millions d'euros). En l'espèce, le

²³ Mode de calcul : créances locatives n-1 + quittancement (loyers+ charges) annuel – créances locatives n – pertes sur créances irrécouvrables = encaissement de l'année rapporté au montant quittancé. Plus il s'éloigne de 100 %, moins le recouvrement peut être qualifié d'efficace, plus le stock de créances locatives s'accroît rapidement. Ce taux peut dépasser 100 % lorsque le stock des créances locatives diminue. En effet, les encaissements de l'année comprennent des recettes provenant des créances locatives des exercices précédents, ils peuvent donc excéder le montant quittancé de l'année de référence.

²⁴ Les valeurs de référence proviennent de l'exploitation des éléments comptables et patrimoniaux réglementairement transmis par les organismes HLM chaque année, via l'application Harmonia, qui constituent une base de données.

rapprochement des deux taux (non-recouvrement et pertes irrécouvrables sur quittancement) constitue un indice de l'apurement des stocks et présente une image fidèle des créances potentiellement récupérables à l'actif du bilan. De fait, le passage en pertes irrécouvrables n'empêche pas la poursuite du recouvrement par l'organisme, mais comptablement il n'apparaît plus au bilan comme créance à recevoir.

Ainsi, le ratio de créances locatives diminue mécaniquement, il est désormais inférieur au taux médian, comme l'illustre le Tableau 33 :

Tableau 33 : Évolution du montant cumulé des créances locatives

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances locatives y/c quittancement décembre et acquéreurs (1)	9 306,63	8 981,97	8 688,52	8 279,83	8 657,42
Quittancement (2)	63 746,40	64 425,79	67 041,96	68 678,69	67 582,32
Taux Créances locatives (3) = (1) / (2)	14,60%	13,94%	12,96%	12,06%	12,81%
Valeurs de référence	12,46%	12,70%	12,53%	12,44%	12,93%

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

L'évolution des créances locatives reflète également l'impact des mesures engagées par la société, entraînant une diminution significative des résiliations de bail (259 en 2015, 149 en 2017). Dorénavant unifié et stabilisé, le service contentieux engage la procédure après trois termes impayés sans solution de recouvrement ; 293 résiliations avec clause résolutoire de bail sont ainsi enclenchées en 2019.

Le Tableau 34 indique la diminution constante des créances des locataires partis depuis 2016, conséquence des mesures retenues telles qu'une répartition adaptée des dossiers aux spécificités des prestataires extérieurs, un suivi plus attentif des actions réalisées.

Tableau 34 : Part des créances des locataires partis dans le stock total

Montants en milliers d'euros					
Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Locataires partis créances douteuses	3 690,00	3 639,83	3 473,99	3 056,14	2 685,32
Créances locatives y/c quittancement décembre et acquéreurs	9 306,63	8 981,97	8 688,52	8 279,83	8 657,42
Créances locataires partis / Créances totales	39,65%	40,52%	39,98%	36,91%	31,02%
Valeurs de référence	25,57%	27,77%	29,23%	29,09%	30,67%

Source : États réglementaires de la société traités par l'Ancols

Par ailleurs, les diligences menées sur les occupants sans droit ni titre n'appellent pas d'observation particulière, la société propose un nouveau bail à l'occupant à jour de trois échéances.

Les différentes actions menées et l'importante restructuration conduite ont permis de contenir le volume des créances locatives et le traitement des impayés s'inscrit dans une démarche d'amélioration.

7. ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Réalisée sur l'outil Visial sur une durée de 10 ans, l'étude prévisionnelle est basée sur l'exercice clos 2017 à partir du dossier individuel de situation (DIS) définitif édité par la fédération des ESH. Elle s'appuie sur le PSP 2018/2027 réactualisé²⁵ et les objectifs fixés par ALI. Le CA est informé des évolutions de cette étude.

7.1 ÉLÉMENTS D'EXPLOITATION PRÉVISIONNELS

Les hypothèses macroéconomiques retenues sont cohérentes avec celles du secteur. La société a opté pour l'affectation des fonds disponibles à l'ordre de service, ce prélèvement au lancement de l'opération anticipe la baisse du fonds de roulement à long terme, mais reste réaliste en tendance.

