

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-154 Décembre 2015

Société d'économie mixte Habitat du Pays Châtelleraudais

Châtelleraut (86)



Rapport définitif de contrôle n° 2014-154 Décembre 2015

Société d'économie mixte

Habitat du Pays Châtelleraudais

Châtelleraut (86)

RAPPORT DÉFINITIF N° 2014-154

SEM HABITAT DU PAYS CHATELLERAUDAIS – 86

Président : M. Jean-Pierre Abelin
 Directeur général : Mme Corinne Brenet
 Adresse : 2/4 rue Augustin Rodin
 86100 Châtellerauld

Nombre de logements familiaux gérés : 1752

Nombre de logements familiaux en propriété : 1752

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 89

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-0.1	1.17	0.54
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	62.5	46.7	55.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	6.7	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.15	3.2	2.85
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5.2		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0.55		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.54	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-0.1	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	19.7	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme La SEM Habitat du Pays Châtelleraudais (HPC) gère 1 752 logements. Sa gestion fait l'objet d'un mandat de management confié à la SCET qui vient d'être renouvelé, après consultation, pour une première période de 4 ans. La société est fortement implantée sur le quartier de la Plaine d'Ozon, zone urbaine sensible.

Points faibles Une vacance élevée et en progression
 Niveau des charges de chauffage élevé
 Situation financière très fragile
 Retard de maintenance sur le patrimoine

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles.

Anomalies ou irrégularités particulières 3 attributions en dépassement des plafonds de ressources
Dépassement des loyers plafonds des conventions APL (5 logements)

Conclusion Confrontée à des risques locatifs prégnants, la SEM de Châtelleraut s'appuie sur une organisation assez satisfaisante, adossée pour partie à une prestation réalisée par la SCET.

L'équilibre financier de la SEM est très fragile, l'invitant à poursuivre et amplifier ses efforts en matière de gestion.

La perspective d'un protocole avec la caisse des dépôts va lui permettre de clarifier sa stratégie à moyen terme. Le rattrapage de maintenance sur le patrimoine existant constitue une des priorités de la société. Les activités hors logement social, qui ont eu ces dernières années un impact négatif sur le résultat de la SEM, ont vocation à cesser dans ce contexte immobilier très difficile.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-177 de juin 2009
Contrôle effectué du 01/04/2015 au 09/06/2015
Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-154

SEM HABITAT DU PAYS CHÂTELLERAUDAIS

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 PRÉSENTATION DE L'ORGANISME	2
2.2 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE	2
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	3
2.3.1 Gouvernance	3
2.3.2 Protocole SEM HPC, Ville Châtelleraut et CDC.....	3
2.3.3 Organisation et management.....	4
2.3.4 Nouvelle offre SCET	4
2.4 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande	6
3.2.2 Processus d'attribution des logements	6
3.3 LOYERS ET CHARGES	6
3.3.1 Analyse réglementaire des loyers	6
3.3.2 Politique des loyers.....	7
3.3.3 Niveau des loyers.....	7
3.4 CHARGES LOCATIVES.....	7
3.5 VACANCE.....	8
3.6 PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES IMPAYÉS LOCATIFS	9
3.7 ÉVOLUTION DES IMPAYÉS LOCATIFS	9
3.8 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	10
3.9 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE.....	11
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE.....	11
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production.....	11
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	13
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	14
5.1.1 Généralités	14
5.1.2 La dette financière	14
5.1.3 La politique d'amortissement des immobilisations locatives.....	15
5.1.4 La politique de la SEM HPC sur le gros entretien	15
5.1.5 Evolution des coûts de gestion.....	16
5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE	16
5.2.1 Analyse de l'exploitation	16
5.2.2 Activités hors logement social	17
5.2.3 Analyse de la structure financière.....	19
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	20
5.4 CONCLUSIONS SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	20
5.5 CONCLUSION	21
6. LISTE DES ANNEXES.....	22

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'organisme SEM Habitat du Pays Châtelleraudais, 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 (...) ».

Le précédent contrôle de la Miilos n° 2008-177 de juin 2009 relevait la qualité du service rendu aux locataires, ainsi que celle des opérations livrées et qualifiait la politique de maintenance du patrimoine de correcte.

Il relevait le risque de conflit d'intérêt auquel s'exposait le directeur général au titre du mandat de direction passé avec la SCET.

Enfin, il signalait des anomalies dans la gestion de la demande et dans le processus d'attribution des logements.

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

2.1 PRÉSENTATION DE L'ORGANISME

La SEM HPC gère 1 752 logements dont 80 logements pour étudiants, localisés à 94 % sur la commune de Châtelleraut ; 12 logements sont implantés sur des communes en dehors de l'agglomération du Pays châtelleraudais. Le parc compte également trois résidences foyers (89 logements) gérées par des tiers et 3 441 m² de locaux d'activité.

870 logements environ sont situés sur le secteur de la Plaine d'Ozon classé en zone urbaine sensible et qui compte un total de 2 000 logements sociaux, l'autre bailleur étant l'OPH de la Vienne. Ce quartier a fait l'objet d'importants travaux dans le cadre du programme de rénovation urbaine ANRU mais qui ont surtout porté sur le parc de l'OPH. La SEM a toutefois bénéficié d'un programme de résidentialisation avec 345 logements concernés ; 30 logements, par ailleurs, ont été démolis.

L'avenant de sortie du protocole ANRU, en cours de signature, a inscrit d'autres projets pour la SEM : 40 démolitions, 30 réhabilitations ainsi que deux opérations de construction ; l'une permet à la SEM de reconvertir des bureaux inoccupés depuis leur livraison en 13 logements (Saint-Romain) ; la seconde est une opération d'acquisition amélioration de 11 logements (îlots des Cordeliers) dont la réalisation n'était pas encore certaine à la clôture du contrôle.

L'activité de construction est limitée ; 47 logements répartis sur cinq programmes et un foyer de 20 logements ont été mis en service au cours des cinq dernières années (2010 à 2014). Un ensemble de huit pavillons a été livré au cours du 1^{er} trimestre 2015. Aucune autre opération n'est prévue en dehors des projets ANRU (cf. supra).

La diversification des activités initiée en 2005, avec la livraison des bureaux de Saint-Romain, s'est accentuée au cours des dernières années. La SEM HPC a ainsi livré, en 2012, un petit ensemble avec commerces au rez-de-chaussée, des bureaux au 1^{er} étage et deux logements aux étages supérieurs destinés à la vente et un cabinet médical destiné à la location en 2013.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais (CAPC) comprend 12 communes. Ce territoire de 54 500 habitants se développe en grande partie sur ses communes périphériques. Seule 63 % de la population habite la ville centre, qui reste cependant relativement stable avec 34 400 habitants.

L'économie locale est très spécialisée dans l'industrie (fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques, fabrication de machines, de matériels de transport, et d'autres produits). L'impact de la crise de 2008 est très net, avec une forte diminution du nombre d'emplois (- 2 000 environ) et une paupérisation des habitants.

La zone d'emploi de Châtellerauld compte un taux de chômage de 10,9 % en 2013. Un tiers des salariés travaillent dans l'industrie, notamment dans les domaines de la métallurgie et des équipements automobiles.

Le marché immobilier apparaît relativement détendu avec un niveau élevé de logements vacants et une demande atone (cf. infra).

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Gouvernance

Le capital social de la société est composé de 122 701 actions d'une valeur nominale de 30 €, soit 3 681 030 €. La SEM est adossée à la ville de Châtellerauld qui détient 52,5 % de son capital, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) est le deuxième actionnaire avec 41 % des actions. La Communauté d'agglomération du Pays châtelleraudais participe à hauteur de 6,5 %.

Le conseil d'administration se compose de onze membres avec voix délibérative dont cinq représentants de la ville de Châtellerauld, un représentant de la communauté d'agglomération, un représentant de la CDC, deux personnes physiques et deux représentants des locataires. Ces derniers ont été désignés le 20 novembre 2014, suite aux résultats des élections des locataires de novembre 2014. En l'absence de candidats lors des précédentes élections, aucun représentant des locataires ne siégeait au conseil d'administration depuis novembre 2010

Le conseil est présidé depuis avril 2008 par M. Jean-Pierre Abelin, par ailleurs, maire de Châtellerauld. Au cours des cinq dernières années, il s'est réuni trois fois par an, sauf en 2010 et 2014, où une seule réunion s'est tenue. La qualité des dossiers transmis aux administrateurs avant les conseils est à relever et la lecture des procès-verbaux de conseil sur ces dernières années indique une bonne implication des administrateurs dans la gouvernance de la société.

2.3.2 Protocole SEM HPC, Ville Châtellerauld et CDC¹

La situation financière fragile de la SEM, mise en évidence à partir des comptes 2012, a conduit les actionnaires de la société que sont la Ville de Châtellerauld et la Caisse des Dépôts et Consignations à définir avec la SEM un protocole de partenariat d'une durée de deux ans, avec pour objectif, le rétablissement d'une exploitation locative positive permettant à la SEM HPC de reconstituer des fonds propres. Ce protocole est adossé à un plan à moyen terme (PMT) sur 10 ans (cf. infra).