La RLS est intégrée à cette étude prévisionnelle, les montants apparaissent distinctement dans le Tableau 35. La société a mobilisé des prêts de haut de bilan bonifiés, au titre des mesures d'accompagnement. Il convient de noter que MON LOGIS n'a pas souhaité prendre d'autres mesures de gestion afin de limiter l'impact de la RLS.

Tableau 35 : Éléments d'exploitation prévisionnelle (2019-2027)

Montants en milliers d'euros										
Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loyers théoriques	57 682	57 682	58 375	59 075	59 784	60 501	61 228	61 962	62 706	63 458
Loyers opérations nouvelles		1 547	5 597	11 799	15 469	18 110	22 160	26 178	30 162	34 238
RLS		-2 483	-4 966	-4 958	-4 955	-4 935	-4 904	-4 988	-4 879	-4 846
Perte de loyers (log. vacants)		-3 260	-3 329	-3 416	-3 451	-3 431	-3 443	-3 476	-3 506	-3 501
Taux moyen de vacance		-5,5	-5,3	-4,9	-4,7	-4,6	-4,4	-4,2	-4,1	-3,9
Autres (foyers, etc...)		4 381	2 944	2 053	1 183	161	-1 063	-2 127	-3 117	-4 370
Total loyers quittancés	54 943	57 867	58 621	64 553	68 030	70 406	73 978	77 549	81 366	84 979
Annuités emprunts locatifs	-25 081	-26 954	-30 995	-35 525	-35 780	-35 923	-38 186	-40 817	-43 323	-45 295
Annuités / Loyers (en %)	-45,6	-46,6	-52,9	-55,0	-52,6	-51,0	-51,6	-52,6	-53,2	-53,3
TFPB		-5 876	-6 149	-6 221	-6 276	-6 333	-6 334	-6 356	-6 408	-6 455
Maintenance (y/c régie)		-7 130	-7 136	-7 236	-7 324	-7 418	-7 452	-7 517	-7 621	-7 725
Frais de personnel (y/c régie)		-8 919	-9 157	-9 285	-9 415	-9 547	-9 681	-9 816	-9 954	-10 093
Frais de gestion		-6 048	-6 022	-6 095	-6 169	-6 244	-6 320	-6 397	-6 474	-6 553
Autres (cotisation, product. immo...)		1 724	2 065	2 011	1 977	1 951	1 917	1 891	1 863	1 835
Coût des impayés		-920	-821	-904	-952	-986	-1 036	-1 086	-1 139	-1 190
Charges non récupérées (vacance)		-432	-437	-443	-443	-432	-427	-426	-424	-414
Éléments except. (dégrèvmts TFPB,...)		13	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	7 609	3 325	-31	855	3 648	5 474	6 459	7 025	7 886	9 089
Autofinancement net / Loyers (en %)	13,8	5,7	-0,1	1,3	5,4	7,8	8,7	9,1	9,7	10,7

Source : États Visial de la société traités par l'Ancols

MON LOGIS prévoit une baisse continue de la vacance de logements, grâce notamment au plan d'actions qui a été élaboré en 2020. Cependant, elle devra restée vigilante sur son évolution au regard des taux constaté sur la période rétrospective (cf. § 2.2.2).

Les produits de gestion courante, intitulé « Autres (cotisations, production immobilisée) », comprennent un montant prévisionnel de dégrèvement de TFPB de 1,74 million d'euros. La société envisage d'accroître le nombre d'adaptations de logements à la mobilité réduite pour atteindre cet objectif de dégrèvement. Cependant, le versement annuel de cette somme n'est pas certain.

²⁵ Approuvé fin 2017 par le CA, le PSP réactualisé et adapté à la CUS est présenté de nouveau le 28 juin 2018.

Les prévisions d'exploitation en matière de frais de gestion, de personnels, de maintenance et d'impayés n'appellent pas d'observation particulière.

Pour financer l'important programme d'investissement, les annuités locatives progressent et devraient représenter jusqu'à 55 % des loyers en 2021, ce qui fait chuter l'autofinancement net²⁶ en 2020 et 2021. Toutefois, les loyers des opérations nouvelles devraient améliorer l'autofinancement net, qui pourrait atteindre 9 millions d'euros en 2027.

Ce taux d'annuités relativement élevé, supérieur de 10 points au taux médian, est cependant soutenable si les mises en service respectent la programmation, les loyers afférents génèrent des ressources propres et la vacance est contenue.

7.2 PERSPECTIVES D'INVESTISSEMENT

Les perspectives d'évolution patrimoniale s'appuient sur les orientations d'ALI présentées au CA de février 2019, à savoir 700 logements agréés pour 2019, 130 cessions et 200 logements en rénovation thermique :

Tableau 36 : Évolution prévisionnelle du patrimoine

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Livraisons		526	814	804	618	600	600	558	558	558
Démolitions		0	0	-25	-13	-106	-60	-2	-4	-121
Ventes		-130	-130	-137	-143	-148	-151	-155	-159	-163
Logements et équiv logts	13 103	13 499	14 183	14 825	15 287	15 633	16 022	16 423	16 818	17 092

Source : États Visial de la société traités par l'Ancols

Ce programme envisage :

- Une croissance du patrimoine de plus de 30 % caractérisée par un effort important de production en 2020 et 2021 ;
- Une augmentation forte des ventes de logements, de 80 en 2018 à 130 en 2019 (80 cessions de patrimoine ancien et 50 en bloc). Malgré le recrutement d'un deuxième commercial dédié à cette activité, les prévisions paraissent ambitieuses au regard des cessions réalisées sur la période prospective (cf. tableau 28) ;
- La démolition de programmes lourdement impactés par la vacance et/ou pour lesquelles la réhabilitation du bâti s'avère trop coûteuse.

²⁶ L'autofinancement net correspond à la capacité d'autofinancement brute, ou CAF brute, après remboursement du capital des emprunts.

Les investissements prévisionnels se répartissent comme suit :

Tableau 37 : Investissements immobiliers et financements (2019-2027)

Montants en milliers d'euros

	Constructions neuves		Réhabilitations		Renouvellement composants		Démolitions		Cessions
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	
Nombre de logements	5 906		4 083				331		1 316
Montants des investissements	922 399		155 766		1 811		5 356		
Montant des produits de cession									76 143
Financement par emprunt	846 789	91,8	136 308	87,5	778	43,0			
Financement par subvention	60 575	1,6					5 227	97,2	
Financement par fonds disponibles	15 034	6,6	19 455	12,5	1 032	57,0	149	2,8	
Part investie par catégorie (en %)	84,9		14,4		0,2		0,5		

Source : États Visial de la société traités par l'Ancols

Le développement de l'offre de logement et les travaux sur le patrimoine existant sont essentiellement financés sur emprunts (91,8 % par exemple pour la construction neuve), qui explique le taux d'annuités élevé (cf. tableau 35). Une règle interne à la société fixe un pourcentage moyen de fonds disponibles de 5 %, qui varie selon le territoire d'intervention de 0 % à une fourchette de 10 à 15 %.

Le recours à l'emprunt se justifie du fait de l'importance des constructions neuves, dont deux tiers seront produits en Île-de-France. Le niveau des loyers à venir permet de reconstituer la capacité d'autofinancement. Pour soutenir le développement immobilier en Seine-et-Marne, la société bénéficie du soutien financier d'ALI.

La production neuve concentre 85 % des investissements totaux de l'étude prévisionnelle et le reste est affecté aux réhabilitations. Comme le montre le tableau 38, les efforts financiers de MON LOGIS, concentrés sur le développement de logements, sont constants sur toute la période prospective, alors que les engagements financiers au titre des travaux sur le patrimoine existant sont mobilisés en fin de période. Ces choix stratégiques de report des interventions sur le patrimoine font peser une incertitude potentielle quant à leur réalisation.