Evoqué depuis le conseil de juin 2014, le protocole a été actualisé pour intégrer le résultat 2014 et les opérations retenues par l'ANRU, dans le cadre de l'avenant de sortie (démolition partielle de Vigny, réhabilitation Georget, reconversion des bureaux de Saint-Romain en logements, flot des Cordeliers).

Dans le cadre de ce protocole, la ville de Châtellerauld s'est engagée à transformer l'avance en compte courant de 277 k€, octroyée en mars 2013 (pour une durée de deux ans), pour la réalisation du cabinet médical Laennec en subvention (cf. infra). Une délibération du conseil municipal d'avril 2015 a validé cette mesure.

Il prévoit également que, sur demande de la SEM, la CDC pourra étudier la possibilité d'un réaménagement de la dette de l'organisme lui permettant de dégager des marges de manœuvre.

Il est enfin précisé que seules les opérations lancées figurant dans la prospective pourront faire l'objet d'un financement par la CDC et qu'il devra être mis un terme à la politique de diversification des opérations (bureaux, maisons médicales, commerces).

¹ Caisse des Dépôts et Consignations.

2.3.3 Organisation et management

L'administration de la SEM HPC est assurée depuis sa création par la filiale de la CDC la société « Services, conseils, expertises et territoires (SCET) ». Une convention de management définit le contenu des prestations qui comprend la direction de la société, l'administration, la commercialisation, la direction d'investissement, la direction technique, les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et la gestion de mandat spécifique SEM.

Le mandat en cours date de 2003 ; d'une durée de six ans, il a été renouvelé une fois et arrive à échéance le 30 juin 2015. Une consultation a été organisée par les services de la ville de Châtelleraut. Elle a fait l'objet de deux offres, la SCET et l'OPH de la Vienne. Ce dernier proposait la création d'un GIE pour assurer cette prestation, son objet social ne lui permettant pas d'assurer cette mission en direct. Le choix de la ville s'est porté sur la SCET avec un contrat de quatre ans renouvelable une fois.

Seules la gestion locative et la gestion patrimoniale sont historiquement réalisées par les moyens propres de la SEM
 Au 31 décembre 2014, le personnel salarié de la SEM basé à Châtelleraut comptait 24 agents dont 10 gardiens et trois agents d'entretien.

2.3.4 Nouvelle offre SCET

La comparaison de la nouvelle offre SCET, suite à la consultation de 2015, avec les prestations facturées ces dernières années, met en évidence une forte diminution du coût de la prestation proposée :

Montant annuel en k€ HT	Offre 2015	Coût 2014	Coût 2013	Coût 2012	Coût 2011
Direction de la société	99	134	134	134	134
Administration	236	334	329	327	326
Commercialisation		3	11	8	11
Total gestion	335	471	475	469	471
Direction investissement	8	11	13	25	38
Direction technique	50	48	3	20	13
Mandat construction-réhabilitation	0	0	44	84	142
Total prestations techniques	58	0	59	128	192
Total général	393	530	534	597	663

La diminution porte surtout sur le montant des prestations administratives qui passe de 470 k€ (moyenne de ces quatre dernières années) à 336 k€ (prestations de commercialisation comprises), soit une baisse de 28 % et une économie annuelle d'environ 160 k€. Les prestations techniques, désormais forfaitisées, sont également en dessous des montants facturés au cours de ces dernières années. Cette diminution substantielle interpelle sur les conditions financières du précédent mandat.

Depuis 2008, les fonctions de président et de directeur général sont dissociées. La direction générale de la SEM est assurée, depuis, à titre gratuit par un salarié de la SCET. Sur la période du contrôle, trois agents ont exercé cette fonction. Le dernier en date est M. Frédéric Delacroix, nommé le 14 avril 2015. Celui-ci est le responsable administratif et financier de la direction interrégionale de la SCET basée à Tours. Il succède à Mme Corinne Brenet, nommée le 25 octobre 2012 ; elle était responsable du service assistance à maîtrise d'ouvrage à la SCET. Elle a démissionné de cette société en avril 2015 pour raisons personnelles.

Le conseil d'administration du 14 avril 2015 a formellement acté la nomination directeur général de la SEM. Le conseil a également pris acte de la désignation par la SCET de M. Delacroix pour l'exécution des missions de direction opérationnelle du mandat de management, à courir jusqu'au 30 juin 2015, et du nouveau mandat, à compter du 1^{er} juillet 2015.

Pour limiter les risques de conflit d'intérêts, la délibération du conseil prend la précaution d'exclure des pouvoirs du directeur général toute négociation et signature de contrat entre la SEM et la SCET. Il n'en demeure pas moins que le directeur général de la SEM, salarié de la SCET, doit à la fois défendre les intérêts de la personne morale dont il est mandataire social et ceux de son employeur qui est le principal fournisseur de la SEM. Ainsi, pour l'évaluation des mandats confiés à la SCET et la vérification de l'exécution des prestations réalisées par le mandataire,

le directeur général se trouve par construction en position de contrôleur et contrôlé, et donc dans une situation potentielle de conflit d'intérêts.

2.4 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La mise en évidence d'une situation financière fragile a conduit les actionnaires à définir un plan d'actions visant à redresser l'exploitation de la société.

Le nouveau contrat SCET va induire des économies importantes qui vont participer au redressement de la SEM.

L'organisation retenue pour la direction générale de la société induit un risque potentiel de conflit d'intérêts.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Compte tenu de la détente du marché sur le secteur de Châtellerauld et des mesures mises en place par les deux bailleurs présents pour réduire la vacance, les résultats de l'enquête OPS de la SEM peuvent être étendus à l'ensemble du parc locatif social de l'agglomération.

La synthèse de l'enquête 2012 met en évidence un profil social beaucoup plus marqué sur le secteur de Châtellerauld que sur l'ensemble du département de la Vienne :

OPS 2012	SEM HPC				Moyenne département	
	Présents		Emménagés récents		Présents	Emménagés récents
	Département	ZUS	Département	ZUS		
<20%	33,4	40,4	46,3	50,2	25,0	32,5
<40%	50,8	59,4	66,5	74,4	43,1	53,2
<60%	69,3	78,4	80,1	87,2	65,0	73,4
>100%	7,9	4,1	4,5	2,3	7,4	4,0
RSA -AAH (*)	27,8		28,6		24,2	nr
personnes seules	49,3	50,4	42,5	37,4	46,5	39,9
familles monoparentales	19,7	20,0	25,3	27,8	22,1	27,9
couples	27,6	26,7	28,7	31,1	26,2	27,1

La part des bénéficiaires de minima sociaux est très élevée (plus d'un ménage sur quatre) et les ménages à très faibles ressources sont sur-représentés, en particulier en ZUS, où le taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds est de l'ordre de 40 %, atteignant plus de 50 % pour les emménagés récents.

Les résultats de l'enquête OPS de l'année 2014 marquent une très légère amélioration, notamment en matière de ressources, pour les ménages en dessous de 20 et 40 % des plafonds. Cette évolution devra être corrélée avec la globalité des chiffres OPS 2014 du département.

Au 31 décembre 2014, 62,5 % des locataires présents bénéficiaient de l'APL, pour un montant moyen de 242 €, permettant une couverture du loyer à hauteur de 80 % et de 61 % de la quittance.

Le SLS n'est appliqué que pour les communes en dehors de l'agglomération ; celles de la CAPC² bénéficient de la dérogation inscrite au PLH pour favoriser la mixité sociale. Fin 2014, deux locataires y étaient soumis pour un montant moyen de 12 € mensuel.

² Communauté d'agglomération du pays châtelleraudais.

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le fichier partagé de la demande est en place depuis 2011 sur le département de la Vienne. Au 15 avril 2015, le nombre des demandes actives était de 904 avec une ancienneté moyenne de 13 mois ; 41 % émanaient de ménages déjà logés dans le parc social avec 16 mois d'ancienneté pour 11 mois pour les demandes externes.

L'ancienneté en fonction du statut est la suivante :

Ancienneté demande HLM et externe	Moins de 6 mois	Entre 6 et 12 mois	Entre 12 et 24 mois	Supérieur à 24 mois
HLM	34,2 %	24,3 %	22,2 %	19,3 %
Externe	41,1 %	34,3 %	14,9 %	9,6 %

39 % des demandes HLM concernent un logement individuel, alors que le taux pour les demandes externes est de 31,1 %.

Ces chiffres ne font que confirmer la faible tension de la demande sur la CAPC.

3.2.2 Processus d'attribution des logements

La SEM a mis en place deux commissions d'attribution des logements, une pour le patrimoine situé sur la ville de Châtelleraut et la seconde pour le reste du parc. Elles sont composées chacune des trois administrateurs, de deux salariés de la SEM, un représentant du CCAS pour celle de Châtelleraut et un représentant de l'UDAF pour l'autre.