7.3 SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE

La variation des ressources et des emplois est détaillée ci-dessous :

Tableau 38 : Fonds de roulement long terme à terminaison (2019-2027)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Autofinancement net		3 325	-31	855	3 648	5 474	6 459	7 025	7 886	9 089
Remboursements emprunts non locatifs		-547	-567	-588	-611	-633	-657	-683	-381	-392
Produits de cessions		3 196	3 452	3 746	4 025	4 286	4 498	4 746	5 004	5 270
Fonds propres investis en travaux		-166	-807	-2 966	-1 942	-2 285	-2 532	-1 930	-3 431	-4 429
Fonds propres investis en démolitions		0	0	-149	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-8 313	-7 428	-6 496	-6 587	-6 175	-6 261	-6 349	-6 438	-6 528
Autres variations y/c provisions et ACNE		2 133	118	401	-654	-1 416	-1 476	-1 465	-1 446	-1 570
Total	20 907	20 534	15 271	10 074	7 953	7 204	7 235	8 579	9 773	11 213
Provisions (PGE, IDR)	3 736	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Dépôts de Garantie	4 204	4 420	4 710	5 083	5 279	5 481	5 699	5 917	6 135	6 316
FDR long terme à terminaison	28 847	28 456	23 483	18 659	16 733	16 187	16 436	18 001	19 415	21 034
FDR long terme à terminaison en nombre de jours de charges courantes	317,4	313,1	258,4	205,3	184,1	178,1	180,9	198,1	213,6	231,5

Source : États Visial de la société traités par l'Ancols

La capacité d'autofinancement et les produits de cessions ne peuvent suffire au financement du développement et des interventions programmés, le prélèvement de fonds disponibles complète donc ce besoin. La diminution du fonds de roulement long terme à terminaison (FDRLT), corrélée à celle de l'autofinancement net, indique la consommation des ressources disponibles pour financer ces investissements jusqu'en 2023, soit la moitié de la période.

Dès 2024, les fonds disponibles se reconstitueraient, du fait de l'apport des loyers des opérations nouvelles. Le niveau du FDRLT (soit 232 jours de charges courantes en 2027) est acceptable au regard des livraisons et interventions envisagées.

Cependant, l'Agence relève que l'atteinte de ces résultats prévisionnels, pour répondre à la feuille de route d'ALI, repose sur la capacité de MON LOGIS à accroître le rythme de production. Les hypothèses retenues par l'organisme s'appuient sur un niveau important de ventes de logements, ce qui semble peu réaliste au regard de la période rétrospective. Toutefois, il peut être noté que la société devrait pouvoir compter sur le soutien de son actionnaire ALI.

8. ANNEXES

8.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE : MON LOGIS - Société anonyme d'habitation à loyer modéré

SIÈGE SOCIAL :
Adresse du siège : 44 avenue du Général GALLIENI Téléphone : 03 25 810 810
Code postal : 10 300
Ville : Sainte-Savine

Directeur Général : M. Serge LAURENT

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 01/01/2020 :			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents ou nommés pour/par les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président	Monsieur Claude GUINET		Personne physique
Vice-Président	Monsieur Pierre-André HUBERT		Personne physique
	Action Logement Immobilier	Monsieur Pierre POSSEME	Actionnaire de référence
	Conseil départemental de l'Aube	Madame BOEGLIN Danièle	Collectivité
	Troyes Champagne métropole	Monsieur RIGAUD Jacques	Collectivité
	Madame Clotilde BUTI		Personne physique
	Monsieur Philippe VERBERT		Personne physique
	Monsieur Stéphane JACQUET		Personne physique
	Monsieur Michel VIGNAL		Personne physique
	Madame Laure SAI		Personne physique
	Madame Alice GERARDIN		Personne physique
	Monsieur Michel FLEURIOT		Personne physique
	Monsieur Alain BADETZ		Personne physique
	Madame Jocelyne AUGER		Personne physique
	Monsieur Jean-Luc DEROZIERES		Personne physique
	Monsieur Gilles MORLON		Personne physique
	Monsieur Jean-Claude PEDRACINI		Personne physique
Représentants des locataires :	CNL	Madame Paulette RENAULT	
	CGL	Monsieur Patrice LEMMER	
	FO consommateur de l'Aube	Monsieur Ahmed ZAGHRIQUI	

ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social : 15 551 983 euros		Action Logement Immobilier (99,82 %)
	Nombre d'actions : 1 118 565		
	Nombre d'actionnaires : 95		