Le département de la Vienne bénéficie de l'ensemble des dérogations aux plafonds de ressources offertes par le CCH : zones urbaines sensibles, programmes avec un taux d'allocataires APL supérieur à 65 % et ceux confrontés à des problèmes de vacance de plus de trois mois. Elles sont définies par arrêté préfectoral sans que la liste des ensembles immobiliers concernés y soit annexée. Le dernier arrêté date de 2015 ; d'une durée de trois ans, il autorise un dépassement maximal de 40 % et précise qu'un bilan des attributions réalisées dans ce cadre doit être fourni chaque année par l'organisme.

La société a procédé à trois attributions en dépassement de ressources qui contreviennent aux dispositions définies aux articles R. 441-1 et suivants du CCH. Cette situation expose l'organisme à une sanction financière [article L. 342-14-1 du CCH].

La vérification des conditions d'attribution a été réalisée à partir d'une extraction informatique sur les entrants des années 2013, 2014 et 2015 (16 avril), soit sur 560 attributions au total : trois dépassements ont ainsi été constatés (cf. annexe n° 4). Le montant maximal de la sanction financière, calculé sur la base de 18 mois de loyers, s'élève à 19 687,50 €.

La société confirme ces dépassements en rappelant le contexte de très forte vacance, et en précisant qu'ils sont limités. Deux des trois dépassements sont ainsi inférieurs à 4 %, le troisième s'élève à 24.4 % par anticipation d'une naissance prévue début 2013, ramenant par la suite le dépassement à 3.07 %, du fait de la recomposition familiale.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Analyse réglementaire des loyers

Les vérifications menées sur les loyers ont permis de constater quelques petites erreurs sur l'actualisation des taux plafonds des conventions APL.

Cinq logements ont des loyers supérieurs à ceux des plafonds des conventions APL. Ces dépassements concernent un programme récent et résultent des corrections apportées sur le calcul des surfaces utiles après la mise en service entraînant pour les logements où la surface a été minorée un dépassement du taux plafond. La société a bloqué les augmentations de loyers depuis 2014.

Au 1^{er} janvier 2015, cinq logements étaient concernés ; les dépassements varient de 1,75 € à 12,34 € par mois. Les plus élevés concernent des PLAi (cf. annexe n° 5).

La société s'expose, à ce titre, aux sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 353-2 du CCH, précisées à l'article 22 de la convention-type (annexe I à l'article R. 353-1 du CCH), soit un montant maximum de 9 mois de loyers pour chaque logement concerné.

La société indique dans sa réponse que la situation a été régularisée avec un remboursement des sommes indues sur les quittancements d'août 2015.

3.3.2 Politique des loyers

La SEM développe un politique d'augmentation modérée. Les augmentations de ces dernières années peuvent se résumer de la façon suivante :

	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation au 1 ^{er} janvier	0,67 %	de 1,0 à 1,9 %	de 1,5 à 2,15%	0,90 %	0,57 %
Recommandations gouvernementales jusqu'en 2010 et encadrement législatif depuis lors	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,57 %

Les hausses de loyers, pratiqués depuis le 1^{er} janvier 2011, respectent le cadre législatif arrêté en 2010.

Suite à l'augmentation du 1^{er} janvier 2015, les loyers des logements conventionnés se situent à 88,9 % des loyers plafonds des conventions APL.

3.3.3 Niveau des loyers

L'analyse des loyers des locataires présents (1 582) en janvier 2014 montre que le loyer médian de 5,1 € le m² de SH est en dessous de celui des communes rurales du département de la Vienne qui est de 5,4 € le m² de SH (5,2 € pour l'ensemble du département).

Loyer (€/m ² de SH)	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
SEM HPC *	4,5	5,1	5,8	5,2
Communes rurales de la Vienne	5,0	5,4	5,7	5,2
Département de la Vienne	4,5	5,2	5,9	5,2

* Chiffres issus du quittancement de janvier 2014.

Les loyers les plus bas se concentrent sur les anciens financements (50 % du parc); les PLA, qui constituent 41 % du parc, disposent des taux de loyers les plus élevés avec 5,74 € le m² de SH, alors que les PLUS sont à 5,15 €.

65 % des loyers sont en dessous des plafonds de référence utilisés pour le calcul de l'APL³, ce qui permet une solvabilisation accrue des locataires.

Rapporté au logement le niveau de loyer des T3 et des T4 est le suivant :

Loyer mensuel en €	Nombre logements	Médiane Surface habitable	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
T3	580	63	266	309	354	306
T4	454	75	309	368	438	362

3.4 CHARGES LOCATIVES

Pour l'année 2013, la régularisation des charges de l'année 2013 présente un solde créditeur global de 39 k€, soit 3,4 % des provisions appelées et un montant moyen de 18 € au logement⁴. 950 décomptes étaient créditeurs pour un montant moyen de 103 € – 374 dépassaient toutefois 100 € – et 903 étaient débiteurs pour un solde moyen de 66 € ; 144 locataires devaient une somme supérieure à 100 € et 56 dépassaient 200 €. Pour ces derniers, le remboursement fait l'objet d'un échéancier.

³ Simulation réalisée en optimisant l'occupation des logements : T1 pour une personne seule, T2 pour un couple ; T3 pour un ménage avec une personne à charge, T4 pour un ménage avec deux personnes à charge, etc.

⁴ Comprend les locataires partis et présents.

En 2013, la société a achevé la campagne d'installation de compteurs d'eau individuels sur l'ensemble de son parc collectif. 800 logements ont ainsi été équipés ; ils bénéficient par ailleurs du télé-relevage avec une facturation mensuelle. La part récupérable auprès du locataire représente une charge moyenne de 10 € au logement et par an.

Le chauffage collectif concerne 1 038 logements. Le coût moyen constaté à partir de la régularisation des charges de l'année 2013 est relativement élevé : 12,7 € le m² de SH pour 2 233 DJU⁵. Huit programmes ont des coûts supérieurs à 13 €.

Ces prix interpellent au regard de la qualité thermique des immeubles : 721 logements sont classés en C (entre 91 et 148 Kwhep/m²/an) et 317 en D (entre 153 et 188 Kwhep/m²/an). Par ailleurs, les coûts les plus bas constatés sur les programmes d'Aunis et de Saintonge, 6,5 € le m² de SH sont deux fois moins élevés que le montant moyen.

Une analyse approfondie est indispensable pour appréhender l'origine de ces coûts et définir les mesures correctives. L'expertise du bureau de contrôle désigné au 2^{ème} trimestre 2015, pour assister la société, doit permettre de trouver des économies, notamment, à l'occasion de la renégociation du contrat des chauffagistes en 2016.

3.5 VACANCE

Lors du précédent contrôle de 2008, la vacance était encore relativement faible : 4,7 % dont 1,3 % pour raisons techniques ; elle a fortement progressé depuis. La remise à niveau du patrimoine de l'OPH de la Vienne sur la Plaine d'Ozon à travers le projet ANRU a eu un fort impact sur la commercialisation des logements de la SEM.

Les résultats de ces dernières années sont les suivants :

En % du nombre de logements du parc	2011	2012	2013	2014
Taux de vacance globale	10,9	9,9	9,9	11,8
Dont vacance technique	2,5	1,4	3,1	3,0
Vacance commerciale moins de 3 mois	2,3	2,4	1,5	2,1
Vacance commerciale plus de 3 mois	6,1	6,1	5,3	6,7

Au 31 janvier 2015, 160 logements étaient vacants pour des raisons commerciales et 56 pour des raisons techniques (ventes⁶, démolitions et réhabilitation). Les pertes associées sur le mois de janvier sont de 51 k€ pour les loyers et 21 k€ pour les charges pour la vacance commerciale, et de 15 k€ plus 7 k€ pour la vacance technique. Au total, les pertes atteignent 94 k€ pour le seul mois de janvier 2015.

En 2014, les pertes de loyer associées à la vacance commerciale représentent 561 k€ pour les loyers et 212 k€ pour les charges locatives. Avec la vacance technique, ces montants peuvent être estimés à 783 k€, pour les loyers et de 296 k€ pour les charges locatives, soit une perte totale de 1,08 M€ (représentant 16,3 % des produits locatifs théoriques à vacance nulle).

Si la vacance affecte de nombreux programmes, elle reste très marquée sur la Plaine d'Ozon : en janvier 2015, 104 logements étaient vacants, soit 14 % des logements et 63 % de la vacance commerciale totale.

La principale mesure commerciale mise en place pour contenir le phénomène date de 2008 ; elle concerne Ozon et consiste en une réduction de 33 % des loyers des logements des quatrième étages. Une baisse des loyers des troisième étages est à l'étude. Une meilleure maîtrise des charges locatives, notamment pour le chauffage, apparaît également indispensable, compte tenu des coûts constatés (cf. supra).

⁵ Le nombre de DJU (degrés jour unifiés) est un indicateur traduisant la rigueur hivernale. Calculé à partir d'une T° de référence de 17°C, il correspond au temps exprimé en nombre de jours où la température est inférieure à la T° de référence. Plus le nombre de DJU est élevé, plus le climat est considéré comme rigoureux.