COMMISSAIRE AUX COMPTES : KPMG

EFFECTIFS AU 01/01/2020 :	Mandataires sociaux (Directeur Général) :	1
	Cadre :	48
	Maîtrise :	80
	Employés :	4
	Contrat aidés	7
Total		139

8.2 RÉCAPITULATIF DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT IRRÉGULIÈRES POUR LA PÉRIODE 2017-2019

N°RPLs logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	N° unique départemental	Nature de l'irrégularité	% de dépassement du plafond de ressources
0050534984	BUCHERES - AVENUE DES MARTYRS	PLAI	27/06/2019	10081706118410300	Dépassement de plafonds de ressources	3,53
0053585786	ROSIERES PRES TROYES - RUE VICTOR HUGO	PLAI	10/01/2019	10011907408011300	Dépassement de plafonds de ressources	32,34
0053585893	PONT STE MARIE 2 RUE H.LEMASSON	PLUS	24/01/2019	10011907401511300	Dépassement de plafonds de ressources	35,16
0011190048	8 A 13 VILLA MON LOGIS	HLMO	15/02/2018	0100817062012AL019	Dépassement de plafonds de ressources	14,39
0011192771	SCHWEITZER-LYAUTEY-CALMETTE	HLMO	07/03/2017	010021705619410392	Dépassement de plafonds de ressources	19,96
0050531831	JEAN JAURES	HLMO	25/04/2017	010041705739610363	Dépassement de plafonds de ressources	36,52
0011166825	ESTISSAC - RUE DES ALOUETTES	HLMO	10/11/2017	010101706334510392	Dépassement de plafonds de ressources	3,02
0011166825	QUARTIER DEBUSSY	HLMO	19/01/2017	010071605084610392	Dépassement de plafonds de ressources	51,67
0011238236	CHEMIN DE MARAYE	PLA	20/07/2017	010071706021710392	Dépassement de plafonds de ressources	3,36
0011241916	LES LIONS	PLA	10/08/2017	010061705991310363	Dépassement de plafonds de ressources	0,32
0011242047	LES LIONS	PLA	21/11/2017	010111706373510392	Dépassement de plafonds de ressources	2,98
0011179381	PORTE DE CHAILLOUET TROYES	PLUS	05/01/2017	010121605449110363	Dépassement de plafonds de ressources	2,02
0011252319	SOULAINES DHUYS	PLUS	03/04/2017	010031705714910392	Dépassement de plafonds de ressources	55,98
0053585942	TROYES PIELLE	PLAI	25/01/2018	010031604605510392	Dépassement de plafonds de ressources	9,81
0047339214	TROYES AVENUE MARIE DE CHAMPAGNE	PLUS	11/05/2017	010031705732110392	Dépassement de plafonds de ressources	1,96
0049505722	ROMILLY SUR SEINE 73 RUE MIGNONNETTE	PLUS	27/10/2017	010081605215510392	Dépassement de plafonds de ressources	1,43
0052456037	SENS 100 RUE EMILE ZOLA	PLS	23/05/2017	089051704107010392	Dépassement de plafonds de ressources	25,94
0052456409	SENS 100 RUE EMILE ZOLA	PLS	05/04/2017	089031704025910392	Dépassement de plafonds de ressources	3,92
0052459594	SENS 100 RUE EMILE ZOLA	PLS	31/05/2017	089031704025210392	Dépassement de plafonds de ressources	10,91
0052460327	SENS 100 RUE EMILE ZOLA	PLS	05/04/2017	089031704009810392	Dépassement de plafonds de ressources	26,38
0052460864	SENS 100 RUE EMILE ZOLA	PLS	04/04/2017	089031704029210392	Dépassement de plafonds de ressources	23,29
0052455493	NOGENT/SEINE - 110 TER AV PASTEUR	PLUS	28/06/2017	010021705619810392	Dépassement de plafonds de ressources	4,37
0052458538	MONTEAU - RUE COTE RENARD	PLS	21/03/2017	089021703972810392	Dépassement de plafonds de ressources	16,55
0053585306	ROSIERES PRES TROYES-VICTOR HUGO	PLS	09/08/2018	010071807020810392	Dépassement de plafonds de ressources	4,45
0053585695	ROSIERES PRES TROYES-VICTOR HUGO	PLS	28/09/2017	010081403076110392	Dépassement de plafonds de ressources	5,89
0053585744	ROSIERES PRES TROYES-VICTOR HUGO	PLS	29/09/2017	010011402553110392	Dépassement de plafonds de ressources	3,97
0053586396	PONT STE MARIE - 42 AV JULES GUESDE	PLUS	15/02/2018	010011806542810392	Dépassement de plafonds de ressources	10,11
0053920312	CRENEY LA COUR AUX CHANGEURS (VEFA)	PLUS	24/09/2018	010061806882210392	Dépassement de plafonds de ressources	1,16
0053920693	CRENEY LA COUR AUX CHANGEURS (VEFA)	PLUS	24/09/2018	010021604490610392	Dépassement de plafonds de ressources	0,61
0048508298	MERMOZ	PLAI	02/02/2017	010011705504710392	Dépassement de plafonds de ressources	36,94