⁶ Logements proposés à la vente, démolition des 40 logements de Vigny et réhabilitation des 30 logements de Georget.

Un autre ensemble immobilier est fortement impacté par la vacance, il s'agit du groupe Saint-Just (55 logements) où 12 logements étaient vacants au 31 janvier 2015, soit un taux de 22 %. Dix sont vacants depuis plus de trois mois (12 mois en moyenne).

Constitués de petits collectifs, en périphérie de la ville et dans un cadre de verdure, cet ensemble et le quartier souffrent d'actes de malveillances répétés. Cette situation a contraint la SEM à condamner une entrée desservant quatre logements (cf. infra).

3.6 PRÉVENTION ET TRAITEMENT DES IMPAYÉS LOCATIFS

La prévention et le traitement des impayés sont rattachés à la direction de la gestion locative. Depuis novembre 2014, parmi les chargés de commercialisation, deux d'entre eux s'occupent, en outre, du pré-contentieux. Un autre agent a pour mission le contentieux ainsi que les charges locatives.

Un premier rappel est adressé au locataire vers le dixième jour du premier mois d'impayé, par courrier ou par téléphone, une seconde environ dix jours plus tard par courrier uniquement. En cas d'échec du recouvrement, la mise en demeure est adressée, ce qui correspond généralement à la transmission au contentieux, à partir du deuxième mois d'impayés. Chaque dossier est étudié en concertation entre les chargés de commercialisation et la personne responsable du contentieux.

Cette dernière met en place une procédure de recouvrement qui comprend l'intervention d'un huissier. La mise en place d'un plan d'apurement est systématiquement recherchée. Ainsi, au 11/05/2015, 277 plans étaient en cours pour un montant de plus de 250 000 €. Le FSL est également sollicité, pour 26 900 € en 2014.

Une commission de suivi des impayés a été mise en place en 1996 et comprend notamment des administrateurs de la SEM, le directeur et le responsable de la gestion locative. Elle examine l'ensemble des dossiers des locataires en impayés et valide les procédures mises en œuvre, y compris la demande de concours à la force publique.

La procédure peut exceptionnellement aller jusqu'à une expulsion. Trois ont été effectuées en 2012, aucune en 2013 et cinq en 2014. Dans ce cadre, la SEM s'assure que toutes les solutions alternatives sont mises en œuvre : proposition de mutation, protocole Borloo... En cas de refus de concours de la force publique et suite à un recours devant le tribunal administratif, des indemnités d'occupation sont payées par les services de l'Etat, pour un montant de 3 945 € en 2013. En matière de prévention des expulsions, un travail, en étroite collaboration avec les collectivités locales, les associations et les services préfectoraux, est réalisé, notamment au travers de la participation aux CCAPEX.

En ce qui concerne les dettes des locataires partis, une externalisation du recouvrement a été mise en place avec des cabinets spécialisés et des huissiers.

Le suivi des locataires en situation d'impayés est réalisé avec un réel souci de parvenir au recouvrement des sommes dues à la SEM, en utilisant tous les moyens disponibles.

Cela comprend des procédures qui sont néanmoins coûteuses. Ainsi, en 2013, 26 900 € ont été dépensés en frais d'huissier, 3 800 € pour des prestations auprès de cabinets de recouvrement et plus de 20 000 € de frais d'avocat.

3.7 EVOLUTION DES IMPAYÉS LOCATIFS

Le montant des impayés locatifs est en hausse continue depuis cinq ans et nécessite de poursuivre les efforts menés dans ce domaine.

Corrigés des admissions en non-valeur, les restes à recouvrer enregistrent sur la période du contrôle une hausse continue en passant de 26,3 jours en 2010 à 44 jours de quittance en 2014. Ils représentent en moyenne annuelle, entre 2010 et 2014, un montant de 715 k€.

Le taux d'impayés inscrit au bilan (pourcentage des loyers et des charges) est de 16,6 % en 2012, ce qui est sensiblement plus élevé que la médiane des OPH de Province, à savoir 13,27 %.

De plus, ce montant des impayés ne comprend pas un contentieux, suite à la restitution d'un logement dans un état extrêmement dégradé à hauteur de presque 110 000 € et pour lequel les travaux n'ont pas encore été effectués.

Cette évolution des impayés pénalise la santé financière de l'organisme et illustre la dégradation de la situation économique et sociale des locataires, mais également la mauvaise volonté de certains d'entre eux à régler leur loyer. Il existe aussi d'autres raisons, comme la régularisation de charges négatives génératrices de nombreux plans d'apurement à la demande des locataires.

Les locataires partis, dont les dettes sont les plus difficiles à résorber, représentent plus des deux tiers des sommes à recouvrer. Ces derniers constituent l'essentiel des créances considérées comme irrécouvrables et qui ont tendance à augmenter. Ces créances sont en moyenne annuelle, de 78 k€ sur les cinq années du contrôle.

Le directeur général valide les décisions d'abandon de créance qui sont généralement le résultat de certificats d'irrécouvrabilité ou de plans de rétablissement personnel. Néanmoins, aucune décision du conseil d'administration, définissant les motifs qui autorisent cet abandon, n'a pu être présentée et elle devra être rédigée.

En réponse, la SEM précise que le renforcement des procédures précontentieuses et des actions juridiques a permis une baisse de 5 % du montant global des impayés entre juin 2014 et juin 2015. Elle prévoit de renforcer ses équipes au second semestre 2015 avec la création d'un poste de chargé de contentieux à temps complet. Elle prévoit également de renforcer les actions préventives avec les instances de suivi social du territoire.

3.8 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion de proximité est assurée par un ensemble de 10 gardiens (dont deux gardiens principaux) et trois employés d'immeuble. Ils sont placés sous l'autorité de la responsable technique qui gère les travaux de remise en état des logements.

Si globalement, les visites réalisées en cours de contrôle ont permis de constater une bonne tenue des programmes immobiliers, les 55 logements de Saint-Just posent de graves problèmes (attroupements, risque d'atteinte aux personnes, etc.) qui n'ont pu être résolus. Par mesure d'urgence, la SEM a été contrainte de condamner une entrée desservant quatre logements, cette dernière ne pouvant plus être gérée dans des conditions minimales de sécurité.

Le quartier est confronté à des difficultés récurrentes qui impactent les deux bailleurs sociaux présents sur le site et sont de nature à interpeller l'ensemble des acteurs locaux.

La société indique que ce quartier est ciblé désormais comme l'un des quartiers prioritaires de la nouvelle politique de la ville – l'objectif principal étant de désenclaver le quartier en repensant les passages viaires et permettre la libre circulation des habitants et des services de sécurité – et qu'elle pourra alors envisager une résidentialisation de ses programmes.

Les gardiens ont des fonctions adaptées selon les cités, leur grade (principal ou non) et la réalisation ou non des états des lieux. Tous réalisent des tâches de nettoyage des parties communes, en général le matin, l'après midi étant consacré à la relation locataires, le suivi des interventions des entreprises extérieures (remise des clefs, vérification des travaux réalisés...). Cinq d'entre eux ont été formés pour réaliser les états des lieux (sortants et entrants). Les résultats constatés lors des visites des immeubles sont corrects.

L'absence de plan de concertation locative avait déjà été relevée par la précédente mission de contrôle de 2008. La société n'a pas donné suite à l'observation formulée. En l'absence de représentants locataires à partir de novembre 2010, le projet a été mis en attente.

Suite aux élections de septembre 2014, la société a proposé aux représentants de locataires élus d'élaborer un plan de concertation locative, conformément à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Un projet de PCL a été validé par le conseil d'administration du 14 avril 2015 et signé ce même jour par les représentants des locataires.

3.9 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La SEM est confrontée à des risques locatifs sérieux, qui se traduisent par une hausse des impayés et une forte augmentation de la vacance depuis quelques années.

Les efforts engagés, en particulier sur la commercialisation des logements, doivent être poursuivis, certaines pistes d'amélioration concernant la maîtrise des charges, nécessitant encore d'être explorées.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

L'ensemble du parc est conventionné, à l'exception de huit logements. 78 % du parc est composé de collectifs et 900 logements environ sont situés en zone urbaine sensible. L'âge moyen est relativement élevé avec 37 ans. Comme indiqué supra, 50 % des logements ont été financés avant la réforme du financement de 1977 avec des prêts Crédit Foncier de France.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale de ces dernières années a été orientée par les opérations de rénovation urbaine définies dans le cadre de l'ANRU. Le PSP a été actualisé en 2010 pour l'établissement de la convention d'utilité sociale ; il est révisé chaque année dans le cadre de l'actualisation du plan à moyen terme.

Il reste très contraint par la capacité financière réduite de l'organisme, aussi bien en termes de développement que de maintenance et amélioration.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

55 logements répartis sur cinq programmes ont été mis en service sur la période 2010-2015. Aucune opération n'est prévue en dehors des 13 logements financés dans le cadre de l'ANRU (Saint-Romain).

L'autre programme inscrit dans l'avenant - 11 logements sur l'îlot des Cordeliers - nécessiterait, pour être équilibré, une part importante de fonds propres ou de subventions des collectivités.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Comme indiqué supra, la maîtrise d'ouvrage relève des prestations SCET, aussi bien pour la direction d'investissement prévue dans le mandat de management que pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, objet d'une lettre de commande par opération.

Un guide pour la passation des marchés publics définit précisément les procédures en fonction des montants et de la nature de la prestation, conformément à l'ordonnance de 2005. Les vérifications menées ont montré le respect des règles de la commande publique, aussi bien pour les marchés de maîtrise d'œuvre que pour les travaux.

L'analyse des coûts a été réalisée à partir des opérations Painlevé (6 individuels) et la Narmoure (20 individuels et 10 collectifs), livrées en mars 2011. Toutes deux ont bénéficié des conditions de financement ANRU.

Les conditions de déroulement des opérations en phase administrative et en phase chantier sont plutôt bien maîtrisées, ainsi que l'évolution des prix de revient en cours de réalisation qui est inférieure au prix de revient prévisionnel.

Le prix de revient définitif moyen est de 1 405 € (TTC) le m² de surface habitable. Le coût de bâtiment représente en moyenne 81 % du prix total et la charge foncière 4,5 %. Les honoraires représentent 14 % du total ; ils incluent les prestations de la SCET.

Les financements se caractérisent par une part élevée de subventions (32 %) et des fonds propres limités (2,8 %). Une quotité de prêts à hauteur de 65 %, garantit un équilibre d'exploitation excédentaire.

La dernière opération (8 individuels à Archigny) livrée début 2015, ressort, quant à elle, à un prix de revient beaucoup plus élevé (2 123 € le m² de SH), alors que le foncier a été cédé gratuitement par la collectivité. Ce niveau élevé s'explique par la nature du projet constitué de 8 pavillons individuels de petite taille (6 T2 et 2 T3, SH moyenne de 53 m²) et le montant élevé des aménagements extérieurs et des VRD qui représente plus de 20 % du coût de construction. Le montage financier initial prévoyait 20 % de fonds propres pour équilibrer l'exploitation.

L'impossibilité de mobiliser ces fonds propres a contraint la SEM à augmenter la part des prêts dont la quotité est passée à 88 %, dégradant fortement l'exploitation qui est déficitaire chaque année sur toute la durée des prêts (40 ans).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Les visites de patrimoine réalisées au cours du contrôle ont mis en évidence un retard de maintenance sur une partie du parc. Cette situation affecte plus particulièrement le patrimoine en dehors de la Plaine d'Ozon. La baisse sensible des dépenses d'entretien de ces dernières années explique en partie cet état.

Les dépenses consacrées au parc existant peuvent se résumer de la façon suivante⁷ :

Montants en k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total travaux immobilisés*	2 392	768	923	0	1 094	2 999
Entretien courant	105	145	150	174	181	158
Gros entretien	304	81	46	199	56	65
Total dépenses maintenance	2 802	994	1 119	374	1 331	3 222

* Améliorations et renouvellement de composants.

Les variations sur les dépenses de maintenance sont dues en grande partie aux travaux programmables, avec un impact important des interventions sur la Plaine d'Ozon liées à l'ANRU : 1,2 M€ en 2009 et 2,7 M€ en 2014.

D'autres raisons ont conduit à des fluctuations des dépenses programmables de maintenance, amélioration et gros entretien. La principale est la situation financière tendue de la SEM. Un autre motif est lié à la volonté de la précédente directrice générale, Mme Brenet, lors de son arrivée en décembre 2012, d'avoir une vision globale des besoins pour pouvoir arbitrer en toute connaissance de cause et mettre en place une programmation sur deux ans, afin de bénéficier de l'effet de masse lors des consultations.

La SEM confirme que sa situation financière fragile l'a contraint en 2012 à décaler certains travaux de maintenance dans l'attente d'indicateurs meilleurs et que les choix d'intervention des dernières années ont été dictés par l'urgence.

Pour les travaux 2015 et 2016, la programmation a ainsi été arrêtée fin 2014, avec une consultation des entreprises début 2015. Les marchés ont été attribués en avril et les premiers travaux doivent être lancés dans le courant du second semestre. Le budget prévu pour les deux années était de 385 k€ pour le gros entretien et de 1 502 k€ en amélioration, prix TTC honoraires compris.

Les budgets inscrits au PMT pour les années suivantes sont les suivants :

Montant en k€ TTC TVA 10 %	2017	2018	2019	2020
Gros entretien	155	150	190	180
Améliorations	650	650	650	650

⁷ Ne prennent pas en compte les travaux de remise en état des logements et les garanties totales (P3 des contrats d'entretien).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La vente de patrimoine a été un levier important pour l'équilibre des comptes. Le nombre de logements proposés à la vente a fortement augmenté au cours de ces dernières années : 35 logements supplémentaires ont été proposés à la vente en 2011 et 62 en 2012. Fin 2014, le stock de logements proposés à la vente était de 86 unités, dont 24 vacants.

Les grilles de vente sont actualisées régulièrement pour s'adapter aux conditions du marché. La dernière révision date de janvier 2015, avec des prix revus globalement à la baisse.

Les résultats restent cependant limités : 20 logements ont été vendus sur la période 2010-2014 et deux transactions étaient en cours de finalisation à la date du contrôle.

Les vérifications des dossiers de plusieurs ventes ont permis de constater le respect de la réglementation en vigueur.

Le bilan financier des ventes est le suivant :

Montants en € Année	Nbre logts	Prix de cession	Valeur nette comptable	Solde subvention	CRD 31/12/2013	Plus value comptable	Résultat financier
2010	2	155 000	105 627	5 206	30 010	54 579	124 990
2011	6	556 000	279 053	21 424	95 131	298 371	460 869
2012	3	268 500	136 661	10 590	47 565	142 429	220 935
2013	8	552 000	277 054	30 429	58 916	305 375	493 084
2014	1	110 000	73 530	6 008	23 783	42 479	86 217
2015	2	152 000				152 000	152 000
Total général	22	1 793 500	871 926	73 658	255 405	995 232	1 538 095

Il convient de préciser que la SEM ne procède pas au remboursement des prêts des logements vendus, y compris après la vente complète du programme, comme les cinq logements (Targé II : dernier logement vendu en 2010), dont le capital restant fin 2014 est de 140 k€.

Fin 2014, l'encours correspondant aux logements vendus était le suivant :

Nom programme	Nbre logts initial	Nbre logts vendus fin 2014	CRD du programme fin 2014	CRD des logts vendus*
Targé II	5	5	139 554	139 554
Targé III	10	1	68 832	6 883
Mescles	15	6	291 862	116 745
Total	30	12	500 248	263 182

* Calculé au prorata du nombre de logements.

Au total, l'encours des prêts non adossé à un actif producteur de loyer est de 263 k€ au 31/12/2014. Si au niveau comptable, cette pratique n'a pas d'impact sur le résultat, elle majore l'autofinancement ; ainsi fin 2013, l'impact a été de 59 k€ et en 2011, il peut être estimé à plus de 100 k€.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La maintenance du patrimoine constitue l'enjeu essentiel de la SEM, après un retard pris en la matière.

La politique de vente, quoique très modeste, contribue à équilibrer les comptes.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 Généralités

Le directeur financier est en poste depuis décembre 2012 et il cumule désormais ces fonctions avec celles de directeur général de la SEM, depuis le 14 avril 2015.

L'agence de la SCET située à Tours comprend un service financier avec quatre comptables et un gestionnaire des marchés. Ce service tient les comptes et établit les différents états financiers pour trois SEM du Grand Ouest. Une des comptables est plus spécialement en charge de la SEM Habitat du Pays Châtelleraudais. Il est à noter la qualité du travail réalisé dans ce domaine par des personnes expérimentées.

La présentation des comptes annuels n'appelle pas d'observation particulière. Les informations financières du rapport annuel d'activité sont complètes et présentées dans un souci de pédagogie. Le conseil d'administration de la SEM est informé de manière exhaustive tant au stade de la discussion budgétaire qu'à celui de la validation des comptes.

Toutefois, il n'existe pas de guide de procédure pour les dépenses courantes. En outre, la délégation de signature n'est pas toujours respectée. Par exemple, la responsable technique et le salarié chargé des réclamations signent des ordres de service, alors qu'ils ne devraient que proposer des travaux. La signature des ordres de service est de la compétence du directeur de la gestion locative. Cette délégation devra être respectée ou modifiée en conséquence, afin d'engager réglementairement les dépenses.

Les comptes annuels sont certifiés par le commissaire aux comptes (cabinet FCN). Un mandat de six ans lui a été renouvelé par l'assemblée générale ordinaire de la société dans sa réunion du 20 juin 2011.

Si le précédent rapport de la Miilos avait souligné que la désignation du commissaire aux comptes avait été réalisée sans mise en concurrence préalable, un appel d'offres ouvert a été lancé pour ce nouveau mandat.

Enfin, un contrôle portant sur un échantillon de factures relatives à l'exercice 2013 n'a pas révélé de dysfonctionnement particulier.