8.3 DÉPASSEMENTS LOYERS MAXIMAUX DES CONVENTIONS APL AU 01/01/2019

Logement			Convention			Date de la première révision	Coefficient d'actualisation pour l'année courante	Coefficient d'actualisation	Taux de loyer maximal actualisé	Taux de loyer pratiqué	Dépassement
Programme	Logement	Type de financement principal	Date à prendre en compte pour actualisation	Taux maxi initial (pour les conventions en Euros)	Montant du loyer mensuel quittancé						
0721	07210006	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	4,58 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210007	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	4,58 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210008	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	4,58 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210009	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	4,58 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210010	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	4,58 €	5,41 €	Dépassement
0724	07240001	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240002	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240003	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240004	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240005	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240006	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240007	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240008	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240009	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240010	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240011	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240012	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240013	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240014	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240015	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240016	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240017	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240018	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240019	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240020	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240021	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0724	07240023	PLUS	07/12/2015	5,02	5,18	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,09 €	5,18 €	Dépassement
0727	07270001	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270002	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270003	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270004	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270005	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0727	07270006	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0727	07270007	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0727	07270008	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0727	07270009	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270010	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270011	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270012	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270013	PLS	11/12/2012	12,32	13,02	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	12,99 €	13,02 €	Dépassement
0727	07270014	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0727	07270015	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0727	07270016	PLAI	11/12/2012	7,47	7,89	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	7,87 €	7,89 €	Dépassement
0727	07270017	PLAI	11/12/2012	7,47	7,89	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	7,87 €	7,89 €	Dépassement
0727	07270018	PLAI	11/12/2012	7,47	7,89	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	7,87 €	7,89 €	Dépassement
0727	07270019	PLAI	11/12/2012	7,47	7,89	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	7,87 €	7,89 €	Dépassement
0727	07270020	PLAI	11/12/2012	7,47	7,89	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	7,87 €	7,89 €	Dépassement
0727	07270021	PLAI	11/12/2012	7,47	7,89	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	7,87 €	7,89 €	Dépassement
0727	07270033	PLUS	12/12/2018	7,33	7,44	1 janvier 2019	1,012520802	1,012520802	7,42 €	7,44 €	Dépassement
0745	07450001	PLUS	09/01/2012	4,86	5,21	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	5,12 €	5,21 €	Dépassement
0745	07450002	PLUS	09/01/2012	5,40	5,78	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	5,69 €	5,78 €	Dépassement
0745	07450006	PLUS	09/01/2012	4,86	5,21	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	5,12 €	5,21 €	Dépassement
0760	07600001	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600002	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600003	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600004	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600005	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600006	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600007	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600008	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600009	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600010	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600011	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600012	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600013	PLAI	07/01/2014	5,34	5,48	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	5,44 €	5,48 €	Dépassement
0760	07600014	PLAI	07/01/2014	5,34	5,48	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	5,44 €	5,48 €	Dépassement
0760	07600015	PLAI	07/01/2014	5,34	5,48	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	5,44 €	5,48 €	Dépassement
0760	07600016	PLS	12/05/2014	8,55	8,78	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	8,71 €	8,78 €	Dépassement
0760	07600017	PLS	12/05/2014	8,55	8,78	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	8,71 €	8,78 €	Dépassement
0760	07600018	PLS	12/05/2014	8,55	8,78	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	8,71 €	8,78 €	Dépassement
0760	07600019	PLS	12/05/2014	8,55	8,78	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	8,71 €	8,78 €	Dépassement
0760	07600020	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600021	PLUS	12/05/2014	5,90	6,06	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	6,01 €	6,06 €	Dépassement
0760	07600022	PLS	12/05/2014	8,55	8,78	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	8,71 €	8,78 €	Dépassement
0760	07600023	PLS	12/05/2014	8,55	8,78	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	8,71 €	8,78 €	Dépassement