5.1.2 La dette financière

La SEM HPC présente une annuité rapportée aux loyers élevée, puisqu'elle représente 47 % du chiffre d'affaires en 2014, alors que la médiane des OPH de province est inférieure à 40 %. Son patrimoine étant plus proche de celui d'un OPH que de celui d'une SA, les comparaisons se feront par rapport aux premiers.

Rapportée à chaque logement, l'annuité locative est également élevée, à hauteur de 1 840 € en 2012, contre 1 515 € pour le ratio médian.

Les emprunts qui ont constitué ce patrimoine, d'un âge moyen de 37 ans, sont remboursés. De ce fait, la société devrait présenter un ratio d'endettement plus faible.

Cependant, faute de fonds propres, les travaux d'amélioration sont en grande partie financés par l'emprunt. Ainsi, entre 2006 et 2012, la dette augmente de 6,35 M€ dans ce cadre. Les travaux de résidentialisation contribuent également à accroître la dette.

De plus, la société a emprunté au cours des dernières années ou le fera dans un proche avenir pour des opérations locatives neuves mais aussi pour des opérations d'aménagement : 1,767 M€ pour la maison-relais UDAF (- 197 k€ de remboursements anticipés), 673 k€ pour la maison médicale Laennec, 750 k€ pour la construction de huit logements sur la commune d'Archigny à compter d'octobre 2015.

Enfin la forte vacance diminuant le chiffre d'affaires, cela contribue à augmenter l'annuité rapportée aux loyers.

Au 31 décembre 2014, la société présente un encours total de la dette qui s'élève à près de 36,5 M€. Presque 91 % du capital restant dû se trouve auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Les produits indexés sur le livret A constituent également plus de 90 % du portefeuille d'emprunts, un chiffre élevé par rapport aux autres bailleurs. La baisse du taux de ce livret et une faible inflation permettent à la société de bénéficier d'un taux d'intérêt actuariel résiduel de 1,96 %. La SEM ne détient pas d'emprunts structurés ou produits de couverture.

Le profil d'extinction de la dette signale que l'encours ne va pas sensiblement diminuer dans les cinq années à venir. Sur ce dernier (36,5 M€ pour mémoire), six contrats seulement vont arriver à échéance au cours de cette période (2015-2019), ce qui représente à peine plus d'un million d'euros.

La Caisse des dépôts et consignations, de très loin le principal fournisseur des emprunts de la société et également actionnaire de cette dernière, a souhaité la signature d'un protocole de partenariat avec la ville de Châtellerauld et avec la SEM, face aux difficultés financières de cette dernière. Le projet de protocole prévoit que, sur demande de la SEM, la CDC pourra étudier la possibilité d'un réaménagement de la dette de l'organisme lui permettant de dégager des marges de manœuvre. Il est aussi prévu la transformation de l'avance en compte courant (dette à court terme), d'un montant de 277 k€ pour le cabinet médical Laennec, en subvention. Cela a été effectivement voté par le conseil municipal de Châtellerauld.

Il est également précisé que seules les opérations lancées figurant dans la prospective pourront faire l'objet d'un financement par la CDC et qu'il devra être mis un terme à la politique de diversification des opérations (bureaux, maisons médicales, commerces). Enfin l'engagement de la CDC en matière de prêts pourra être limité au vu de son analyse annuelle de l'évolution de la situation financière de l'organisme.

5.1.3 La politique d'amortissement des immobilisations locatives

Les immobilisations ont été décomposées en cinq éléments au moins, selon les clés de répartition préconisées par le CSTB et en leur appliquant les durées d'amortissement « pivot ».

Depuis l'exercice 2010, les opérations livrées ont de nouveaux composants : électricité, plomberie-sanitaire et le cas échéant ascenseur. L'objectif est de permettre une répartition des dépenses mieux ajustée et moins importante sur le composant « structure » dont la durée d'amortissement est la plus longue, à savoir 50 ans.

Les travaux d'amélioration peuvent donner lieu à la création de nouveaux composants (équipements de sécurité par exemple) qui sont amortis de façon linéaire sur des durées ad hoc.

5.1.4 La politique de la SEM HPC sur le gros entretien

Les travaux de maintenance, au sens large, incluant le gros entretien, sont adossés à une programmation pluriannuelle.

Le coût de maintenance au logement s'élève à 500 € en 2013 et 2014, ce qui représente un peu plus de 13 % des loyers, un chiffre inférieur à la médiane 2012 des offices de province (560 € et 14,3 %). 2012 est une année atypique, car dans l'objectif de diminuer le taux élevé de rotation des logements, l'enveloppe destinée à la remise en état des logements a été augmentée de 100 000 euros. Cela n'a pas eu les effets attendus sur le taux de rotation.

La provision sur gros entretien est calculée à partir d'un plan de travaux établi sur cinq ans pour un montant annuel moyen de 535 k€. Elle est déclinée par programme et correspond à 100 % du montant des travaux de l'année N+1 puis descend de 20 % chaque année. Elle remplace la provision calculée l'année précédente, qui est alors comptabilisée en reprise, ce qui peut avoir un impact négatif sur le résultat de la SEM, comme en 2013 pour un montant de 193 k€.

Le budget annuel consacré au GE n'est pas toujours dépensé. Ainsi, en 2011, il était de 214 k€ et la dépense correspondante a finalement été de 46 k€. Idem en 2013 avec un budget de 108 k€ et une dépense réelle de 56 k€.

5.1.5 Evolution des coûts de gestion

Evolution des composantes des coûts de gestion de 2010 à 2014 en €	2010	2011	2012	2013	2014
Frais généraux (avec impôts et hors TFPB)	1 315 666	1 282 174	1 266 513	1 255 416	1 245 958
Dont mandat de management de société	702 450	553 666	554 552	556 273	561 253
Coût de gestion hors entretien courant	1 986 645	1 850 803	1 907 015	1 873 986	1 924 728
Nombre de logements gérés (hors foyers et structures)	1 764	1 794	1 761	1 753	1 752
Ratio coût de gestion au logement géré	1 126	1 031	1 082	1 069	1 098

Les coûts de gestion sont maîtrisés. Ils s'élèvent à 1 082 € par logement en 2012, ce qui correspond également à la moyenne annuelle sur les cinq années de la période contrôlée. Ce chiffre est néanmoins supérieur à la médiane des OPH de province de 1 030 € (2012).

L'évolution des éléments composant les coûts de gestion est variable.

Les charges de personnels ne sont pas représentatives, elles correspondent à un peu moins de 10 % des loyers perçus en 2012, ce qui est très en dessous des organismes comparables (19 %). Cela s'explique par le mandat de management de société qui ne laisse à la SEM que la gestion locative et les salaires des agents de proximité. Ces charges ont diminué en 2011 avec le départ de deux personnes dont un cadre.

En ce qui concerne les frais généraux, il existe un écart important entre le montant total des charges récupérables et celui des charges récupérées. Cela représente une moyenne annuelle de 311 k€ entre 2010 et 2014. La fraction de charges récupérées sur les charges récupérables est de 86 % en 2012 pour une médiane des OPH de province à 96 %. Elle s'explique par les pertes liées à la vacance des logements. Les coûts de gestion seraient plus proches de la médiane si cet écart était moins élevé.

Le mandat de gestion, pour un montant d'environ 550 000 € par an, a été plus élevé en 2010 (702 000 €) eu égard à des prestations supplémentaires de rédaction du PSP/PMT et de la CUS.

5.2 ANALYSE FINANCIERE RETROSPECTIVE

5.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Marge sur accession	0	0	-42	-176	-128
Marge sur prêts	9	0	0	0	0
Loyers	6 357	6 367	6 529	6 648	6 549
Coût de gestion hors entretien	-1 987	-1 851	-1 907	-1 874	-1 925
Entretien courant	-266	-150	-175	-181	-158
GE	-798	-894	-1 133	-766	-807
TFPB	-549	-571	-577	-614	-637
Flux financier	10	17	10	4	6
Flux exceptionnel	114	58	129	261	103
Autres produits d'exploitation	256	291	360	138	176
Pertes créances irrécouvrables	-58	-74	-65	-88	-108
Intérêts opérations locatives	-1 049	-1 166	-1 238	-1 067	-806
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 804	-2 013	-2 003	-2 114	-2 275
Autofinancement net⁸	235	13	-113	173	-10
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>3,6%</i>	<i>0,2%</i>	<i>-1,62%</i>	<i>2,48%</i>	<i>-0,14%</i>

Les ressources tirées de l'activité de gestion locative sont insuffisantes.

⁸ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

L'autofinancement net permet de mesurer la rentabilité d'exploitation sachant que la SEM tire la quasi-totalité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative, bureaux et commerces compris.

Sur les cinq années du contrôle, il est en moyenne de 0,9 %, ce qui est très faible, bien en dessous de la médiane des offices de province qui était de 10,42 % en 2012.

Certains éléments de l'autofinancement sont favorables à la SEM.

Outre un coût de maintenance raisonnable, l'exploitation se caractérise par un niveau de loyers adapté au marché, presque 3 500 € par logement en 2012.

La TFPB s'élève en moyenne à 590 k€ par an. Cela représente 328 € par logement en 2012, un ratio très inférieur à la médiane des offices de province (455 €). Cette situation s'explique par la part importante du parc locatif situé en ZUS (911 logements) qui bénéficie, dans la CUS, d'un abattement de 30 %.

A l'inverse, l'endettement est important.

La faible augmentation des produits locatifs sur la période, voire la diminution en 2014, s'explique surtout par la vacance et dans une moindre mesure par les impayés. Pour mémoire, les pertes de loyer issues de la vacance commerciale s'élèvent à 561 k€ en 2014.

L'autofinancement, à peine positif, tient essentiellement au produit de la vente de logements du patrimoine. Ce produit, avec la déduction de la valeur nette comptable inscrite au bilan, représente 49 k€ en 2010, 270 k€ en 2011, 132 k€ en 2012, 305 k€ en 2013 et 40 k€ en 2014, soit presque 800 k€ au total pour 20 logements. Toutefois, le remboursement anticipé des emprunts concernant les logements vendus n'a pas toujours été réalisé (cf. infra).

Ce flux exceptionnel positif est atténué par la charge du projet Home Décor. Le déficit de ce dernier, lié à un prix de vente supérieur au prix de revient, s'élève à environ 300 k€ sur la période 2012-2014. Cela ne comprend pas le bureau restant à vendre, au prix de 150 k€, dont le coût est actuellement porté par la trésorerie.

Compte tenu des difficultés financières de la SEM, le projet de maison médicale Ozon comprenant huit logements et un local associatif est suspendu et sera probablement annulé. Le montant des dépenses engagées (études au stade avant-projet) s'élève à 65 728 € et se trouve actuellement en comptabilité de programme. Si l'abandon du projet est confirmé, ces dépenses devront être imputées en charges exceptionnelles.

Pour la direction et l'administration de la société, la gestion du contentieux et du personnel, le mandat signé avec la SCET représente un coût annuel d'environ 550 k€ TTC par an. Cela ne comprend pas d'autres missions, dont le montant peut varier selon des années, avec notamment la direction technique, la gestion technique des opérations de réhabilitation, de restructuration et de constructions neuves et la direction d'investissement. Le nouveau mandat qui débute en juillet 2015, moyennant une rémunération annuelle de 471,6 k€ TTC, comprendra la direction d'investissement et la direction technique. Cela devrait permettre une économie sur les coûts de gestion d'environ 150 k€ par an.

Enfin la SEM ne bénéficie que d'un flux financier très faible, d'à peine 10 k€/an sur la période.

En réponse, la SEM précise que la signature du protocole avec la CDC le 18 septembre 2015 pourrait déboucher sur un réaménagement d'une partie de la dette. En outre, les travaux de mise à jour du PNT ont permis la validation de choix en matière de budget d'exploitation et l'optimisation du financement des développements et des travaux d'amélioration. Au vu des mesures envisagées ou déjà prises, la SEM indique que les ressources tirées de l'activité locative devraient s'améliorer au cours des prochains exercices.

5.2.2 Activités hors logement social

Comme indiqué en présentation, ces dernières années ont vu une certaine diversification des activités de la SEM. Les opérations ont été examinées pour évaluer leur impact comptable et financier sur l'activité de logement social.

5.2.2.1 Les opérations

L'opération la plus ancienne date d'avril 2005. Il s'agit des bureaux de Saint-Romain destinés à la location. Répartis sur trois niveaux, seuls les bureaux du rez-de-chaussée sont loués à la CAF, les 1^{er} et second étages sont vacants depuis la livraison. Les pertes associées sont de 14,3 k€ en 2012, 13,5 k€ en 2013 et 15,9 k€ en 2014.

L'opération, qui a pesé de façon très significative sur l'exploitation de la SEM, est le programme de promotion « Home décor ». Implanté en centre ville, il se compose d'un petit ensemble avec commerces au rez-de-chaussée, des bureaux au 1^{er} étage et deux logements aux étages supérieurs. Le prix de revient a subi une forte augmentation en cours de réalisation, suite à la défaillance de l'entreprise de gros œuvre et à d'importantes malfaçons. La commercialisation a également été très délicate et n'est pas terminée : livrés en 2012, les bureaux n'étaient toujours pas vendus à la date du contrôle. La conversion en produit locatif est envisagée, si la vente n'aboutit pas. Ce programme a engendré une perte globale de l'ordre de 300 k€ ; le bureau restant à vendre, valorisé pour un montant de 150 k€, est porté sur fonds propres.

La société a également livré en 2013 un cabinet médical loué à plusieurs praticiens. Construit sur un terrain mis à disposition dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans, cette réalisation a été financée à hauteur de 71 % par un prêt d'une durée de 25 ans. Le solde (277 k€) a été porté dans un premier temps par une avance en compte courant d'associés par la ville de Châtellerauld qui l'a converti en subvention dans le cadre du protocole ville, CDC et SEM. Bien que totalement loué, l'équilibre d'exploitation est déficitaire : - 3,5 k€ en 2013 et - 13,4 k€ en 2014.

Un autre ensemble immobilier, comprenant un cabinet médical, un local associatif et huit logements, a vu sa réalisation suspendue, compte tenu de l'impossibilité pour la SEM d'affecter les fonds propres nécessaires à l'équilibre d'exploitation. Le montant des dépenses engagées par la SEM s'élève à 65 728 € TTC.

5.2.2.2 Comptabilité

L'article L. 481-1 du CCH précise que pour les SEM, les activités d'intérêt général font l'objet d'une comptabilité distincte.

La directive européenne 2012/21 indique, par ailleurs, (article 5), que lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général (SIEG) et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

Les coûts liés à d'éventuelles activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général englobent tous les coûts directs, une contribution adéquate aux coûts communs, ainsi qu'un rendement des capitaux propres approprié. Aucune compensation n'est octroyée pour ces coûts.

La SEM répond à cette obligation par la tenue d'une comptabilité analytique par programme alimentée par la comptabilité générale qui déverse tous les produits et charges directs liés au programme. Les dépenses communes sont réparties sur la base des produits nets de chaque programme ; elles concernent essentiellement les dépenses de personnels et de structures liées au logement social⁹.

La société ne fait pas de synthèse des résultats par type d'activité : logement social, hors logement social. L'exercice réalisé par la mission donne les résultats suivants :

Montant en k€	2014	2013	2012	2011	2010	Total
Résultat logement social	445	551	70	78	232	1 376
Résultat hors logement social	-42	-156	-202	-34	-36	-470
Résultat comptable	403	395	-132	44	197	906

Sur la période étudiée, les résultats de la SEM ont été minorés par l'activité hors logement social à hauteur de 470 k€, diminuant d'autant le haut de bilan de la société et les fonds propres disponibles. Fin 2014, la société assurait le portage sur sa trésorerie des bureaux restant à vendre.

⁹ La part affectée aux opérations hors logement social est de 10 k€ et concerne le coût du commissariat aux comptes.

Si, comme l'indique la SEM dans sa réponse, la société joue un rôle d'accompagnateur de la collectivité pour le développement et la valorisation de son territoire, il n'en demeure pas moins que cette activité a eu un effet préjudiciable sur le résultat de la société.

Ce déficit issu de l'activité hors logement social nécessitera d'être pris en considération lors de l'établissement des premiers comptes financiers relatifs à l'activité relevant de l'agrément social (service d'intérêt économique général) conformément à l'article 111 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), repris à l'article L. 481-1 du CCH.

5.2.3 Analyse de la structure financière

La situation nette s'améliore au cours des deux dernières années (2013 et 2014), malgré l'impact négatif des activités hors logement social. Cela tient aux résultats comptables positifs, à hauteur respectivement de 395 k€ et 403 k€.

L'autonomie financière de la SEM, traduite par le rapprochement des ressources internes (capitaux propres et provisions) avec l'ensemble des capitaux permanents (ressources internes, emprunts, dettes financières – hors intérêts compensateurs – et dépôts) est en progression. En 2012, ce ratio est de 33,3 %, un peu inférieur à la médiane des OPH de Province (36,5 %).

Le fonds de roulement net global (FRNG)¹⁰ qui résulte de la différence entre les emplois et les ressources stables permet l'analyse de la structure financière.

Le FRNG a été divisé par deux en 2012. C'est notamment le résultat de la diminution des dettes financières dont le rythme de remboursement a été poursuivi sans souscription d'un nouvel emprunt, mais également l'impact sur l'actif immobilisé des travaux de résidentialisation. De plus, il comprend, de façon artificielle, le montant des emprunts correspondants à des logements vendus et qui n'ont pas été remboursés. Cela représente la somme de 260 k€ dont 140 k€ pour un programme de 5 pavillons vendus à Targé et dont la dernière échéance de l'emprunt est en 2023. C'est aussi le cas pour le sur-financement de la maison-relais UDAF, mais qui a donné lieu à un remboursement anticipé en 2014 pour un montant de 197 k€. Retraité, le FRNG serait de 1,104 M€ à la fin de l'exercice 2014.

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	18 396	19 173	19 035	19 236	19 219
<i>dont situation nette</i>	<i>8 493</i>	<i>8 515</i>	<i>8 383</i>	<i>8 778</i>	<i>9 182</i>
Provisions pour risques et charges (passif)	656	815	511	659	613
<i>dont PGE</i>	<i>656</i>	<i>783</i>	<i>465</i>	<i>603</i>	<i>539</i>
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	24 755	27 005	29 287	30 908	31 865
Dettes financières	42 055	41 305	39 266	37 803	37 035
Actif immobilisé brut	-82 851	-85 043	-86 434	-86 991	-87 369
Fonds de Roulement Net Global	3 011	3 256	1 666	1 616	1 364
FRNG à terminaison des opérations					482
Stocks (toutes natures)	385	644	941	590	320
Autres actifs d'exploitation	4 907	4 211	4 623	2 744	2 815
Provisions d'actif circulant	-640	-681	-1 118	-1 132	-1 112
Dettes d'exploitation	-2 309	-2 099	-1 896	-1 190	-1 497
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	2 342	2 075	2 550	1 011	526
Créances diverses (+)	96	135	246	135	102
Dettes diverses (-)	-1 843	-1 628	-2 039	-1 337	-998
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 747	-1 494	-1 792	-1 202	-896
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	595	581	758	-191	-370
Trésorerie nette	2416	2675	908	1806	1734

¹⁰ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

D'une façon générale, si l'excédent des ressources longues sur les emplois longs est une constante de la période, le FRNG ne représente en 2012 que l'équivalent de 1,75 mois de dépenses, un chiffre très inférieur à la médiane des organismes comparables (3,87 mois).

Compte tenu du décalage entre les dépenses restant à régler et les financements à encaisser sur les opérations en cours, le FRNG à terminaison s'élève à 482 k€.

Complété par les ressources de bas de bilan, depuis les deux derniers exercices, le niveau de la trésorerie nette a connu une baisse importante en 2012, en raison de travaux d'amélioration et de résidentialisation portés par les seuls fonds propres de la SEM. Cette trésorerie représentait moins d'un mois de dépenses pour une médiane des organismes comparables de plus de trois mois. La suspension ou l'abandon de nouveaux projets nécessitant des fonds propres a permis de redresser la trésorerie pour atteindre deux mois de dépenses en 2013 et 2014.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Un plan stratégique de patrimoine et un plan à moyen terme ont été élaborés en 2010 pour une durée de cinq ans.

Une première mise à jour du PMT a été réalisée en 2013 à la suite d'un travail commun avec la Caisse des dépôts. Désormais chaque année, le PMT est actualisé en intégrant les derniers résultats comptables connus et présenté au conseil d'administration.

La dernière mise à jour, qui s'étend de 2014 à 2023, intègre les opérations décrites dans l'avenant de sortie du programme ANRU et ne prévoit pas l'utilisation de fonds propres de la SEM. Cela comprend la réhabilitation thermique et patrimoniale de la résidence Georget, la démolition de 40 logements à Vigny, la reconversion de bureaux en 13 logements (Saint-Romain). Il envisage également la création de 11 logements sur l'îlot des Cordeliers, mais cette opération sera probablement annulée.

Le budget consacré à la maintenance du patrimoine (GE et améliorations) est envisagé à plus de 800 k€ à partir de 2017.

Dans ces conditions, en partant d'un potentiel financier à terminaison des opérations de - 299 k€ fin 2014, ce dernier devrait se redresser pour atteindre plus de 2 M€ en 2020.

La perspective proche de signature d'un protocole de partenariat avec la Caisse des dépôts est de nature à orienter la SEM vers une révision du PMT au-delà d'une simple actualisation. Différents paramètres seront à intégrer, tels que les conséquences d'une renégociation de la dette ou le coût du nouveau mandat de gestion.

Ce travail était engagé au moment de la clôture du contrôle, mais non encore finalisé.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la SEM apparaît durablement tendue en raison d'un équilibre d'exploitation fragile et détérioré par des pertes locatives importantes. Les marges de manœuvre sont donc limitées, invitant la SEM à multiplier les efforts de gestion.

De ce point de vue, les activités hors logement social se sont révélées inappropriées en raison de leur impact négatif sur les résultats d'exploitation.

La perspective d'un protocole avec la caisse des dépôts et consignations va permettre de réviser la stratégie de la SEM.

6. CONCLUSION

Confrontée à des risques locatifs prégnants, la SEM de Châtelleraut s'appuie sur une organisation assez satisfaisante, adossée pour partie à une prestation réalisée par la SCET.

L'équilibre financier de la SEM est très fragile, l'invitant à poursuivre et amplifier ses efforts en matière de gestion.

La perspective d'un protocole avec la caisse des dépôts va lui permettre de clarifier sa stratégie à moyen terme. Le rattrapage de maintenance sur le patrimoine existant constitue une des priorités de la société. Les activités hors logement social, qui ont eu ces dernières années un impact négatif sur le résultat de la SEM, ont vocation à cesser dans ce contexte immobilier très difficile.

Le Directeur général

Pascal Martin-Gousset



**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-154
SEM HABITAT DU PAYS CHÂTELLERAUDAIS – 86**

1. ANNEXES AU RAPPORT

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	32.8	36.6	8.3	62.5	27.8	17.6	8.3
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	23.6	45.8	4.4	55.8	13.8	20.6	6.9

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
24.52	0	0.66

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	12.0	14.7	14.8
taux de vacance global	4.4	5	11.8	9.9	9.9
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	6.7	5.3	6.1

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.90	1.85	1.41
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m ² SC)	3.2	2.85	3.15	nr	nr

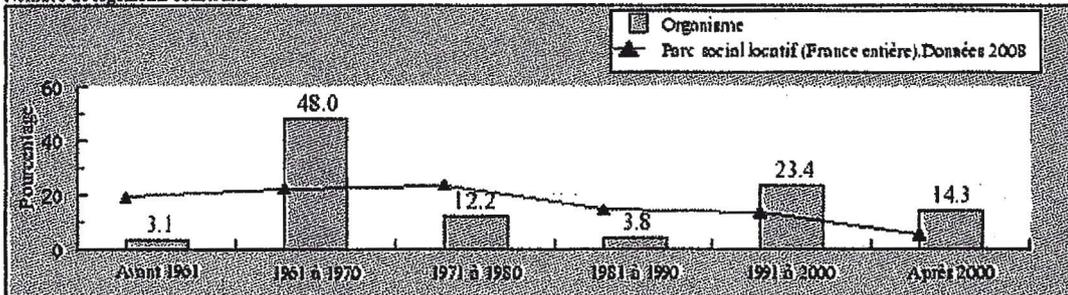
Impayés	médiane nationale	2014	2013	2012
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	nc	19.7	18.1	16.6
Evolution des impayés (%)	nc	2.4	2.5	2

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2015 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
1672	169	81.52	104.31	zone III	70.45	53.83	37 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
15/09/2011	10 ans	5	0	42	4	0	30	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2014	2013
Coût de maintenance au logement (€/logement)	nc	551	540

Date de CAL	Date entrée	Situation familiale demandeur	Nb occupants	Nb enfants	Catégorie foyer	Tot. revenus annuels 2011	Plafonds	dépassnt	Code bien	Type du bien	Type de financement	Loyer seul	Montant maximal pénalité
24/01/2013	15/03/2013	Marié(e)	3	1	3	39638	31853	24,4%	032A1PA19M	T4	HLMO	442,98	7 973,64
02/05/2013	15/05/2013	Veuf(ve)	1	0	1	20357	19834	2,6%	011B106038	T3	HLMO	306,80	5 522,40
02/05/2013	30/09/2013	Célibataire	1	0	1	20596	19834	3,8%	052G2PA48S	T3	HLMO	343,97	6 191,46

19 687,50

Prog	Local principal	Type de financement	Début occupation	Dossier	Surface loyer	Loyer pratiqué	Loyer plafond	Montant dépassement	juin-15	Remboursement sur quittancement juin 2015	Sanction Maximale
671	671A1PA001	PLUS	01/03/2014	007952	103,89	509,82	507,73	2,09	mars-14	31	4 569,56
671	671A1PA004	PLUS CD	31/03/2014	007961	103,87	458,51	456,76	1,75	mars-14	24	4 110,81
672	672B200002	PLAI	14/08/2011	007098	85,63	383,72	371,99	11,73	août-11	525	3 347,91
672	672C300004	PLAI	31/08/2011	007142	85,64	383,72	372,03	11,69	août-11	516	3 348,30
672	672D300007	PLAI	30/06/2011	007021	85,49	383,72	371,38	12,34	juin-11	570	3 342,44
											18 719,02

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS

RÉFÉRENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RÉCAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2015	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2014	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2014		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2014		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2014	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2014	31/12/2009 (méd. des Autres)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2014	31/12/2009 (méd. des Autres)	

Sources

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

- SIGLES UTILISÉS

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