58 S.A. d'HLM MON LOGIS (10) – RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-013

S.A. d'HLM MON LOGIS (10) – RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-013 59

Logement			Convention			Date de la première révision	Coefficient d'actualisation pour l'année courante	Coefficient d'actualisation	Taux de loyer maximal actualisé	Taux de loyer pratiqué	Dépassement
Programme	Logement	Type de financement principal	Date à prendre en compte pour actualisation	Taux maxi initial (pour les conventions en Euros)	Montant du loyer mensuel quittancé						
1043	10430043	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430044	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430045	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430046	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430047	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430068	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430069	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430070	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430071	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430072	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430073	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430074	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430075	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430076	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430077	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430078	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430079	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430080	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430081	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430104	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430105	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430106	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430107	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430108	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement
1043	10430109	PLS	08/12/2015	8,08	9,36	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	8,19 €	9,36 €	Dépassement

8.4 DÉPASSEMENTS LOYERS MAXIMAUX DES CONVENTIONS APL AU 01/01/2021

Logement			Convention			Date de la première révision	Coefficient d'actualisation pour l'année courante	Coefficient d'actualisation	Taux de loyer maximal actualisé	Taux de loyer pratiqué	Dépassement
Programme	Logement	Type de financement principal	Date à prendre en compte pour actualisation	Taux maxi initial (pour les conventions en Euros)	Montant du loyer mensuel quittancé						
0721	07210006	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	5,19 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210007	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	5,19 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210008	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	5,19 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210009	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	5,19 €	5,41 €	Dépassement
0721	07210010	PLUS	12/07/2011	4,27	5,41	1 janvier 2012	1,072367922	1,072367922	5,19 €	5,41 €	Dépassement
0806	08060001	PLS	18/11/2010	7,00	7,73	1 janvier 2011	1,078478021	1,078478021	7,72 €	7,73 €	Dépassement
0819	08190009	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0819	08190010	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0819	08190011	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0819	08190012	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0819	08190013	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0819	08190014	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0819	08190015	PLUS	11/12/2012	4,44	4,92	1 janvier 2013	1,054095507	1,054095507	4,78 €	4,92 €	Dépassement
0824	08240001	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240002	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240003	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240004	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240005	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240006	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240007	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240008	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240009	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240010	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240011	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240012	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240013	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240014	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240015	PLUS	02/04/2015	5,28	5,38	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240016	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240017	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240018	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240019	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240020	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240021	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240022	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240023	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240024	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240025	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240026	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240027	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240028	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240029	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0824	08240030	PLUS	02/04/2015	5,28	5,48	1 janvier 2016	1,013329848	1,013329848	5,47 €	5,48 €	Dépassement
0856	08560003	PLUS	07/01/2014	4,79	5,04	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	4,99 €	5,04 €	Dépassement
0856	08560004	PLAI	07/01/2014	4,79	5,04	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	4,99 €	5,04 €	Dépassement
0856	08560005	PLAI	07/01/2014	4,79	5,04	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	4,99 €	5,04 €	Dépassement
0856	08560006	PLAI	07/01/2014	4,79	5,04	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	4,99 €	5,04 €	Dépassement
0856	08560007	PLAI	07/01/2014	4,79	5,04	1 janvier 2015	1,019111463	1,019111463	4,99 €	5,04 €	Dépassement

8.5 SIGLES UTILISÉS

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

www.ancols.fr

 <i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 <i>Liberté • Égalité • Fraternité</i> RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS