



SEM SOCLOVA

Angers (49)



RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE 2017

N° 2016-052

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE 2017
N° 2016-052
SEM SOCLOVA

Angers (49)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-052

SEM SOCLOVA – (49)

Président : Daniel Dimicoli

Directeur général : Thierry Lignier

Adresse : 43 avenue Yolande d'Aragon CS 10452 – 49004 Angers cedex 1

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	4 738
	nombre de logements familiaux en propriété :	4 738
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	451

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique)	3,4%	3,8%	3,1%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,9%	2,0%	1,6%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	16,5%	12,2%	9,6%	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,7%	%	%	
Age moyen du parc (en années)	33			
Populations logées				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds PLUS	18,6%	19,3%	19,3%	
< 60 % des plafonds PLUS	46,1%	61,0%	59,9%	
> 100% des plafonds PLUS	13,1%	9,3%	10,4%	
Bénéficiaires d'aide au logement	38,3%	56,2%	50,6%	
Familles monoparentales	15,4%	19,7%	20,0%	
Personnes isolées	55,5%	44,1%	37,4%	(2)
Gestion locative				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² surface habitable)	5,84	5,10	5,40	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	9,4	14,1	13,7	(3)
Structure financière et rentabilité				
(3)				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	6,44			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	5,52	3,65	3,83	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	25,85%	11,25%	11,01%	

(1) Enquête OPS 2012 (références régionales et nationales) et 2014 (organisme)

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Bolero 2014 : ensemble des SA

POINTS FORTS :

- ▶ Forte implication du conseil d'administration dans la gestion de la société
- ▶ Bonne organisation des services et capacité d'évolution en réponse aux nouveaux enjeux de la société
- ▶ Coûts de gestion maîtrisés
- ▶ Très bon état de conservation du parc Qualité des constructions neuves et processus de maîtrise d'ouvrage efficace
- ▶ Charges locatives contenues
- ▶ Bon niveau de la gestion de proximité et des prestations offertes aux locataires
- ▶ Impayés locatifs faibles

POINTS FAIBLES :

- ▶ Rôle social très en retrait par rapport aux autres bailleurs sociaux locaux
- ▶ Non-atteinte des objectifs d'accueil des publics prioritaires
- ▶ Loyers élevés rendant difficile l'accès du parc aux populations les plus modestes
- ▶ Vacance en forte progression

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Absence d'orientations définies par le Conseil d'administration en matière d'attribution des logements (article R. 441-9 du CCH)
- ▶ Trois attributions de logements en dépassement de plafonds de ressources
- ▶ Non-respect systématique du délai de restitution du dépôt de garantie à un mois

Précédent rapport de contrôle : n° 2010-025 de novembre 2010

Contrôle effectué du 14 juin 2016 au 21 septembre 2016

RAPPORT DÉFINITIF DE CONTRÔLE 2017 : Novembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-052

SEM SOCLOVA – 49

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.3 Train de vie de l'organisme	13
3. Patrimoine et gestion locative	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.2 Aspect réglementaire de la gestion locative	16
4. Évaluation de la politique sociale	18
4.1 Connaissance de la demande	18
4.2 Caractéristiques des populations logées	19
4.3 Politique des loyers	20
4.4 Politique en matière d'attribution	21
4.5 Traitement des impayés	23
4.6 Qualité du service rendu aux locataires	24
4.7 Conclusion	25
5. Stratégie patrimoniale	25
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	25
5.2 Évolution du patrimoine	26
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	26
5.4 Maintenance du parc	28
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité	29
5.6 Accession	30
6. Tenue de la comptabilité et analyse financière	30
6.1 Tenue de la comptabilité	30
6.2 Analyse financière	32
6.3 Analyse prévisionnelle	37

7.	Annexes	39
7.1	Simulation des dividendes distribuables en appliquant la réglementation en vigueur pour les ESH	39
7.2	Organigramme	40
7.3	Vacance commerciale des ensembles collectifs de plus de 10 logements	41
7.4	Structure des loyers	42
7.5	Tableau des infractions au dépassement des plafonds de ressources	45
7.6	Coûts de fonctionnement	46
7.7	Synthèse des résultats prévisionnels	47
7.8	Sigles utilisés	48

SYNTHESE

La société d'économie mixte de construction et de gestion de la ville d'Angers (SOCLOVA) est propriétaire au 1^{er} janvier 2016 d'un parc d'environ 4 700 logements familiaux essentiellement situés à Angers, et de quatre foyers représentant environ 450 places. Troisième bailleur social de l'agglomération, la société a jusqu'à présent développé son activité essentiellement sur le champ du logement social. Les orientations stratégiques définies par la gouvernance en 2015 prévoient pour l'avenir une plus grande diversification des activités de la société, telles que l'accession sociale, le portage d'opérations mixtes et la rénovation de cœurs de bourgs.

Le parc de la SOCLOVA se compose essentiellement de logements collectifs, dont presque 1 700 sont classés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Il comporte plusieurs programmes importants : 12 résidences ont ainsi plus de 100 logements, et cinq d'entre elles dépassent les 280 logements.

La société est bien gouvernée ; son conseil d'administration se montre impliqué et dispose d'une information de qualité. Sa gestion est performante. Elle s'appuie sur une organisation pertinente, des équipes compétentes et réactives ainsi qu'un management apte à accompagner la société dans son évolution. Les effectifs de la société, qui comptent 70 agents fin 2015, ont été renforcés depuis 2013 pour mieux répondre aux besoins nouveaux générés par le développement du patrimoine. Pour autant, les coûts de gestion et, en particulier, les frais de personnel restent très maîtrisés et se situent bien en-deçà des références habituellement constatées pour les organismes comparables.

Le parc de la société, qui présente un âge moyen de 33 ans, est en excellent état ; il bénéficie d'un niveau élevé de maintenance en continu et les réhabilitations sont de bonne qualité. Le montant des charges locatives est contenu. Le niveau de prestations offert aux locataires et la gestion de proximité sont très satisfaisants. La qualité des espaces verts constitue un point fort, avec des expérimentations innovantes, qui méritent d'être signalées.

La société a poursuivi une dynamique de développement importante sur la période du contrôle, avec une augmentation de + 13,5 % de son parc, représentant 544 nouveaux logements. Les productions récentes sont de qualité ; le processus de maîtrise d'ouvrage démontre son efficacité.

La vacance dans le parc représente cependant aujourd'hui 3,4 % hors vacance technique ; elle était quasiment inexistante lors du précédent contrôle. Si la société s'est dotée d'un plan de lutte contre la vacance locative et dispose d'un suivi rigoureux de la vacance, elle n'a toutefois pas encore suffisamment analysé la situation pour identifier les mesures pertinentes pour la réduire. Elle dispose notamment de pistes de progrès internes en la matière : l'adaptation de la politique de vente des logements, génératrice d'une vacance de longue durée importante, pourrait ainsi utilement être envisagée.

Le contrôle a mis en évidence le rôle social significativement en retrait de la société par rapport aux autres bailleurs sociaux intervenant sur l'agglomération angevine. Le niveau des loyers pratiqués par la SOCLOVA, sensiblement supérieur aux médianes constatées sur l'agglomération, est élevé. Il ne s'avère objectivement pas adapté au profil actuel de la demande et rend difficile l'accès au parc pour les populations les plus modestes. Les caractéristiques socio-économiques des locataires de la société sont en conséquence beaucoup moins sociales que celles des autres bailleurs sociaux locaux. Par ailleurs, il est relevé que la société n'atteint pas ses objectifs d'accueil des publics prioritaires. Son processus d'attribution n'est pas suffisamment cadré et s'avère prioritairement axé sur la vérification des capacités économiques des nouveaux entrants à assumer les loyers. Les impayés sont limités, ce constat étant toutefois à corréliser avec le profil socio-économique globalement favorable des locataires de la Soclova, en comparaison de celui des occupants du parc des autres bailleurs sociaux de l'agglomération.

Cette situation, qui éloigne la société de sa vocation sociale, doit interpeler la gouvernance. Cette interpellation se trouve d'ailleurs renforcée si l'on considère la situation financière de la société. Cette dernière dispose en effet d'un niveau de rentabilité particulièrement élevé, oscillant entre 25 % et 30 % sur la période du contrôle, et son haut de bilan est solide.

Dans ce contexte, la gouvernance a décidé, en 2015, la mise en œuvre d'une politique de distribution de dividendes substantiels, représentant un prélèvement total de 15,1 M€ sur les fonds propres de la société, pour la période 2015-2018. Si le plafonnement des dividendes instauré par la loi ALUR n'est juridiquement pas opposable, le montant extrêmement élevé de ces dernières apparaît critiquable, compte tenu de l'origine de ces fonds. Ces derniers résultent en effet en grande partie des aides directes et indirectes dites d'Etat, obtenues en contrepartie de l'exercice du service d'intérêt économique général (SIEG) pour lequel la société est mandatée. Le niveau élevé des loyers pratiqués par la société a également contribué à la constitution de ces fonds propres. Cette politique de distribution de dividendes n'est par ailleurs pas sans incidence sur l'exécution du plan prévisionnel d'investissement patrimonial à 10 ans.

La Soclova est donc invitée à interroger ses orientations stratégiques, et prendre les mesures adéquates à la pleine réaffirmation de sa vocation sociale, conformément au SIEG pour lequel elle est mandatée.

Le directeur général,


Pascal Martin Gousset

1. PREAMBULE

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

Le précédent rapport Miilos n°2010-025 de novembre 2010 mettait en avant l'efficacité de l'organisation interne, une gestion de proximité adaptée, la quasi-inexistence de la vacance, un recouvrement des impayés efficace, une politique de maintenance performante, la qualité du parc, l'exemplarité de la réhabilitation de la tour Chaptal, des coûts de gestion maîtrisés et une situation financière saine et solide.

Il relevait toutefois le besoin de définir plus précisément la politique d'attribution des logements, afin de garantir l'égalité de traitement des candidats, le taux de rotation particulièrement élevé et une comptabilité à parfaire.

Plusieurs anomalies étaient signalées : irrégularités de forme dans les modalités d'attribution des logements (attribution hors commission, dépassement des plafonds de ressources et attribution à personne morale non autorisée), diagnostic de performance énergétique non annexé au bail, écarts sur les actualisations des loyers maximum autorisés, non-respect de l'ordonnance du 6 juin 2015 et absence de comptabilisation du temps des gardiens concernant leurs différentes tâches.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La société d'économie mixte de construction et de gestion de la ville d'Angers (Soclova) est propriétaire au 1^{er} janvier 2016 d'un parc de 4 738 logements familiaux et de quatre foyers, deux de personnes âgées et deux résidences étudiants.

En 2015, la Soclova détenait 13,8 % du parc social d'Angers Loire Métropole¹ (ALM). C'est le 3^{ème} bailleur social de l'agglomération. L'essentiel de son parc (96,7 %) se situe sur la ville d'Angers ; la société cherche depuis quelques années à se développer sur les autres communes de l'agglomération. Elle a également initié une diversification de ses activités, ainsi que ses statuts le lui permettent.

Entre 2008 et 2013, la croissance démographique d'Angers et de son agglomération a connu une légère embellie², avec un taux d'augmentation annuel moyen respectivement de + 0,2 % et de +0,5 % alimenté par le solde naturel positif de + 0,5 % chacune. Le nombre de logements a progressé de 1,6 % par an (+ 1,3 % sur Angers). Sur ALM, les résidences principales représentent 92 % des logements (90 % sur Angers). Sur l'agglomération, 54 % des résidences principales sont occupées par des locataires, dont près

¹ Agglomération d'Angers.

² De 1999 à 2008, le taux de croissance était sur Angers de – 0,2 % avec un solde migratoire de – 0,8 % et sur ALM de + 0,1 % avec un solde migratoire négatif de – 0,5 %.

de la moitié (25,6 %) sont logés en logements HLM. A Angers, le parc locatif représente 66,8 % des résidences principales, constituées à 30,1 % par le parc social.

L'analyse des données INSEE révèle que la vacance globale du parc de logements a augmenté de près de moitié sur la période 2008 – 2013 sur Angers et son agglomération. 6,6 % des logements étaient en effet vacants en 2013, alors ce taux était de 4,7 % en 2008. Sur Angers, la vacance affecte 7,9 % des logements (5,6 % en 2008). Ces évolutions significatives de la vacance caractérisent un marché arrivé à maturité et marqué par un phénomène de détente progressif. Cette situation est confirmée par l'analyse de la demande locative sociale effectuée en cours de contrôle (cf. § 4.2.1).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Suite aux élections de mai 2014, le changement de municipalité a conduit à un renouvellement de la représentation de la ville d'Angers au conseil d'administration et à l'assemblée générale de la Soclova.

La société est présidée depuis le 13 mai 2014 par M. Daniel Dimicoli, conseiller municipal délégué au logement et à l'aménagement du territoire et vice-président du conseil communautaire d'Angers Loire Métropole en charge de la politique de l'habitat et de l'urbanisme. Auparavant, M. Dimicoli était déjà administrateur de la SEM, en tant que conseiller municipal de l'opposition.

Le conseil d'administration, composé de 18 membres dont deux représentants de locataires, se réunit régulièrement, de l'ordre de 4 à 5 fois par an. L'information est très détaillée et couvre l'ensemble des champs d'activité de l'organisme, y compris en matière financière. Des séminaires et des formations sont également organisés pour une meilleure implication des membres du conseil dans l'administration de la société ; cette bonne pratique mérite d'être soulignée. La direction générale est assurée, depuis le 1^{er} mai 2013, par M. Thierry Lignier. Son prédécesseur était en poste depuis 1988.

Le capital social de la société s'élève à 7 905 k€. Il se compose de 316 200 actions de 25 €. Il est détenu à hauteur de 56,89 % par la ville d'Angers, sa collectivité de rattachement. La société d'aménagement de la région d'Angers (SARA) – également SEM de la ville – détient 11,95 % des actions, la Caisse des dépôts et consignation 10,79 %, la SACICAP Procivis CIPA CIV, 5,79 %, le CIL Solendi, 3,80 %. Sont également présents au capital, la Banque Populaire, la Caisse d'Épargne, le Crédit Industriel de l'Ouest, la BNP et le Crédit Mutuel. En 2014, Angers Loire Métropole est entrée au capital de la Soclova avec 10 actions.

2.2.2 Distribution de dividendes

Depuis 2015, la société s'est engagée dans une politique de distribution de dividendes substantiels à ses actionnaires.

Dans un premier temps, le conseil d'administration du 26 mai 2015 a proposé d'affecter le résultat de l'exercice 2014 (5 593 259 €) en réserves statutaires. L'assemblée générale des actionnaires du 24 juin 2015 s'est opposée à cette proposition et a voté en faveur d'une distribution de dividendes. Le bénéfice de l'exercice a été affecté à hauteur de 2 845 800 € à la distribution de dividendes et 2 747 459 € au poste « réserves statutaires ».

Dans un second temps, le conseil d'administration a analysé lors de sa séance du 26 mai 2016, la possibilité de distribuer à nouveau des dividendes aux actionnaires. À cette occasion, la SEM a fait un rappel de la réglementation en la matière en présentant les conséquences de la réforme issue de l'article 111 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR) repris dans l'article L. 481-8 du CCH. Ce texte limite le versement de dividendes pour l'activité agréée (construction et gestion de logements sociaux) à partir de 2015. Leur montant plafond est calculé sur la base de la valeur nominale des actions en appliquant un taux égal à celui du livret A majoré de 1,5 %.

Après consultation de la fédération des EPL, d'un bureau d'expertise comptable et du commissaire aux comptes, la SEM considère que l'application du nouvel article du CCH ne s'applique pas aux réserves constituées antérieurement à 2014 et que l'encadrement des dividendes n'est pas rétroactif. Aux fins de limiter l'impact sur le modèle économique de la SEM, la société a néanmoins décidé de limiter le montant des dividendes à 80 % maximum du résultat de l'année, avec un solde devant être supérieur ou égal à 1 000 000 €. Les sommes en jeu sont importantes ; la société compte, en effet, distribuer un total de 12,3 M€ pour les années 2016, 2017 et 2018. Ajoutés aux montants déjà distribués en 2015 sur les résultats 2014, le montant total des dividendes versés aux actionnaires atteindra la somme de 15,1 M€ sur la période 2015-2018.

Afin de vérifier la soutenabilité économique de cette politique, une projection financière a été réalisée par la société. Cette simulation a mis en évidence que la distribution d'importants dividendes génère une révision à la baisse des projets d'investissement patrimonial de la société. La programmation des constructions neuves et les travaux sur le parc existant doivent ainsi être réduits par rapport aux prévisions initiales du plan d'investissement patrimonial à 10 ans³. Les objectifs de production de l'année 2018, qui s'élevaient initialement à 79 logements, ont été ramenés à zéro sur l'exercice ; à plus long terme, l'objectif annuel du nombre de logements à construire est réduit d'environ 10 unités. Par ailleurs, les fonds propres prévisionnels dédiés à la réhabilitation du parc sont diminués de 8,3 M€ sur la période 2017-2024.

Dans sa réponse écrite, la société précise qu'il s'agit en fait de la réduction de la progression du plan d'investissement, de l'ordre de -10 %, ce qui reste très cohérent avec les orientations stratégiques définies par le CA. Par ailleurs, elle confirme qu'elle envisage finalement de déposer le financement de 80 à 90 logements sociaux neufs en 2018 dont le foncier est déjà maîtrisé.

Compte tenu de la répartition du capital, la distribution des dividendes sur la période 2015 à 2018 (exercices comptables 2014 à 2017) serait la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	%	Montant total dividendes distribués en k€
Ville d'Angers	179 875	56,89 %	8 608
SARA	37 790	11,95 %	1 808
CDC	34 115	10,79 %	1 633
Procivis CIPA CIV	18 308	5,79 %	876
Banque Populaire Atlantique	12 488	3,95 %	598
Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	12 000	3,80 %	575
Solendi	12 000	3,80 %	575
Banque CIC Ouest	5 515	1,74 %	263
BNP Paribas	4 020	1,27 %	192
Crédit Mutuel	66	0,02 %	3
Bull	13	0,004 %	0,6
Angers Loire Métropole	10	0,003 %	0,4
Total	316 200	100,00 %	15 131

Pour mémoire, les SEM, assurant une mission de bailleur social, de par leur statut et les activités diverses qu'elles pouvaient mener, avaient la possibilité avant la loi ALUR de distribuer des dividendes sans limitation autre que celle fixée à l'article L. 232-12 du code de commerce⁴. Cette situation constituait un régime d'exception, que l'article 111 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (Loi ALUR) est venu modifier. Il instaure ainsi, d'une part, la mise en place d'une comptabilité distincte entre les activités dites agréées, et celles non agréées et, d'autre part, la limitation du montant des dividendes distribuables, à l'instar

³ Le plan patrimonial d'investissement à 10 ans représente un montant de 193 M€ avec l'emploi de 47 M€ de fonds propres immobilisés.

⁴ Article L 232-12 du code de commerce : « Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures, ainsi que des sommes à porter en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice ».

des dispositions en vigueur pour les ESH. A compter du 1^{er} janvier 2015, la rémunération maximale est ainsi plafonnée à la valeur nominale des actions au taux du livret A majoré de 1,5 point.

Ces nouvelles dispositions conduisent à aligner le régime des SEM intervenant dans le champ agréé sur celui des ESH. A titre de comparaison, le montant total maximum des dividendes qui auraient pu être distribués par la SEM depuis sa création en 1962, en application des règles en usage dans les ESH, peut être estimé à 5 M€ (cf. annexe n°7.1).

Au-delà du fait qu'elle impacte fortement le bilan de la société et implique un réajustement à la baisse de sa politique patrimoniale, la distribution de montants élevés de dividendes décidée par la gouvernance apparaît critiquable compte tenu de l'origine des réserves. Ces dernières ont en effet été constituées en grande partie grâce aux aides directes ou indirectes dites d'Etat obtenues dans le cadre de l'exercice du service d'intérêt économique général (SIEG), dont une évaluation indicative partielle a été réalisée à l'occasion du contrôle.

Le montant des réserves au 31/12/2013 était de 53 504 k€, dont il peut être estimé que 50 469 k€ proviennent des résultats de l'activité agréée. En effet, jusqu'en 2013, l'activité non agréée ne concernait que la gestion de surfaces commerciales et de bureaux. Depuis, la société a élargi son périmètre d'intervention. En 2015, la part des activités non agréées dans le résultat représentait 411 k€ dont 71 k€ issus des programmes récents du SCO et Gallieni livrés en 2013. La part des activités non agréées sur les réserves, fin 2013, peut ainsi être estimée à 5,6 % soit 3 035 k€.

Une partie des résultats affectés en réserves est issue des reprises de subventions d'investissement attribuées lors de la construction des programmes. Le bilan permet de visualiser la part des subventions figurant en réserves. Fin 2013, le montant brut des subventions au passif du bilan était de 39 354 k€. Le montant, repris au fil des années en résultat et donc en réserves, est de 12 134 k€, la part restant au bilan au poste « subvention » est de 27 220 k€.

Les autres aides dites « d'Etat », comme l'exonération de TFPB, le taux réduit de TVA ou celles découlant des taux préférentiels des prêts CDC n'ont pas pu être calculées à l'occasion du contrôle. Il est néanmoins certain qu'elles participent également de manière significative à la formation du résultat et partant, à l'alimentation des réserves. Ces aides sont destinées à garantir l'équilibre prévisionnel des opérations locatives en contrepartie des obligations spécifiques inhérentes au SIEG que la SEM doit assurer dans le cadre de son activité de bailleur social.

Les réserves de la Soclova intègrent également les plus-values de cession immobilière, dont il est rappelé qu'elles doivent être réinvesties en développement ou en amélioration du parc, en application de l'article L. 443-15-2 du CCH. Fin 2013, la société avait vendu 255 logements ; la plus-value moyenne constatée sur les ventes de 2005 à 2015 est de 50 k€ au logement. Le montant des plus-values figurant en réserves peut ainsi être estimé à hauteur de 12 750 k€.

En résumé, il ressort que sur les 53 504 k€ figurant en réserves fin 2013, 12 134 k€ proviennent d'aides d'Etat directes et 12 750 k€ proviennent de plus-values de cessions immobilières dont l'acquisition a été financée dans le cadre du SIEG, destinées à être réinvesties dans l'activité agréée de la SEM. Pour mémoire, la fraction des réserves constituées grâce aux aides indirectes d'Etat accordées à la société depuis sa création, en contrepartie de l'exercice de son mandat SIEG, n'a pas pu être estimée à l'occasion du contrôle.

Dans sa réponse, la société rappelle que la procédure de versement des dividendes telle que validée par le C.A. du 25/06/16 est limitée dans le temps, soit jusqu'à l'exercice 2017. Il est précisé aussi que les fonds dégagés par la collectivité sont destinés à être réinvestis, notamment dans le soutien de l'activité du logement et dans la politique locale de l'habitat (redressement du marché local de l'habitation, nouveaux projets ANRU, nouvelle politique d'aide à la réhabilitation du parc ancien...), dans un contexte de forts enjeux et d'une baisse significative jusqu'en 2020 des dotations financières de l'Etat.

2.2.3 Orientations stratégiques et activités non agréées

Depuis la nomination du nouveau président, deux séminaires ont réuni les administrateurs en 2015 et 2016. Après une première partie dédiée à une action de formation et de partage d'informations avec la participation de représentants de la fédération des EPL et de la Caisse des dépôts et consignation, la seconde partie portait sur la stratégie de la SEM pour les années à venir.

Une part importante des réflexions a porté sur le rôle que la SEM entend jouer sur le champ des activités non agréées, en tant qu'outil au service de la collectivité. La diversification de ses activités, déjà initiée depuis quelques années, est affirmée comme un axe important de son développement futur.

Plusieurs opérations en portage immobilier ont déjà été réalisées et d'autres sont en projet. La société a ainsi construit le centre de formation du SCO⁵ et l'espace des services publics de Galliéni. Elle a acquis, en 2016, auprès d'ALM un ensemble immobilier de 5 500 m² comportant des locaux à vocation tertiaire, des stationnements privatifs et des parkings publics. Deux autres projets sont en cours, dont celui du nouveau siège social de la société, qui prévoit, outre les bureaux de la SEM, des logements en accession et des locaux d'activités tertiaires. L'ensemble de ces opérations représente un investissement total de 27 M€.

Pour conforter cette évolution, la Soclova a fait réaliser une étude marketing pour connaître les potentiels de développement de ses activités sur l'agglomération, et être accompagnée dans son plan de développement et de diversification immobilière en matière d'accession (logements) et de locaux tertiaires.

L'équipe de contrôle constate que les orientations stratégiques de la SEM traitent insuffisamment du rôle social de la société au travers de son activité agréée qui, au regard des constats faits dans le présent rapport, apparaît nettement en retrait par rapport aux autres bailleurs sociaux intervenant sur l'agglomération.

Les propositions relatives à l'activité agréée ont essentiellement porté sur des mesures de fidélisation des locataires en place, le développement d'une offre nouvelle en accession à prix maîtrisé et en vente de patrimoine, l'innovation pour l'habitat de seniors avec l'adaptation PMR du parc et l'accessibilité des résidences. Il est constaté l'absence d'orientation stratégique ayant trait à la mission sociale de la société au travers de son activité agréée. Le contrôle a pourtant mis en évidence la nécessité de la renforcer, compte tenu des constats opérés en matière de gestion locative et d'occupation du parc (cf. § 4.2 à 4.4), mettant en évidence le rôle social très en retrait de la société vis-à-vis des autres bailleurs sociaux locaux. La société doit en effet pleinement répondre au service d'intérêt économique général (SIEG), pour lequel elle est mandatée et a bénéficié d'aides d'État directes et indirectes importantes.

En réponse, la SOCLOVA conteste que son rôle social se situe « en retrait » des autres bailleurs sociaux locaux ; elle indique remplir les conditions réglementaires du SIEG, et que ce dernier n'est pas à définir en comparaison d'autres sociétés intervenant dans une même agglomération. Elle indique toutefois qu'elle a décidé d'accompagner les orientations de la politique de peuplement d'ALM et les enjeux de mixité sociale (cf. Loi Egalité & Citoyenneté), tout en garantissant l'équilibre d'occupation des résidences et la même qualité de service rendu aux locataires et, qu'à ce titre, elle participe aux travaux de la nouvelle CIL. Ces éléments seront affirmés dans les orientations stratégiques. Un groupe de travail composé de membres du CA et de membres de l'équipe de Direction a été créé en 2017 et s'est réuni une première fois pour définir différents axes : politique d'attribution avec des objectifs sociaux affirmés, action sur la politique de loyer, développement d'une offre locative nouvelle adaptée, renfort des partenariats avec les associations, maintien et renforcement d'une organisation de proximité efficace.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

L'organisation a évolué au fil de ces dernières années pour s'adapter aux enjeux de la société. Fin 2015, elle repose sur un pôle support qui regroupe les services fonctionnels – finances, ressources humaines, juridique, contentieux, système d'information et communication – et deux directions plus opérationnelles : le « patrimoine et développement », direction technique en charge de la construction neuve, des travaux

⁵ Sporting Club de l'Ouest.

programmés sur le parc, de la gestion des contrats et de la régie espaces verts, et la « clientèle et gestion locative » qui comprend la commercialisation, la gestion (facturation, charges) les quatre agences locatives, la vente de logements et l'accession (cf. annexe n° 7.2).

Les agences assurent la gestion des entrées sorties avec les états des lieux et les pré-visites, le traitement du précontentieux, le suivi des interventions extérieures, et participent au recensement des besoins de travaux dans le cadre de la programmation. Leur organigramme est très simplifié ; il se compose d'un responsable d'agence (niveau cadre) et des gardiens et employés d'immeuble. L'agence centre ouest, la plus importante en nombre de logements gérés, dispose, par ailleurs, d'un agent « état des lieux » dédié et d'une assistante. Un second agent « état des lieux » intervient sur les agences Nord et Est. Le responsable d'agence participe également aux réunions organisées par la ville sur la vie des quartiers. Les agences constituent un élément très important de cette organisation en matière de gestion de proximité en place depuis de nombreuses années.

Il est prévu, pour l'année 2016, de regrouper les agences sur deux sites offrant des conditions d'accueil et de travail plus adaptées que celles offertes actuellement.

Pour accompagner ces évolutions organisationnelles, les effectifs ont été renforcés, notamment les agents techniques et administratifs. Depuis l'arrivée du nouveau directeur général, en mai 2013, l'effectif total a augmenté de 5 % en 2013 et 2014, et de 8 % en 2015. Il est ainsi passé de 59 agents (58,2 ETP) au 31/12/2012 à 70 agents (65,76 ETP) fin 2015. Malgré les recrutements effectués, la structure administrative est encore relativement resserrée, avec 47 agents au total répartis en 17 cadres, 16 agents de maîtrise et 14 employés.

Les agents de terrains représentent un peu moins du tiers des effectifs : 22 agents au total répartis en 13 gardiens, 2 employés d'immeuble et 7 ouvriers espaces verts.

Le mode de management du nouveau directeur général favorise la participation des agents dans l'évolution des métiers et leur adaptation aux nouvelles problématiques. La communication transversale a été renforcée avec la mise en place de comités de directions mensuels permettant de passer en revue l'ensemble des sujets avec présentation de tableaux de suivi des principaux ratios d'activité.

Des réunions d'encadrement (élargies à l'ensemble des cadres) se tiennent également régulièrement (2 à 4 fois par an). Plus informelles et sans caractère décisionnel, ces réunions sont des lieux d'échanges qui permettent à l'ensemble des participants d'avoir une bonne connaissance des problématiques de la société et de l'état d'avancement des différents projets ou études.

La société est certifiée ISO 9001 pour les activités de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage dont elle obtient régulièrement le renouvellement, le dernier date de 2014. Un agent est dédié aux démarches qualité et responsabilité sociétale de l'entreprise. La Soclova dispose de cinq auditeurs internes, y compris la responsable qualité, issus de domaines divers (comptabilité, responsable d'agence, RH). Quatre audits internes sont prévus en 2016 dont celui du service « systèmes d'information et communication », afin d'accompagner la mise en œuvre des obligations CNIL, ainsi que du pôle « relations clients » pour la gestion des troubles de voisinage.

2.3 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

Un contrôle des pièces justificatives par sondage sur les exercices 2015 et 2016 n'appelle pas de remarque particulière en ce qui concerne le train de vie de la société.

Le montant reçu par chaque administrateur, au travers des « jetons de présence », est versé conformément aux statuts et précisé dans le rapport de gestion annuel présenté à l'assemblée générale des actionnaires.

3. PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Fin 2015, le parc comptait 4 738 logements concentrés à 96,7 % sur la commune d'Angers. Le reste (156 logements) était réparti sur cinq communes de l'agglomération et correspondait à une production plus récente (2014-2015). La SOCLOVA est également propriétaire de quatre foyers, deux de personnes âgées représentant 164 équivalents-logements et deux résidences étudiants de 271 places.

Le parc se compose essentiellement de logements collectifs (97,3 %) avec la présence de programmes importants : 12 résidences ont plus de 100 logements. Cinq d'entre eux dépassent les 280 logements, le plus important étant « la Pléiade » avec 431 logements. L'âge moyen du parc est de 33 ans et seuls 106 logements financés en PLI ne sont pas conventionnés.

Bien que 1 675 logements soient classés en QPV⁶, la SEM est peu confrontée à des difficultés d'occupation liées aux problématiques urbaines. Elle en subit toutefois indirectement les conséquences, au travers un développement de la vacance liée à la localisation de certains de ses programmes en particulier dans les quartiers de Monplaisir ou de la Roseraie (cf. § 3.2.1).

La société dispose de plusieurs programmes en centre-ville (26 au total comptabilisant 310 logements) dont un certain nombre de bâtiments classés monuments historiques, comme l'emblématique Maison d'Adam, datant du 15^{ème} siècle.

Près de la moitié du parc (47,3 %) se compose d'anciens financements. La part des logements dits « intermédiaires » - PLI, PLS - est de 5,5 % et les financements très sociaux ne représentent que 3,8 % du parc.

Le parc de la Soclova se caractérise aussi par une part élevée de petits logements : 15 % sont des T1 (727), 26 % des T2 (1 233) et 34 % des T3 (1 634) ; seuls 23 % des logements sont des T4 et plus.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Malgré le plan de lutte contre la vacance locative, validé lors du CA 26 juin 2014, la progression de la vacance s'est accentuée au cours de ces dernières années. Elle est ainsi passée de 29 logements (dont 11 vacants techniques) fin 2011, à 220 vacants (dont 59 pour des raisons techniques⁷) à fin 2015.

À cette date, la vacance commerciale affectait 123 logements dont 44 depuis plus de trois mois. Sur les 38 autres logements vacants, 29 étaient destinés à la vente et 9 étaient indisponibles pour des raisons diverses (décès du locataire, expulsion...).

Au 30 juin 2016, les chiffres avaient encore progressé avec 269 vacants dont 73 pour causes techniques. La vacance commerciale affectait 154 logements dont 47 depuis plus de trois mois.

Dans sa réponse, la société relativise les pertes relatives à la vacance locative en indiquant que, malgré sa progression depuis 2013, les pertes liées à la vacance commerciale restent modérées (1,8 % du chiffre d'affaires à fin 2015 et 2,3 % à fin 2016), au regard des résultats constatés chez les autres bailleurs HLM de la région et au plan national, alors même que le marché local est détendu. Elle précise qu'une part très significative de la vacance locative (> 3 mois) est issue d'une résidence située en QPV pour laquelle la société privilégie la non-concentration des personnes fragiles en recherchant une mixité sociale améliorée. D'autres éléments découlant de la réglementation sont également mis en avant pour justifier ses résultats.

⁶ Quartiers prioritaires de la politique de la ville.

⁷ 37 pour cause de démolition, 16 suite à un sinistre (incendie) et six en raison de travaux pour la relocation.

La vacance est relativement concentrée : 27 ensembles représentant 1 572 logements, soit un tiers du parc concentrant 70 % de la vacance avec un taux moyen de près de 7 % (cf. annexe n°.7.3).

Les pertes liées à la vacance commerciale ont fortement augmenté ; elles représentent en 2015 un total de près de 463 k€ (374 k€ pour les loyers et 89 k€ pour les charges locatives). En 2011, les pertes se limitaient à 55 k€ au total.

Si la vacance fait l'objet d'un suivi rigoureux, l'analyse des données est insuffisante pour en comprendre les causes et permettre la mise en œuvre des mesures correctives nécessaires.

Le contrôle a été l'occasion d'analyser plus en profondeur les données sur la vacance. Un des éléments mis en évidence est la surreprésentation des T3 et des T4 par rapport à la typologie du parc. Ainsi, au 30 juin 2016, la répartition des 86 logements vacants de plus d'un mois était la suivante :

Typologie	Répartition des 86 vacants de plus d'1 mois par typologie				
	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
% du nombre total de vacants	10,5	4,6	46,5	36,0	2,3
% de l'ensemble du parc	16,3	25,9	34,4	17,6	5,8

Ces résultats traduisent une certaine difficulté de la société à louer les logements au-delà du T2 ; ce constat est confirmé par l'analyse de la durée de vacance. Alors que la durée moyenne de la vacance est d'un mois pour les T1 et de deux mois pour les T2, elle atteint cinq mois pour les T3 et huit mois pour les T4.

Les raisons de cette situation doivent être analysées en profondeur afin d'identifier les mesures correctrices à mettre en place.

Dans sa réponse, la SOCLOVA rappelle les mesures déjà mises en œuvre ainsi que les pistes de progrès qu'elle a déjà identifiées.

Elle indique par ailleurs que depuis le début de l'année 2017, les motifs de départs et de destinations de ses locataires sortants sont analysés plus finement et que les résultats combinés aux autres suivis et rapportés à l'échelle d'un quartier et d'un immeuble doivent lui permettre à court terme de renforcer ses actions de lutte contre la vacance.

L'environnement social délicat de certains programmes nuit par ailleurs à l'attractivité de ces derniers, alors même que les conditions de gestion et d'occupation de ces ensembles ne posent pas de difficulté particulière. Tel est le cas des tours Chaptal et Galliéni, ou encore de Briollay, où une vacance de longue durée s'installe.

Quelques mesures ont toutefois été mises en œuvre pour réduire la vacance. Elles portent essentiellement sur la baisse des loyers à la relocation (cf. infra § 4.3). Le réaménagement intérieur de certains logements (mal distribués ou les faux T 3 ou T 4⁸) peut être également réalisé par les responsables d'agence pour en améliorer l'attractivité commerciale.

La vacance générée dans le cadre de ventes de logements du parc locatif engendre des pertes de loyers très élevées, sans remise en cause de la politique de vente de la société. Le cas des logements vacants pour cause de vente est symptomatique d'une réflexion encore insuffisamment poussée sur la vacance. Les montants des pertes indiqués dans le tableau supra ne prennent pas en compte la vacance liée à la vente de patrimoine. Au 30 juin, 29 logements étaient inoccupés pour cause de vente ; leur vacance moyenne est très élevée, 39 mois soit plus de trois ans ; 8 d'entre eux sont vacants depuis plus de 4 ans. Les pertes accumulées peuvent être estimées à 584 k€ sans intégration des pertes sur les charges locatives.

Malgré le suivi rigoureux mis en place, la vacance n'a cessé de progresser au cours de ces dernières années. Ainsi, sur le programme d'Antioche, sur les 28 logements restants à vendre, 16 sont vacants depuis 40 mois en moyenne. La remise en location d'une partie de ces logements mériterait d'être étudiée dans les meilleurs délais.

⁸ Logement équipé d'une chambre ouverte donnant sur le séjour.

En réponse, la société indique que durant la période de contrôle, la situation d'une de ses résidences a été revue et que 9 logements ont été remis en location depuis septembre 2016. Elle présente également les pistes envisagées pour limiter « la vacance vente HLM » : création d'un 2^{ème} poste au service accession, remise en location après une période de vente restée infructueuse, suivi des actions de commercialisation pour chaque logement vacant HLM.

Alors que la vacance est en forte progression, le taux de rotation s'est réduit de 3 points depuis 2013, passant de 19,5 % à 16,5 % en 2015, ce qui reste néanmoins sensiblement supérieur au taux constaté sur l'agglomération qui est de 14 %⁹. Les motifs de départ doivent être analysés pour comprendre l'origine de ces taux élevés.

3.2 ASPECT REGLEMENTAIRE DE LA GESTION LOCATIVE

3.2.1 Loyers

Les vérifications menées sur les loyers ont mis en évidence une bonne maîtrise de la réglementation ; quelques erreurs d'indice de référence ont toutefois été constatées dans le calcul d'actualisation des plafonds de convention. Corrigées en cours de contrôle, ces erreurs minoraient les loyers plafonds des conventions.

Les augmentations de ces dernières années sont conformes à la réglementation ; les hausses moyennes peuvent se résumer de la façon suivante :

Exprimé en %	2012	2013	2014	2015	2016
Augmentation moyenne au 1 ^{er} janvier	1,90	1,90	0,853	0,54	0,075
Augmentation maxi IRL 3 ^{ème} trimestre	1,90	2,15	0,90	-	-
Augmentation maxi IRL 2 ^{ème} trimestre	-	-	1,20	0,57	0,08

La société module ses augmentations en prenant en compte les difficultés de locations des programmes, notamment des logements PLS. Ainsi, les hausses moyennes indiquées pour les années 2014, 2015 et 2016 résultent de l'application de l'augmentation maximale (respectivement 0,90, 0,57 et 0,08 %) sur l'ensemble du parc, sauf pour les PLS dont les loyers ont été maintenus.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

L'application du SLS n'appelle pas de remarque. La SOCLOVA enquête chaque année l'ensemble de ses locataires, y compris ceux qui ne peuvent y être assujettis (bénéficiaires APL, secteur QPV...) afin d'avoir une meilleure connaissance de l'occupation de son parc.

La société applique le barème de droit commun à partir de 20 % de dépassement. En janvier 2015, 124 locataires y étaient soumis pour un montant mensuel total de 7 236 €. Le montant moyen était de 58 €. Le SLS maximum n'est facturé qu'à compter du quittance du mois de juin 2015 ; 29 locataires y étaient assujettis pour un montant moyen de 961 €. En décembre 2015, seuls cinq y étaient encore soumis pour un montant moyen de 1 135 €. En janvier 2016, le nombre d'assujettis était de 134 pour un montant moyen de 62 €.

La société applique l'indemnité de 25 € prévue par la réglementation¹⁰ pour frais de dossier dans le cas où le locataire ne répond pas dans le délai de 15 jours après mise en demeure.

3.2.3 Dépôt de garantie

La restitution du dépôt de garantie aux locataires partis ne respecte pas systématiquement le délai légal réduit à un mois (hors travaux facturés) à compter du 27 mars 2014 (loi Alur). Si la société a bien modifié le modèle de bail pour prendre en compte les dispositions particulières issues de la loi Alur et étendues par la loi Macron à tous les baux, leur respect se trouve confronté à des problèmes de procédure interne

⁹ Enquête RPLS au 1^{er} janvier 2015.

¹⁰ Article L. 441-9 du CCH.

pour les locataires réglant leur loyer par prélèvement. La vérification du paiement du dernier loyer n'est réalisée qu'après la dernière date de prélèvement possible qui est le 15 du mois.

Ainsi, un locataire ayant quitté son logement le 5 du mois M et ayant réglé son loyer au début du mois M+1, ne peut obtenir la restitution de sa caution qu'après le 15 du mois M+1, soit au minimum après 40 jours. Sur les 842 locataires sortant en 2015 et au 1^{er} semestre 2016, 91 ont ainsi été remboursés de leur dépôt de garantie au-delà du délai de 30 jours.

Dans sa réponse, la SOCLOVA s'engage à corriger sa procédure pour la mettre en conformité avec la réglementation.

3.2.4 Charges locatives

La société a engagé depuis quelques années différentes actions, afin de limiter le poids des charges locatives dans la quittance des locataires (les provisions représentent 27 % de la quittance en janvier 2016).

Ainsi la politique d'individualisation des compteurs d'eau a été finalisée en 2015. La mise en place de nouveaux contrats d'exploitation des chaufferies en 2013 et le choix d'un nouveau fournisseur pour le gaz ont également impacté à la baisse les coûts de chauffage.

Un bilan sur les charges locatives est présenté chaque année au conseil d'administration en indiquant les variations pour les principaux postes. Elles sont en diminution constante depuis 2012, - 3,2 % en 2013, - 5,3 % en 2014 et - 0,8 % en 2015.

Les provisions sont ajustées en fonction des dépenses constatées l'année N-1. La régularisation conduit dans l'ensemble à un remboursement aux locataires, dont le montant total était de 346 k€ en 2015, soit un remboursement moyen de 75 € au logement.

Le niveau des charges constaté sur la base de la régularisation de l'année 2015 est très correct, avec des dépenses de chauffage dont le coût moyen est de 5 € le m² de SH, coût prenant en compte la production d'eau chaude sanitaire pour certains programmes. Le coût des ascenseurs est également maîtrisé ; 32 € en moyenne au logement ; il fluctue entre 11 € par logement et par an pour les 384 logements de la Pléiade desservis par 6 ascenseurs et 173 € pour les 23 logements de Yolande d'Aragon desservis par 3 ascenseurs.

3.2.5 Gestion des attributions

La société dispose d'une seule commission pour l'attribution de ses logements ; elle se compose de cinq administrateurs et d'un représentant des associations de locataires. Le maire de la commune où sont implantés les logements est également membre de droit.

Un nouveau règlement intérieur a été validé le 10 mars 2016 par le CA. Il prend en compte les observations formulées lors du précédent contrôle (Miilos). L'article 13 prévoit conformément à l'article R. 441.9 du CCH la présentation d'un bilan d'activité annuel en conseil d'administration.

Le premier bilan a été présenté lors du CA du 30 juin 2016. En 2015, la commission s'est réunie à 48 reprises ; 2 445 dossiers ont été présentés ; ils ont donné lieu à 1 124 propositions aboutissant à la signature de 792 attributions effectives dont 107 mutations internes.

L'équipe de contrôle relève l'absence de données sur le profil socio-économique des nouveaux entrants et sur le nombre de bénéficiaires de l'APL. Ces informations sont importantes au regard du constat opéré sur l'occupation actuelle du parc. Elles doivent faire l'objet d'un suivi spécifique de manière à permettre la bonne information du CA, qui doit être en mesure de décider en toute connaissance de cause des éventuelles évolutions de la politique d'attribution de la société, et à pouvoir suivre et évaluer la gestion des attributions.

En réponse, la SOCLOVA indique que le bilan d'activité de la CAL 2017 rapportera ces données et que les résultats permettront de mieux orienter les évolutions éventuelles de la politique d'attribution.

La vérification des conditions d'attribution a été réalisée à partir d'une extraction informatique sur les entrants de l'année 2015 et ceux du 1er trimestre 2016, soit sur un total de 1 055 attributions.

Trois dépassements de plafonds de ressources ont été constatés : l'un d'entre eux concerne un financement PLA LM non pris en compte lors de l'instruction du dossier (erreur matérielle) ; le dépassement est de 7,7 %. Le 2^{ème} de 1,8 % concerne une mutation au sein du parc de la société et le dernier de 14,5 % a été réalisé dans le cadre d'une dérogation dont les conditions d'application ont été revues dans le cadre de la CUS et qui ne pouvait plus s'appliquer. La dérogation en cause avait été accordée pour faciliter la location des logements T3 et plus sur le secteur de la Triballerie ; le motif mis en avant était la surface importante des logements et les loyers élevés qui en découlaient. La CUS a limité cette possibilité aux logements de taille supérieure au T3 uniquement. Compte tenu de la qualité de ce programme et de sa situation privilégiée dans un cadre de verdure, cette dérogation apparaît injustifiée. La société s'expose à une sanction financière telle que prévue à l'article L. 342-14-1 du CCH, d'un montant maximum de 20 365,38 € correspondant à 18 mois en principal des loyers des logements concernés (cf. annexe n° 7.5).

La SOCLOVA reconnaît ces dysfonctionnements. Elle précise que le processus de contrôle et de sécurisation a été renforcé et qu'une note interne a par ailleurs été rédigée le 31/08/2016 par la directrice de la clientèle, à l'attention de ses services, pour rappeler les obligations réglementaires et les sanctions encourues. Elle rappelle qu'un des dépassements a fait l'objet d'un accord écrit de la part de la DDT.

Conformément aux préconisations du précédent rapport (Miilos), les conditions d'attribution et de gestion des logements loués à des salariés de l'entreprise sont désormais strictement encadrées par une procédure qui n'appelle pas de remarque.

3.2.6 Locations à des tiers non réglementaires

La société donnait en location jusqu'en 2016 deux logements à la ville d'Angers qu'elle attribuait à des fonctionnaires en tant que logement de fonction. Un des baux a été résilié le 5 juillet 2016, le second est en cours de résiliation. L'équipe de contrôle rappelle que ce type de location n'est pas autorisé et expose la société à la sanction financière prévue à l'article L. 342-14 du CCH.

4. ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

4.1 CONNAISSANCE DE LA DEMANDE

Le département du Maine-et-Loire a recours à un fichier commun de la demande qui gère la délivrance du numéro unique et permet la gestion de la demande par les OLS à travers l'application Imhoweb.

Une extraction au 30 mai 2016 fait état de 11 664 demandes sur l'agglomération dont 5 561 émanent de ménages déjà logés dans le parc social, soit un taux de près de 48 %. Le niveau des ressources est faible quelle que soit l'origine de la demande (interne ou externe) : 38 % étaient en dessous de 20 % des plafonds PLUS, 54 % sous les 40 % et 79 % disposaient de revenus inférieurs à 60 % de ces plafonds et pouvaient donc prétendre à un logement à loyer minoré.

Si l'ancienneté moyenne apparaît relativement élevée (14 mois pour la demande externe et de 22 mois pour l'interne), elle est très impactée par la demande ancienne, souvent très spécifique et émanant pour les deux tiers de ménages déjà logés dans le parc social. L'ancienneté moyenne des demandes de plus de 24 mois est de 55 mois.

Une analyse plus détaillée de l'ancienneté de la demande donne les résultats suivants :

Ancienneté moyenne en %	< 3 mois	Entre 3 et 6 mois	Entre 6 et 12 mois	Entre 12 et 24 mois	> 24 mois	
Demande externe	20,8	15,8		31,5	17,8	13,9
Demande interne	15,0		11,7	23,3	21,2	28,7

68,2 % de la demande externe datent de moins d'un an et 36,6 % avaient moins de 6 mois au 30 mai 2016 ; ces taux traduisent la faible pression de la demande et la tendance à la détente du marché.

4.2 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Les enquêtes OPS étaient gérées par la précédente directrice-adjointe en charge de la gestion locative. Suite à son départ en janvier 2015, les résultats de l'enquête 2012 n'ont pas été retrouvés ; seuls ceux de 2014 ont été communiqués à l'équipe de contrôle.

Les résultats agglomérés de l'enquête 2016 n'étaient pas encore disponibles ; la base de données a toutefois pu être exploitée partiellement dans le cadre du contrôle.

En %	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100% *	Bénéficiaires d'APL+AL
Soclova 2014	55,5 %	3,5 %	15,4 %	18,6 %	46,1 %	13,1 %	38,3 %
Soclova récents 2014	46,3 %	4,7 %	18,2 %	22,3 %	53,7 %	6,5 %	47,7 %
Agglo Angers 2012	40,2 %	9,3 %	20,0 %	22,4 %	59,4 %	8,8 %	55,1 %
Département 2012	41,2 %	8,6 %	17,9 %	16,4 %	56,9 %	12,5 %	48,3 %

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

Le profil social des locataires de la Soclova est nettement moins social que celui constaté chez les autres bailleurs de l'agglomération. La comparaison des données 2014 de l'organisme avec les résultats 2012 sur l'agglomération angevine met en évidence des conditions de ressources beaucoup plus favorables pour les ménages logés par la Soclova : 46,1 % sont en dessous des 60 %, alors que la moyenne sur l'agglomération est de 59,4 %. Le pourcentage de locataires au-dessus des plafonds est, quant à lui, supérieur aux taux constatés chez les autres bailleurs de l'agglomération. La part des bénéficiaires APL est également bien en dessous des moyennes locales. Le profil des emménagés récents tend à réduire cet écart, tout en restant bien en dessous des résultats des autres bailleurs.

En réponse, la société indique qu'elle respecte les obligations réglementaires au titre du SIEG; elle précise cependant qu'elle s'est engagée dans les orientations de la politique de peuplement de la métropole, que la politique d'attribution sera revue et validée par le CA courant 2017 et qu'une réflexion sur la politique des loyers accompagnera ces nouvelles orientations.

En décembre 2015, le taux de locataires percevant l'APL est encore très faible, et représente 37,4 % du parc conventionné. Le montant moyen est de 211 € et permet de couvrir 61,6 % du loyer et 48,2 % de la quittance. Pour les locataires récents (bail signé en 2013, 2014 et 2015), ce taux est de 45 %.

Pour mieux appréhender le phénomène, l'équipe de contrôle a analysé la répartition des bénéficiaires par typologie de logement :

Type de logement	T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Nombre logements	756	1 194	1 573	801	231	33
Nombre bénéficiaire APL	424	377	525	299	97	19
Taux bénéficiaire APL	56,1 %	31,6 %	33,4 %	37,3 %	42,0 %	57,6 %

Il en ressort que ce sont les T1 et les grands logements (T6 et plus) qui accueillent en proportion le plus de bénéficiaires APL, avec un taux correspondant à la médiane des autres bailleurs alors que les T2, T3 et T4 ont les taux les plus faibles.

Compte tenu du décalage entre le nombre de personnes seules dans le parc (2 200) et le nombre de T1, il était intéressant d'identifier le type de logement occupé par ces ménages. L'exploitation de la base de données enquête OPS 2016 donne les résultats suivants :

Répartition en %	T1	T2	T3	T4	T5 et plus
Nombre logements par typologie	756	1 194	1 573	801	264
Nombre personne seule	546	907	512	123	15
% personne seule	25,9 %	43,1 %	24,3 %	5,8 %	0,7 %

Si 69 % des personnes seules occupent un logement adapté à leur situation (T1, T2), 31 % occupent des logements plus grands. Ainsi un tiers des T3 et 15 % des T4 sont loués à des personnes seules. Compte tenu du niveau élevé des loyers, la sous-occupation implique pour le locataire en place des revenus plus importants que ceux nécessaires à la location d'un logement plus petit, l'excluant du dispositif APL.

4.3 POLITIQUE DES LOYERS

Le niveau élevé des loyers pratiqués par la Soclova n'est pas adapté au profil de la demande en termes de revenus, ce qui éloigne la société de sa vocation sociale.

La Soclova pratique depuis de nombreuses années des loyers majorés à la relocation ; ce sont essentiellement les programmes anciens qui sont concernés par cette pratique. Comme pour le parc occupé, ces loyers sont actualisés chaque année en fonction des marges disponibles par rapport aux plafonds des conventions APL : ainsi en 2014, les hausses ont été modulées entre 0 % et 3,88 %, entre 0 et 2,5 % en 2015 et entre 0 et 2 % en 2016. Suite à la revalorisation du 1^{er} janvier 2016, les loyers à la relocation se situent à 90 % des plafonds des conventions.

En 2015, pour lutter contre la vacance, la société a toutefois initié une politique de réduction de ses loyers à la relocation. D'abord centrée sur les PLS avec une baisse de 7 % en 2015 et 3 % en 2016, cette pratique a été étendue en 2016 à la résidence Briollay¹¹ avec une baisse de 6,5 % pour essayer d'enrayer la vacance qui se développe.

Pour autant, le niveau des loyers pratiqués par la Soclova est sensiblement supérieur aux médianes constatées sur l'agglomération et le département¹² :

Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable				
	Nbre logements	1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile
Soclova	4 520	5,10	5,84	6,48
Agglomération d'Angers		4,69	5,22	6,02
Département du Maine et Loire		4,51	5,06	5,67

Cette situation est confortée par la production récente¹³ dont le taux moyen de loyer est de 6,65 € le m² de SH. Hormis les anciens financements dont le taux médian est légèrement en deçà de la médiane sur l'agglomération, tous les autres financements, y compris les « très sociaux », sont concernés :

Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable						
Financement	AF	Très sociaux	PLA	PLUS	PLS	PLI
Taux médian	5,17	5,83	6,21	6,51	7,87	8,17
Nombre logements	2 225	140	1 396	510	158	91

L'accessibilité du parc s'en trouve réduite : 50 % des logements ont des loyers en dessus des plafonds de référence utilisés pour le calcul de l'APL (cf. annexe n° 7.4). Ainsi, pour une personne seule, le loyer plafond pris en compte pour l'APL est de l'ordre de 238 €, alors qu'à la Soclova le loyer médian d'un T1 est de 235 €, celui d'un T2 de 313 € et d'un T3 de 383 €.

¹¹ Résidence située en QPV sur le quartier de Monplaisir.

¹² Analyse effectuée sur la base du quittancement de janvier 2014 avec une comparaison avec les résultats de l'enquête RPLS 2015.

¹³ Logements livrés depuis 2011.

Le phénomène est accentué sur les résidences hors QPV où la part des anciens financements est limitée ; le taux d'accessibilité y est de 32,1 %, alors qu'il atteint 81,1 % pour le parc en QPV :

	Nbre logements	Loyer mensuel en € par m ² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile	% des loyers > maxi APL
Parc en QPV	1 663	4,8	5,2	5,8	18,9
Parc hors QPV	2 857	5,5	6,1	6,8	67,9

Cette situation éloigne la société de sa vocation sociale, alors que l'essentiel de la demande est constituée de ménages à faibles revenus ; 53 % sont en dessous de 60 % des plafonds PLUS (cf. supra § 4.1).

Des efforts en matière de diminution des loyers peuvent, et doivent être envisagés. À titre d'exemple, une baisse moyenne de 10 % des loyers des logements du parc hors QPV permettrait de ramener le loyer médian autour de 5,5 € le m² de SH, facilitant ainsi l'accès de ces logements. La diminution des produits locatifs associés est de l'ordre de 1,2 M€ et impacterait à la baisse l'autofinancement de 5 % environ. Si les taux pratiqués des PLI et des PLS sont en dessous de la moyenne constatée pour le parc locatif privé qui est de 9,9 € le m² de SH en 2016¹⁴, la surface moyenne des logements de la SEM contribue à réduire l'écart. La surface moyenne du locatif privé est en effet de 51,2 m², alors qu'elle est de 60,8 m² pour les PLI-PLS de la SEM.

La SOCLOVA rappelle que dans le cadre de la politique de peuplement d'ALM et dans le plan de relogement, elle mettra en œuvre une politique de loyer cohérente avec sa politique d'attribution. Elle indique avoir engagé, début 2017, l'actualisation de son PSP qui doit lui permettre d'élaborer un bilan patrimonial et définir de nouvelles orientations stratégiques. Elle précise qu'elle a également amorcé une analyse concernant les loyers annexes des logements (surfaces annexes, parkings, jardins etc.), afin d'harmoniser ces derniers, tout en ayant une meilleure vision de la quittance globale.

4.4 POLITIQUE EN MATIERE D'ATTRIBUTION

4.4.1 Orientations du conseil d'administration

Le conseil d'administration n'a pas défini les orientations applicables en matière d'attribution de logements, tel que le prévoit l'article R. 441-9 du CCH. La gestion des attributions doit être revue, afin d'ouvrir l'accès du parc à une plus grande diversité de publics, en particulier les populations les plus défavorisées.

L'absence d'orientation en matière d'attribution était déjà relevée lors du précédent contrôle. L'analyse réalisée sur l'occupation du parc (cf. supra § 4.2) montre qu'il y a un besoin de rééquilibrage indispensable du peuplement pour que la société soit au même niveau que les autres bailleurs et assure pleinement le rôle social qui lui est dévolu dans le cadre de son activité agréée.

En réponse, la société indique que suite à une formation des membres de la CAL et de la direction clientèle, fin 2016, sur le thème de la politique d'attribution, les orientations en matière d'attribution étaient en cours d'écriture. Elles font l'objet d'échanges et d'arbitrages dans le cadre d'ateliers ayant pour objectif d'adopter une stratégie qui tienne compte des dernières orientations de la loi Égalité et Citoyenneté et de la politique de peuplement d'ALM. Une présentation des résultats au CA est prévue courant 2017.

La gestion des attributions repose en grande partie sur le critère de l'accessibilité économique sans réelle prise en compte des questions de mixité sociale.

¹⁴ Données CLAMEUR.

Une analyse de la DDCS¹⁵ sur les attributions des dernières années fait ressortir une diminution constante du pourcentage des attributions en faveur de ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS au sein de la Soclova :

% des attributions à des ménages sous le seuil des 60 %	2014	2013	2012	2011
	61,1	62,4	64,7	65,1

Pour l'année 2015, le taux est de 60,6 % si l'on prend en compte les attributions à des associations¹⁶ et de 59,3 % hors association. Au 31 août 2016, les résultats sont de 63,1 % avec les associations et 60,4 % sans.

Dans sa réponse, la société indique que le pourcentage en 2016 est remonté à 64 %, sans préciser toutefois s'il inclut les associations ou non.

Les associations en question interviennent pour l'hébergement de population en difficultés avec un accompagnement social renforcé ; elles assurent la gestion du locataire et sont responsables du logement. Les attributions évoquées ci-dessus sont de leur propre initiative, la Soclova validant l'attribution sans disposer d'information sur le ménage qui y sera logé. L'équipe de contrôle rappelle que ce dispositif peut également être utilisé à l'initiative de la SEM, en proposant les candidats aux associations.

4.4.2 Sélection de la demande pour les attributions

La recherche de candidats dans le fichier commun de la demande se fait en grande partie sur les demandes les plus récentes répondant aux critères d'accessibilité économique, délaissant les demandes plus anciennes. Le bilan des attributions 2015 (792 au total) met en évidence un délai d'attribution¹⁷ très court : 41 % des demandes ont été satisfaites en moins d'un mois et 65 % en moins de trois mois. Ces résultats sont à rapprocher au pourcentage des demandes externes de moins de trois mois qui est de 20,8 % (cf. supra § 4.1).

L'exploitation des données du fichier SNE¹⁸ pour ces trois dernières années confirme ce constat :

Délai moyen d'attribution en jours	2016	2015	2014
Soclova	218	179	181
Autres bailleurs agglomération	311	305	341
Autres bailleurs département	293	298	312

À la demande de l'équipe de contrôle, la société a vérifié quels étaient les contacts pris avec les 62 demandes actives de plus de 24 mois, sur Angers, pour un appartement T3. Seuls 12 dossiers sur les 62 avaient fait l'objet de propositions, les autres n'étaient pas connus des services.

Cette pratique n'est pas de nature à permettre l'équité de traitement des demandes, ni une bonne transparence dans le choix des candidatures présentées en CAL. L'ancienneté de la demande est un critère que les chargés de location doivent mieux intégrer dans la recherche et la sélection des candidats présentés en CAL. Les orientations du CA en matière d'attribution des logements devront clarifier et encadrer la politique de la société en la matière, et être déclinées sous la forme de procédure formalisée précisant les principes de sélection des candidats à présenter en CAL.

La réponse apportée par la société ne permet d'apprécier les changements apportés dans le processus de sélection des demandeurs présentés en CAL.

¹⁵ Direction départementale de la cohésion sociale.

¹⁶ Association intervenant pour l'hébergement de population en difficultés avec un accompagnement social renforcé ; elle assure la gestion du locataire et est responsable du logement. Les attributions évoquées sont à l'initiative de l'association, la Soclova validant simplement l'attribution.

¹⁷ Délai entre le dépôt de la demande par le candidat et l'acceptation en CAL.

¹⁸ Système National d'Enregistrement.

4.4.3 Gestion du contingent préfectoral et résultats

Le contingent préfectoral est géré en flux avec une gestion déléguée aux bailleurs sociaux. L'objectif annuel est fixé à 25 % du nombre des attributions de l'année N-1 avec un plafond fixé à 25 % du parc locatif.

L'engagement porte sur les ménages prioritaires avec 3 niveaux de priorité, le niveau 1 étant le plus élevé. La convention de réservation 2014-2018 demande par ailleurs aux bailleurs de privilégier les priorités 1 et 2, au travers d'une pondération à hauteur de 70 % de l'objectif global et la priorité 3 à hauteur de 30 %.

Les résultats de la Soclova sont en dessous des objectifs fixés dans le cadre du contingent préfectoral pour l'accueil des ménages prioritaires : L'objectif global fixé à la Soclova était de 164 ménages en 2014 et en 2015. Les résultats constatés sont en dessous des objectifs fixés, notamment pour les priorités 1 et 2, où le taux de réalisation a été de 72 % en 2014 et de 88 % en 2015. Le taux de réponses aux priorités 3, supérieur à 100 %, améliore les résultats d'ensemble qui restent cependant en dessous de l'objectif global compte tenu des pondérations respectivement attachées à ces 3 niveaux de priorité. On note néanmoins une évolution favorable entre 2014 et 2015.

Taux de réalisation %	2014	2015
Priorités 1 et 2	72,2	87,8
Priorité 3	126,5	104,0
Ensemble	88,4	92,7

Plus globalement, la part des attributions réalisées dans le cadre du contingent préfectoral est faible, 15 % en 2014 et 19 % en 2015, alors qu'elle est de 25 % pour les autres bailleurs de l'agglomération.

La Soclova indique dans sa réponse participer activement aux différentes commissions qui traitent de ce sujet, que les résultats globaux ont progressé et que les objectifs pour l'année 2016 sont atteints (taux global de 113.19 %). La Soclova apparaît par ailleurs en retrait dans le travail de partenariat mené dans le cadre de la CIL¹⁹ avec les autres bailleurs sociaux. Ainsi la société n'était pas représentée à la réunion du 6 juin 2016 sur « les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation » et à celle du 27 juin 2016 sur « le plan partenarial de gestion ».

Dans sa réponse, la société n'apporte pas de précision sur les absences signalées mais affirme qu'elle est pleinement engagée au même titre que les autres bailleurs dans le cadre de la CIL. Elle mentionne, en particulier, sa participation à un comité technique du bureau du CIL, au bureau du CIL, à la CIL, aux ateliers de peuplement, aux réunions sur la charte de relogement et l'avancement de la démarche de politique de peuplement d'Angers Loire Métropole.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.5.1 Prévention et traitement des impayés locatifs

Le pôle recouvrement est composé d'une seule personne en fonction depuis 2013 et placée sous l'autorité de la responsable juridique. Un recrutement est envisagé pour le renforcer. La chargée de recouvrement s'occupe de toute la procédure à partir du précontentieux jusqu'au recouvrement pour les locataires partis. La procédure de gestion des impayés est décrite de façon complète et précise.

Dans une première phase dite « amiable », un rôle important est joué par les gardiens et par les responsables d'agence dans les programmes non gardiennés. Ils ont la charge d'une première puis éventuellement seconde relance écrite en RAR le mois suivant l'impayé.

Un point mensuel est réalisé avec la responsable juridique et chaque chef d'agence. Il permet d'étudier chaque dossier et de prendre une décision sur les actions à mener le cas échéant. Suite à ce point mensuel,

¹⁹ Conférence intercommunal du logement.

en cas d'échec de la phase amiable, le précontentieux peut débiter si l'on estime que l'agence n'est plus en mesure de parvenir au recouvrement.

Après une mise en demeure restée sans réponse ou un plan d'apurement non respecté, la Soclova utilise une procédure atypique, en lien avec le tribunal d'instance d'Angers : la déclaration au greffe. Il s'agit d'une ultime tentative avant le début de la procédure d'expulsion pour les créances inférieures à 4 000€. La déclaration au greffe vise à obtenir la condamnation au paiement de la dette locative (loyers, charges, réparations) en accordant éventuellement des délais de paiement. Cette procédure, qui représente environ 15 dossiers par mois, permet souvent de reprendre contact avec le locataire, car ce dernier est convoqué au tribunal. La Soclova pourrait utilement mettre en place un outil pour mesurer son efficacité ce qui n'est pas le cas actuellement.

Suite au commandement de payer délivré par un huissier, la procédure contentieuse est enclenchée.

Jusqu'à l'expulsion, les différentes solutions alternatives envisageables sont proposées : relogement, plan d'apurement, protocole d'accord... Grâce aux départs volontaires, les expulsions sont rares : une seule a été enregistrée en 2015 et aucune en 2014.

En ce qui concerne les locataires partis, il n'y a actuellement pas d'externalisation de recouvrement. La société a étudié et n'exclut pas la possibilité d'une externalisation de ses créances à moyen terme, après une analyse plus précise sur la pertinence d'une telle option.

En matière de prévention, une convention est à l'étude avec l'association APTIRA, qui vise à favoriser l'intégration des étrangers. Elle permettra de traduire les obligations des locataires dans les langues concernées. Le paiement en ligne est envisagé pour 2017, ainsi que le développement du règlement en agence.

L'absence d'un conseiller en économie sociale et familiale au sein de la société est à souligner ; il pourrait utilement participer à la prévention des impayés. Dans sa réponse écrite, la SOCLOVA précise que depuis le 1^{er} janvier 2017, les missions de la salariée chargée du recouvrement ont évolué, afin d'intégrer l'accompagnement social. En outre, un second poste de conseiller social et contentieux a été créé.

4.5.2 L'évolution des impayés locatifs

Le taux d'impayés inscrit au bilan (pourcentage des loyers et des charges) est de 9,4 % en 2014, ce qui est largement inférieur à la médiane des SA de province, à savoir 13 %. En outre, l'évolution de ces créances par rapport aux produits est très bien maîtrisée, presque nulle en moyenne annuelle sur la période 2012-2015 ce qui est nettement meilleur que les organismes comparables (1,3 %).

Cela traduit certes une bonne capacité de la Soclova à recouvrer ou à prévenir les dettes des locataires mais également que leur situation financière est meilleure que celle habituellement constatée dans le parc social.

Évolution du montant des créances locatives

En %	2011	2012	2013	2014	2015
Créances loc/loyers et charges récupérées	10,9	9,8	9,8	9,4	9,1
Evolution créances loc/loyers et charges récupérées		-0,4	0,5	-0,2	0,2

Les impayés sont bien suivis par la Soclova. Leur évolution est précisée dans les indicateurs d'activité, présentée au CODIR et mentionnée dans le rapport de gestion. Un effort particulier est à mener sur les locataires partis dont la dette représentait, fin 2015, 63 % du total. L'objectif de recouvrement fixé à 575 k€ (total impayés présents et sortis) a été dépassé pour atteindre 627 k€.

4.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La proximité continue à être un point fort, caractéristique de la gestion de la Soclova. L'organisation en place, rôdée depuis de nombreuses années, est adaptée aux besoins. Les visites de patrimoine ont permis de le constater aussi bien sur l'état de propreté des parties communes que sur leur état de conservation.

La qualité des espaces verts reste également un point fort avec une gestion de plus en plus innovante, qui mérite d'être signalée : abandon des produits phytosanitaires, gestion différenciée des espaces à entretenir en fonction de leur situation, choix d'espèces végétales limitant les travaux d'entretien...

Au-delà de ses interventions, la régie « espaces verts » développe des actions favorisant le lien entre les locataires : création de carrés potagers, installation de composteurs collectifs. Une série de ruches a également été installée sur la résidence Pléiade.

Le contrat multiservices, en place depuis 2007, facilite le traitement des réparations dues par le locataire. Il couvre les réparations locatives en matière de plomberie, menuiserie, serrurerie et électricité. Il repose sur un accord collectif passé avec les associations de locataires.

La Soclova interroge régulièrement ses locataires par le biais d'enquêtes de satisfaction. En 2015, deux enquêtes ont été menées. La première a été faite auprès des nouveaux entrants de l'agence Est sur l'état général du logement, la propreté à l'entrée dans les lieux, la qualité des travaux d'embellissement. La seconde est l'enquête annuelle de satisfaction confiée à un même prestataire extérieur depuis quelques années. En 2015, elle a porté sur un échantillon représentatif de 10 % des locataires et le taux de satisfaction a été de 95 %. Outre l'objectif de mesurer la satisfaction et les attentes, le résultat de ces enquêtes est une source d'informations importante pour la programmation des travaux.

4.7 CONCLUSION

Si la qualité de service rendu aux locataires constitue indéniablement un point fort de la Soclova, elle bénéficie essentiellement à une population aux revenus modestes à intermédiaires, la part des bas revenus étant notablement en-deçà des ratios constatés chez les autres bailleurs.

Un rééquilibrage de l'occupation sociale du parc est indispensable pour affirmer la vocation sociale de la SEM, conformément au service d'intérêt économique général dont elle est mandataire.

La politique d'attribution de la SOCLOVA doit être définie, et conduire la société à mieux contribuer, au même titre que les autres bailleurs sociaux présents sur le territoire, à l'accueil des ménages très modestes et défavorisés. Sa mise en œuvre nécessite de revoir les conditions de sélections des candidats présentés en CAL.

Le profil socio-économique des attributions doit faire l'objet d'un suivi régulier, afin d'assurer une bonne information et d'aider à la décision le conseil d'administration, et de pouvoir vérifier la bonne application des orientations fixées.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La dernière actualisation du PSP (2011-2016), validé en juin 2010 par le CA, a été réalisée dans le cadre de la convention d'utilité sociale. Il portait essentiellement sur la conservation et l'amélioration du parc, notamment sur l'aspect thermique, qui se traduisait par un planning d'interventions. Il reconduisait la politique de vente avec l'identification de nouvelles résidences à commercialiser. Une seule démolition de programme était prévue.

En matière de construction neuve, l'engagement portait sur la production de 130 logements par an répartis en 100 PLUS, 20 PLAi et 10 PLS. Lors de la dernière évaluation de la CUS en 2014, la société a informé les services de l'État qu'en raison du phénomène de détente observé sur le marché, elle souhaitait réduire son rythme de construction autour de 80 -100 logements par an.

Une nouvelle actualisation du PSP est prévue en 2016, avec l'appui d'un prestataire extérieur. Au-delà des objectifs classiques de définition des interventions sur le patrimoine, la cotation doit également prendre en compte les éventuels impacts de la loi Egalite et Citoyenneté sur les pratiques de loyers.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

L'évolution du parc locatif au cours de ces dernières années se résume de la façon suivante :

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transforma- tion d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2011	4 174	41			2			4 213	+0,9 %
2012	4 213	290			8			4 495	+6,7 %
2013	4 495	40		36	3			4 568	+1,6 %
2014	4 568	103	47		1			4 718	+3,3 %
2015	4 718	23			3			4 738	+0,4 %
Total		497	47	36	17				+13,5 %

Sur la période 2011-2015, la SEM a mis en service 544 nouveaux logements locatifs (dont 47 acquis en VEFA), soit une production moyenne de 109 logements par an. Fin 2015, quatre opérations étaient en cours de réalisation pour un total de 102 logements, 331 répartis sur 12 programmes étaient à l'étude.

Comme indiqué supra, la société a informé les services de l'Etat qu'elle allait réduire sa production à 80 - 100 logements par an.

Parallèlement la Soclova souhaite relancer son activité accession. Depuis la livraison d'un programme de six logements en VEFA en 2011, la production n'a repris qu'en 2015 et la livraison de 11 logements en 2016 (9 PSLA et 2 VEFA) avec 1 invendu en VEFA et une levée d'option à concrétiser en PSLA. Deux opérations de 5 logements étaient en cours et deux ensembles de 15 et 16 logements étaient à l'étude.

5.2.2 Réhabilitations

La société mène une politique de maintenance constante de son patrimoine mais qui a évolué ces dernières années vers des interventions plus globales sous la forme de réhabilitation. Près de 800 logements répartis sur plusieurs ensembles ont été traités sur la période étudiée et 50 étaient en cours à la date du contrôle.

D'autres interventions sont à l'étude notamment sur Monplaisir, secteur avec près de 330 logements. La Soclova a confié à un bureau d'études spécialisé une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour faire le diagnostic technique, évaluer les besoins des locataires actuels, projeter ceux des locataires futurs et proposer des scénarios d'intervention.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Si la maîtrise d'ouvrage constituait déjà un point fort de la SEM lors du précédent contrôle de 2010, le processus décisionnel restait cantonné au sein du service technique et relevait principalement du directeur général. Le nouveau DG a structuré le processus en l'ouvrant aux autres services concernés par l'acte de construire : responsable d'agence, chargé de clientèle locative, conseillère des ventes, directrices clientèle et financière... Les collectivités, les acquéreurs et les locataires pour les réhabilitations sont également des interlocuteurs pris en compte dans le processus.

Les projets sont ainsi validés à différents stades d'avancement. En interne, la commission d'engagement donne son accord sur la faisabilité, la réunion « bon pour ordre de service » valide le lancement des travaux et la réunion « retour d'expérience » permet d'identifier les pistes d'amélioration possibles. Au niveau du CA, trois passages sont prévus : l'accord de principe pour lancer les études, l'accord de financement et la réalisation pour le lancement des travaux, et la clôture financière de l'opération. Le processus de maîtrise d'ouvrage de la Soclova, ayant ainsi bénéficié d'améliorations pertinentes, apparaît aujourd'hui performant.

Le règlement intérieur des achats a été actualisé en décembre 2013, avec la définition de cinq procédures librement définies pour les marchés situés en dessous des seuils. La société a mis en place un comité interne des achats qui intervient dans le cadre des marchés de fournitures, services et travaux dont le montant se situe entre 100 000 € et 207 000 €, la CAO intervenant, quant à elle, pour tous les marchés fournitures, services et travaux aux seuils réglementaires, ainsi que pour les marchés travaux supérieurs à 207 000 € et le seuil réglementaire de 5 186 000 €. Les vérifications menées en la matière ont permis de vérifier le respect de la procédure arrêtée.

Les conditions de l'équilibre d'exploitation des opérations neuves sont déterminées par Angers Loire Métropole (ALM) dans le cadre de sa délégation de compétences pour la gestion des aides à la pierre. Tous les paramètres sont définis chaque année par le délégataire, ainsi que le critère d'équilibre permettant d'obtenir les aides de l'agglomération. Les conditions retenues permettent l'équilibre d'exploitation des opérations.

5.3.2 Analyse d'opérations

Sur la période 2011-2016, le prix de revient des opérations livrées (hors VEFA) évolue de la façon suivante :

Montant en € au m ² de SH		Décomposition et évolution du prix de revient par année de livraison			
Année livraison	Nbre logts livrés	Charge foncière	Bâtiment	Honoraires et frais	Total
2011	127	190	1 423	213	1 826
2012	245	152	1 444	158	1 755
2013	113	481	1 341	259	2 081
2014	70	177	1 419	199	1 795
2015	18	152	1 288	165	1 605

En 2013, le pic constaté découle d'un ensemble de deux opérations réalisées à la demande de la ville sur un terrain qui a induit d'importantes dépenses qui ont renchéri la charge foncière : démolition d'un commerce avec résiliation du bail commercial, fondations spéciales et travaux de réseau conséquents. Le surcoût a été compensé par d'importantes subventions (Etat, ville, agglomération, région), dont le montant total représente près de 30 % du prix de revient final.

Nonobstant les résultats de 2013, le prix de revient moyen sur la période 2012-2014 ressort à 1 849 € le m² de SH, ce qui le situe très légèrement au-dessus du niveau du coût moyen constaté dans l'observatoire Olive-Sisal de l'USH sur la même période pour l'agglomération angevine qui est de 1 841 € le m². L'acquisition en VEFA de 2014 ressort, quant à elle, à 1 804 € le m² et les deux de 2015 à 1 888 € le m² tous frais compris.

En dehors des deux programmes de 2013 évoqués ci-dessus, le prix des opérations est bien maîtrisé et leur décomposition en charge foncière, honoraires et coût construction n'appelle pas de remarque particulière.

La part des fonds propres est ajustée en fonction du prix de revient et des conditions de financement du programme ; elle varie de 10 à 30 % avec un taux moyen de 16 %.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Les visites de patrimoine réalisées pour les besoins du contrôle ont permis de constater un très bon état général des ensembles immobiliers et un remarquable niveau d'entretien.

5.4.1 Entretien du patrimoine

Les dépenses de maintenance progressent sur la période ; elles peuvent se résumer de la façon suivante :

Interventions sur le parc en k€	2011	2012	2013	2014	2015
Travaux d'amélioration (investissement)	2 601	1 375	1 680	3 617	2 939
Travaux de gros entretien	1 138	1 020	1 751	2 284	1 384
Travaux d'entretien courant	950	1 382	1 933	1 507	1 681
Total	4 689	3 778	5 364	7 408	6 004

Elles représentent en 2015 un coût moyen de 1 267 € au logement. Les réhabilitations constituent une part importante de ces dépenses. Elles sont aussi à l'origine des fluctuations constatées, les ensembles immobiliers traités ces dernières années comportant un grand nombre de logements (jusqu'à 300) et les interventions étant plus globales et donc plus onéreuses. Elles sont financées en partie en investissement et une partie en exploitation sur le gros entretien.

Les interventions de ces dernières années ont été traitées de façon plus globale sous la forme de réhabilitations avec plusieurs objectifs :

- la diminution des charges locatives à travers l'amélioration de la qualité thermique des bâtiments, le remplacement des systèmes de ventilation et de production de chaleur par des matériels plus performants... ;
- l'amélioration du confort et de la sécurité : remplacements des appareils sanitaires, reprises des revêtements de sols et des murs... ;
- l'amélioration du cadre de vie : réfection des halls, interphonie, contrôle d'accès, ravalement, peinture cages escaliers, etc.

Chaque réalisation fait l'objet d'un diagnostic préalable précis pour définir les travaux indispensables et les différentes options et les coûts associés. L'approche énergétique est un élément de base dans la définition des travaux, chaque type d'intervention étant analysé en fonction de son coût et de son impact énergétique.

Le coût rapporté au logement varie en fonction des interventions et de la taille des programmes ; il oscille entre 14 k€ pour les opérations les plus importantes à 35 k€ pour les petits programmes en centre-ville, malgré le regroupement en un seul marché de plusieurs opérations.

Les résultats sont satisfaisants aussi bien en termes de confort et cadre de vie que d'un point de vue énergétique avec une amélioration sensible de l'étiquette énergétique, passant de D en B ou de C en BBC rénovation (< à 80 kWh/m²/an).

Les conditions de financement intègrent les subventions éventuelles liées aux économies d'énergie ; des prêts sont parfois mis en place, mais l'essentiel est autofinancé en partie par l'immobilisation de fonds propres et aussi par l'exploitation en dépenses de gros entretien. Ces réhabilitations peuvent donner lieu à des augmentations de loyer et à la mise en place d'une troisième ligne de loyer en cas d'économie d'énergie. La procédure de consultation des locataires est bien formalisée et respecte le cadre réglementaire.

Le programme pluriannuel des travaux est actualisé chaque année à partir de l'analyse des besoins techniques, des échanges avec les agences et des résultats de l'enquête annuelle de satisfaction. On y retrouve les thèmes prioritaires de la société : la sécurité et la mise aux normes des installations, le maintien et l'amélioration de la qualité et de l'attractivité du parc, la maîtrise des consommations énergétiques et des charges locatives, la lutte contre la vacance et l'adaptation du parc aux personnes à mobilité réduite. La programmation des cinq prochaines années (2016-2020) prévoit un budget annuel de 6,4 M€ en investissement et gros entretien.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

La gestion des contrats de maintenance n'appelle pas de remarque particulière. Ils font l'objet d'un suivi précis et sont renouvelés régulièrement à travers des consultations.

La SEM Soclova gère un parc de 101 ascenseurs. Les contrats passés avec les ascensoristes sont de type complet ; ils sont gérés en direct sans l'assistance de prestataires extérieurs. La société s'appuie sur les résultats des contrôles techniques quinquennaux.

La société a déposé en préfecture la demande d'approbation de son agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap) le 24 septembre 2015. Il a été défini avec l'aide d'un prestataire extérieur spécialisé sur les questions d'handicap. L'estimation financière des travaux de mise en accessibilité est de 174 k€ HT répartis sur six ans.

Le marché relatif au repérage des matériaux amiantés a été signé en août 2015. Il prévoit les diagnostics techniques amiante (DTA), les diagnostics amiante parties privatives (DAPP) et les diagnostics avant travaux (DAT) sur la base d'un bordereau de prix. Fin juin, les DTA étaient fait sur l'ensemble des programmes et 77 % des DAPP étaient réalisés. L'échéance fixée à juin 2016 pour la fourniture de la totalité des documents a été reportée à octobre 2016.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

La politique de vente de logements est en place depuis de nombreuses années à la Soclova, sans que celle-ci ait été affichée comme un axe fort de la stratégie de l'organisme. Sous-traitée à la SCET jusqu'en février 2015, la vente de logements a été très limitée sur la période étudiée, malgré le fait que le nombre de logements proposés à la vente soit relativement important.

Au 31/12/2015, la vente portait en effet sur six ensembles et un total de 77 logements. Certains programmes sont proposés à la vente depuis de nombreuses années, 1996 pour le plus ancien. 17 logements seulement ont été vendus sur la période 2011-2015.

Ces faibles résultats, associés à la chute du marché immobilier depuis 2008, n'ont pas été pris en compte par la société qui n'a pas modifié les conditions de gestion de ces ventes générant une vacance importante : sur les 77 logements proposés à la vente, 29 étaient libres de toute occupation dont 16 sur une même résidence (cf. supra § 3.1.2).

La vente de logement fait partie aujourd'hui des orientations stratégiques définies par le CA. En octobre 2015, le conseil a validé la vente de 285 logements répartis sur 8 nouvelles résidences. Les programmes ont été sélectionnés à travers une analyse multicritères.

Depuis février 2015, la commercialisation des logements a été reprise en interne ; elle est assurée par une responsable commerciale qui a également en charge l'accession à la propriété. Au 18 juillet 2016, sept actes de vente étaient signés pour un montant total de 695 k€.

Le processus de ventes évalué à travers l'examen de plusieurs dossiers n'appelle pas de remarque.

Une des conséquences de la vente qui concerne principalement le parc collectif est la création de copropriétés dont la gestion est confiée à des syndic extérieurs ; ce qui limite la capacité d'intervention de la Soclova et complexifie sa gestion des logements et des locataires restants.

Dans sa réponse écrite, la société indique que dans le cadre de sa politique de vente, elle accompagne ses clients en participant activement à tous les conseils syndicaux et assemblées générales, afin de travailler avec le syndic et de contrôler ses prestations. Il n'en demeure pas moins que le dispositif rend plus complexe la gestion des logements restants.

5.6 ACCESSION

Comme la vente du parc, l'activité accession est restée marginale sur la période étudiée. 19 logements ont été livrés, 11 en PSLA et 8 en VEFA.

La production en VEFA est plus ancienne ; elle a été abandonnée en faveur du PSLA plus favorable en termes d'accessibilité sociale. Sur les huit logements commercialisés en VEFA, six datent de 2011 ; les deux autres sont plus récents (2015) et ont été associés à cinq locatifs et trois PSLA. C'est le premier programme accession avec du PSLA ; par prudence la société a souhaité garder deux ventes en VEFA. Un de ces deux logements reste à vendre en VEFA et 10 des PSLA avaient fait l'objet d'une levée d'option, le dernier étant en phase locative.

Le processus de vente n'appelle pas de remarque et les conditions de vente sont conformes à la réglementation.

Une opération de cinq logements était en cours de construction et deux programmes de 5 individuels et 16 collectifs étaient à l'étude.

La Soclova participe, par ailleurs, à hauteur de 49 % du capital à deux SCCV destinées à faire de l'accession, la SCCV de Quernon pour 33 logements et la SCCV « Clos de la Chevalerie » pour huit PSLA. La société intervient comme prestataire.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Généralités

Les activités supports comprennent la direction administrative financière et ressources humaines. Sa responsable est présente sur ce poste depuis son arrivée à la Soclova en 2006.

Outre une salariée plus spécialement chargée de la GRH recrutée en 2014, le service comprend :

- un contrôleur de gestion chargé du suivi budgétaire, des tableaux de bord, d'études ponctuelles, du DIS et de la gestion des emprunts ;
- une assistante comptable en relation avec les locataires pour le solde de tout compte et le remboursement du dépôt de garantie ;
- une comptable « polyvalente » mais plus spécialement en charge des investissements, du suivi de la trésorerie et des opérations de fin d'année.
- une comptable fournisseurs, de l'enregistrement de la facture jusqu'au paiement, s'occupant également des charges non récupérables et de la déclaration de TVA.

La continuité du service est bien assurée.

Le processus administration-finances est décrit de façon complète. Des fiches de procédure détaillent les différents cycles (fournisseurs, clients) ainsi que les travaux annuels à mener dans le domaine de la comptabilité. Une actualisation est prévue suite à la création du poste de contrôleur de gestion. Les modes opératoires (enregistrement des factures, départ de locataire, facturation hors quittance...) sont précisés dans des documents associés.

Quatre délégations nominatives de pouvoir et de signature ont été mises en place couvrant les différentes activités de chaque direction ou service. Elles permettent d'engager et de représenter la Soclova dans les domaines concernés avec une possibilité de subdélégation à une seule personne. Au sein du service de la gestion locative existe en outre une délégation interne au profit des responsables d'agence pour des travaux de remise en état des logements et d'entretien courant.

Néanmoins, un engagement est parfois réalisé sans délégation (assistante du DG, responsable juridique). La société devra donc veiller à assurer la cohérence entre les délégations et leur caractère exhaustif. En réponse, la SOCLOVA prévoit une mise à jour de la procédure sur les délégations.

L'observation concernant le marché du commissariat aux comptes dans le précédent rapport de la MILOS a été prise en compte. Ce dernier a fait l'objet d'une attribution réglementaire au Cabinet pour une période de six ans correspondant aux exercices 2011-2016. De son côté, le cabinet d'expertise-comptable bénéficie d'un contrat de trois ans (2015 à 2017) pour l'assistance sur des questions techniques.

Les délais de paiement des fournisseurs sont conformes à la réglementation en vigueur, inférieur à 30 jours pour les dépenses de fonctionnement et à 45 jours pour les dépenses d'investissement sauf en cas de litiges.

D'une façon générale, la tenue de la comptabilité n'appelle pas de remarque particulière. Le rapport précédent demandait la mise en place d'outils permettant de comptabiliser le temps consacré aux différentes activités des gardiens pour s'assurer que les charges récupérées auprès des locataires n'excèdent pas ce qui est prévu par la réglementation. Cela a été réalisé avec la mise en place d'un planning hebdomadaire du temps de travail des gardiens, validé par le responsable d'agence, et la création d'un tableau de synthèse.

Jusqu'en 2014, la société ne valorisait pas les dépenses de maîtrise d'ouvrage interne dans le cadre de son activité de construction de logements locatifs neufs. A la demande du cabinet d'expertise comptable, cette valorisation est réalisée en appliquant un forfait de 5 000 € HT pour la phase de pré-étude (faisabilité, négociation foncière) et d'un taux de 2,5 % au prix de revient pour les autres phases jusqu'à la livraison et période de garantie.

6.1.2 La comptabilité séparée

L'article 111 de la loi ALUR a modifié l'article L. 481-8 du CCH en introduisant pour les SEM l'obligation de présenter « *un compte de résultat et un bilan faisant apparaître le résultat de l'activité agréée* ». Cette disposition a pour objectif de dissocier l'activité relevant du service d'intérêt économique général de celle du champ concurrentiel.

Au niveau du compte de résultat, s'agissant des charges et produits directement affectables à partir de la comptabilité analytique, les ensembles immobiliers ont été classés selon leur caractère conventionné (agréé), non conventionné (non agréé) et mixte (cinq programmes au prorata de la surface des logements conventionnés ou non). Les frais de structure sont répartis en fonction du chiffre d'affaires issu des loyers agréés et non agréés.

Il en ressort que le résultat du secteur non agréé est positif, à hauteur de 411 k€. Les produits (1,35 M€) sont majoritairement composés par les loyers des commerces, bureaux et garages. Le secteur non agréé reste jusqu'à présent relativement marginal, puisqu'il représente moins de 7 % du résultat.

En ce qui concerne le bilan, conformément à l'arrêté du 7 octobre 2015, le détail des affectations du résultat des activités agréées n'est à préciser qu'à compter de l'exercice 2016.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

La rentabilité d'exploitation est analysée sur la base de l'autofinancement net (voir tableau ci-dessous), sans distinction entre les activités agréées et non agréées.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Marge sur accession	445	63	207	-293	-3
Loyers	19 396	20 508	21 679	22 357	23 108
Coût de gestion hors entretien	-4 176	-4 100	-4 412	-4 070	-4 744
Entretien courant	-315	-335	-449	-431	-443
GE	-1 846	-2 140	-3 383	-3 487	-2 624
TFPB	-2 720	-2 933	-3 010	-3 072	-3 285
Flux financier	462	354	755	518	579
Flux exceptionnel	-179	-51	304	-41	109
Autres produits d'exploitation	447	559	545	458	485
Pertes créances irrécouvrables	-15	-23	-19	-52	-83
Intérêts opérations locatives	-1 776	-1 836	-1 776	-1 455	-1 392
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 833	-4 402	-4 523	-4 571	-4 530
Autofinancement net²⁰	5 890	5 664	5 921	5 862	7 178
% du chiffre d'affaires	24,35 %	25,33 %	25,85 %	25,85 %	29,97 %

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.

La Soclova tire la grande majorité de ses produits d'exploitation de l'activité de gestion locative. Une autre activité n'est toutefois pas négligeable, il s'agit de l'accession à la propriété (promotion immobilière) qui a permis de dégager une marge moyenne de 84 k€ par an.

Sur les cinq années de la période du contrôle, l'autofinancement net moyen représente 26,27 % du chiffre d'affaires, un niveau très élevé, bien au-dessus de la médiane des SA de province qui était de 10 % en 2014. Il est à noter que la société a fait l'objet d'un prélèvement sur le potentiel financier de 741 k€ en 2011 et 107 k€ en 2012.

Cette forte rentabilité repose principalement des loyers élevés, sur un coût de gestion maîtrisé et un endettement relativement faible.

Les produits locatifs augmentent régulièrement sur la période contrôlée, à un rythme plus élevé que celui du parc. Outre une pratique de loyers majorés à la relocation, ceux issus des commerces sont en forte progression, de 646 k€ à 1,2 M€. Rapportés à chaque logement, ils sont un peu inférieurs à la moyenne des organismes comparables (4 077 €/logement en 2014 pour 4 235€), expliqués par la présence importante dans le parc des T1 et T2, mais sensiblement supérieurs à la médiane des OPH (3 659 €). La Soclova subit une vacance en augmentation qui s'est traduite par une perte de loyers estimée à 374 k€ en 2015.

Malgré une hausse du coût de gestion, la baisse des taux d'intérêt (livret A) et la diminution des dépenses de gros entretien en 2015 ont largement contribué à l'augmentation de l'autofinancement qui atteint presque 30 % sur cet exercice.

²⁰ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

6.2.1.1 Le coût de gestion

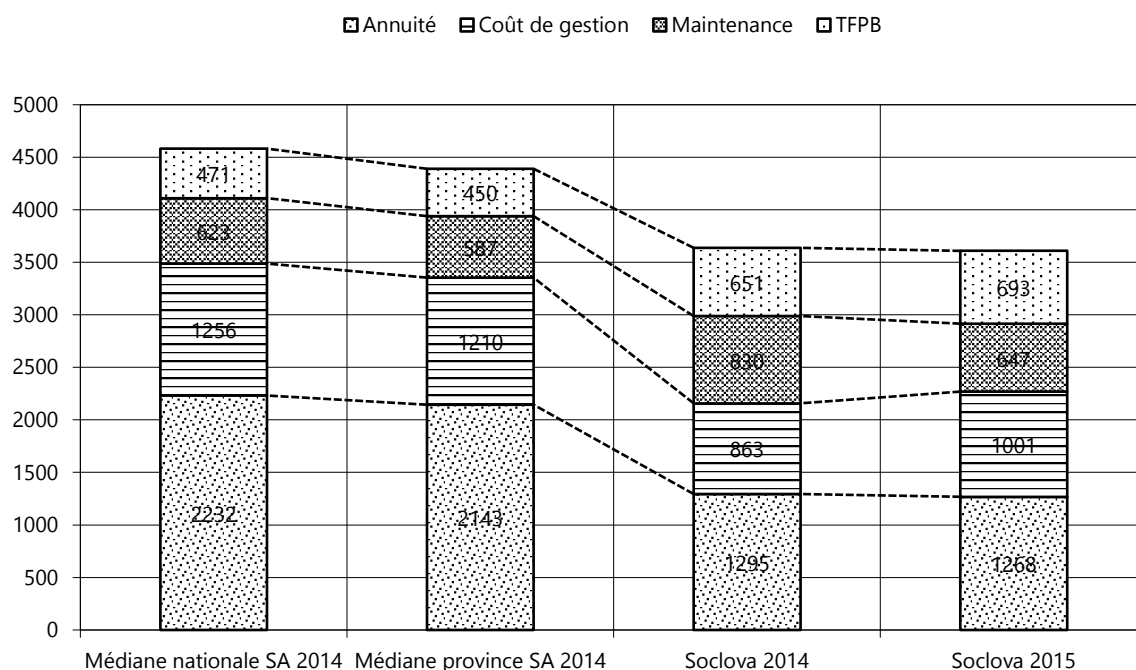
Le coût de gestion sans entretien courant est faible (cf. tableau ci-après). Il s'élève à 963 € par logement en 2014 et 1 001 € en 2015, bien en dessous de la médiane des organismes comparables (1 210€).

Cela s'explique en premier lieu par des frais de personnel maîtrisés. Ces derniers sont peu élevés, représentant 12,5 % des loyers en 2014, alors que la référence est de 14 %, et ce, même si ces frais augmentent sur la période contrôlée, en lien avec l'évolution des effectifs (56 à 66 ETP). De plus, les salaires des employés de la régie espaces verts sont récupérés auprès des locataires, ainsi que 40 % de ceux des gardiens pour la majorité d'entre eux (10/13).

En ce qui concerne les frais généraux (cf. annexe n° 7.6), ils sont particulièrement élevés en 2011, en raison du prélèvement sur le potentiel financier (pour mémoire 741 k€) imputés en cotisations (c/628). Le poste publicité/relations publiques est en augmentation sensible sur la période pour atteindre presque 50 k€ en 2015. Il comprend la cotisation à Angers Mécénat de 20 k€, un fonds de dotation pour le développement solidaire de la région angevine dont la Soclova est un des membres fondateurs et qui finance divers projets dans le domaine social.

Les frais d'actes en 2013 sont caractérisés par la livraison du centre d'entraînement et du siège du SCO d'Angers pour 173 k€.

L'impact de la production immobilisée (valorisation des dépenses de maîtrise d'ouvrage interne) se manifeste depuis 2014 et vient en déduction des coûts de gestion (- 422 k€ en 2014 et -158 k€ en 2015).



6.2.1.2 La maintenance

Les travaux de maintenance incluent l'entretien courant et le gros entretien (GE).

Chaque année, le CA se prononce sur le programme pluriannuel de travaux proposé et adopte la provision pour gros entretien. La programmation comprend à la fois le GE et les travaux d'investissement/amélioration. Elle est établie à partir du constat des besoins techniques (maintenance et rénovation), d'échanges avec les agences et de l'enquête de satisfaction menée chaque année auprès des locataires.

La PGE correspond à 100 % de la programmation de travaux N+1 puis de façon dégressive 80 % N+2 jusqu'à 20 % à N+5. Un passage à trois ans est à l'étude pour être plus réaliste.

En dehors des interventions dans les parties communes (sols, murs, électricité) ou dans les logements, les travaux de GE pour 2016 comprennent notamment des ravalements, des travaux portant sur l'étanchéité des toitures et des aménagements d'espaces verts. C'est le cas, par exemple, pour le programme Daguenet, à hauteur de 364 k€. Ils incluent également des travaux préalables à une démolition (programme Montrejeau).

Les responsables d'agence jouent un rôle important, puisqu'ils disposent d'un budget gros entretien pour la remise en état après départ des locataires (925 k€) et d'un budget entretien courant pour des interventions limitées dans les logements (remplacement ballon ECS) ou dans les parties communes à hauteur de 308 k€.

Le coût de la maintenance rapporté à chaque logement est élevé : 830 € en 2014 (676 € sur la période contrôlée), alors que la médiane des SA se situe à 587 €. En effet, un effort très significatif en matière de gros entretien a été réalisé en 2013 et 2014, principalement en ce qui concerne les travaux de remise en état des logements, suite au départ des locataires, dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Le patrimoine de la Soclova comprend des logements dans les quartiers prioritaires ou en centre-ville qui nécessitent parfois des interventions plus importantes ou coûteuses, car complexes. La maison d'Adam en est un exemple.

6.2.1.1 La TFPB

La TFPB représente en moyenne 650 € par logement pour une médiane des organismes comparables s'élevant à 450 € en 2014. Cela s'explique non seulement par la moyenne d'âge du parc (33 ans) qui ne bénéficie plus d'exonérations mais également par le niveau élevé des taux élevés pratiqués à Angers.

6.2.1.2 L'annuité locative

L'annuité locative est faible, 1 295€ par logement en 2014, ce qui est très en dessous de la médiane des organismes comparables, à savoir 2 143 €. Il faut relativiser cependant ce chiffre, eu égard à la forte disparité selon la typologie des organismes, il est de 1 463€ pour les OPH.

Ce faible endettement s'appuie sur plusieurs facteurs, avec en premier lieu un patrimoine ancien dont un grand nombre de programmes ne font plus l'objet de remboursement d'emprunts. En outre, la Soclova dans le plan de financement des opérations nouvelles, apporte une part importante de fonds propres avec un taux moyen de 16 % depuis 2011 et qui peut dépasser 20 % sur certaines opérations. Ce montage limite d'autant plus le recours à l'emprunt.

Enfin, la société a procédé en 2011 à un réaménagement global de ses emprunts portant sur un montant global de 27,8 M€. Il s'est traduit par une baisse des taux, de la durée et un compactage des contrats. Un reliquat de réaménagement a été réalisé en 2012, à hauteur de 3,5 M€. Son impact financier en 2011 n'est pas négligeable, il s'élève à plus de 3,3 M€ dont 2,94 M€ de capital remboursé par anticipation et 373 k€ de charges financières y compris les pénalités.

Si les échéances annuelles augmentent sur la période (3,83 M€ à 4,53 M€), comme cela a été précisé supra, l'office a bénéficié de la baisse du taux du livret A et donc des intérêts sur opérations locatives versés au cours de la période contrôlée. De ce fait, malgré l'évolution du patrimoine (livraison de 580 logements représentant + 13,5 %), la dette par logement diminue de presque 5 % entre 2011 et 2015.

Le profil d'extinction de la dette montre une diminution des échéances en 2017 puis une stabilité jusqu'en 2020, à hauteur de 5,1 M€ par an. 2016 est en effet la dernière année du remboursement de prêts qui a fait l'objet d'un réaménagement en 2011. Les programmes concernés sont principalement Beaussier-Patton et Justices-Galilée pour une diminution de l'échéance correspondante de 268 k€. 2020 correspond à l'expiration du remboursement pour Foulques-Nerra avec un gain annuel de 316 k€.

La Soclova présente un profil de dette simple et classique puisque sur un encours total de 77,4 M€ fin 2015, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en représente presque 79 %, très proche du chiffre habituellement constaté (80 %). Cela explique la part de la dette portant sur des emprunts à taux indexés sur le livret A : 77 %. Les autres emprunts sont presque exclusivement à taux fixe.

Il n'y a pas de produits structurés dans l'encours.

6.2.1.3 Gestion de la trésorerie

Les produits financiers de placements sont élevés, 105 € par logement en 2014, à comparer aux 41 € de la médiane des organismes comparables.

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de Sicav, de comptes rémunérés et d'obligations. Au 31/12/2015, les moins-values latentes s'élèvent à 8 k€ et ont été provisionnées.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	5 651	6 660	5 800	5 593	5 994
dont part des plus-values de cessions en %	2 %	12 %	5,5 %	6,1 %	1,7 %

Les résultats comptables, avant distribution de dividendes, sont globalement stables avec une moyenne annuelle de 5,9 M€. L'exercice 2015 est marqué par un produit exceptionnel sur opérations de gestion de 357 k€ dont 331 k€ de dégrèvement de taxe foncière.

En 2012, la Soclova a bénéficié de plus-values sur cession d'éléments d'actifs avec huit appartements vendus et sur une dation en paiement (deux appartements) pour un montant total de 797 k€.

6.2.3 Structure financière

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui résulte de la différence entre les emplois et les ressources stables permet l'analyse de la structure financière. Le niveau du FRNG d'un exercice est notamment fonction des emprunts réalisés, le cas échéant du recours à des remboursements d'emprunts par anticipation et des immobilisations pratiquées.

Le FRNG enregistre une forte augmentation notamment à partir de 2013 ce qui s'explique par :

- une situation nette qui progresse de 38,7 % sur la période contrôlée, grâce à l'apport annuel des résultats de la société, toujours supérieurs à 5 M€, même si l'exercice 2015 voit le versement de dividendes (2,845 M€ pour mémoire). Les capitaux propres augmentent dans la même proportion, les subventions d'investissement étant stables ;
- les dettes financières progressent également, l'encours d'emprunts est passé de 61,3 à 77,4 M€ sur la période ;
- l'actif immobilisé brut très majoritairement composé des immobilisations corporelles évolue de façon moindre, de 4 % par an, soit 10 à 15 M€, il augmente surtout les années 2012 et 2014, qui correspondent à des livraisons importantes de logements (290 et 150 respectivement). De plus, les immobilisations corporelles en cours ralentissent pour s'établir à moins de 10 M€ en 2015.

Les immobilisations financières augmentent de 1,1 M€ en 2015, correspondant à un compte courant concernant la SCCV Le Quernon et des placements de trésorerie moyen terme. Depuis 2011, certains placements (obligations placées à deux ans et plus) sont inscrits en immobilisations financières, alors que sur les exercices antérieurs ils étaient constatés en liquidité, ce qui représente un impact de 3,8 M€ en 2013 et de 3,3 M€ en 2012.

En moyenne sur la période contrôlée, le FRNG de la société avec 4,26 mois de dépenses, se situe sensiblement au-dessus de la médiane des organismes comparables (3,8 mois). Il atteint plus de 5,5 mois en 2014 et 2015 ce qui traduit malgré une activité de construction non négligeable qui consomme des fonds propres, l'apport massif des ressources liées à l'exploitation.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Capitaux propres	80 906	87 926	94 428	99 194	102 105
Provisions pour risques et charges	5 099	5 175	5 325	5 327	5 595
<i>Dont PGE</i>	5 092	5 114	5 194	5 241	5 217
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	75 010	79 123	84 102	89 666	95 466
Dettes financières	62 922	66 731	70 756	74 850	79 054
Actif immobilisé brut	-214 750	-229 068	-241 948	-252 727	-263 080
Fonds de Roulement Net Global	9 188	9 886	12 663	16 309	19 141
FRNG à terminaison des opérations²¹					19 096
Stocks (toutes natures)	890	444	329	285	1 697
Autres actifs d'exploitation	11 499	10 619	10 322	8 145	6 358
Provisions d'actif circulant	-273	-301	-409	-416	-500
Dettes d'exploitation	-6 568	-5 531	-5 767	-4 688	-4 646
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	5 547	5 232	4 476	3 326	2 909
Créances diverses (+)	0	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	-5 894	-2 979	-3 563	-1 581	-2 031
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 894	-2 979	-3 563	-1 581	-2 031
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-347	2 253	913	1 746	878
Trésorerie nette	9 534	7 633	11 750	14 564	18 263

6.2.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Corrigé des dépenses restant à régler et des financements à encaisser sur les opérations en cours, hors opérations préliminaires et réserves foncières, le FRNG à terminaison est proche du chiffre fin 2015 et peut être estimé à 19,096 M€.

Hors ressources semi-permanentes (dépôts de garantie et PGE) et amortissements courus non échus, les fonds propres disponibles pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine, fin 2015, s'élèvent à 11,1 M€. De ce fait, la SEM Soclova serait en mesure de disposer des ressources suffisantes pour mener à bien des opérations de construction neuve ou de réhabilitation, le cas échéant, mais cela doit être relativisé par l'impact de la distribution des dividendes (cf. infra § 6.3).

6.2.3.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2011 à 2015 s'explique comme suit :

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2011		9 188
Autofinancement de 2012 à 2015	24 625	
Dépenses d'investissement	-55 305	
Financements comptabilisés	41 657	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-3 588	
Autofinancement disponible après investissements	7 388	
Cessions d'actifs	2 719	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	-117	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-37	
Flux de trésorerie disponible	9 953	9 953
Fonds de roulement fin 2015		19 141

Ce tableau met en évidence l'évolution du FRNG. L'autofinancement disponible après investissements est assez élevé, la rentabilité d'exploitation et les financements comptabilisés couvrant facilement

²¹ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

les dépenses d'investissement. Il a en outre été renforcé par des cessions d'actifs particulièrement en 2012 avec des produits correspondants de 1,49 M€ dont huit ventes au prix moyen de cession de 133 k€.

6.2.3.3 Besoins ou ressources en fonds de roulement

Au bas de bilan, les créances d'exploitation sont supérieures aux dettes et font émerger un besoin en fonds de roulement correspondant d'un montant annuel moyen de 4,3 M€.

Les stocks augmentent en 2015, ce qui correspond à des opérations en PSLA dont 12 sont livrés en 2016. En revanche, les autres actifs d'exploitation se caractérisent par une forte diminution sur la période, conséquence de celle des subventions à recevoir (7,3 M€ en 2011 à 2,9 M€ en 2015).

Hors exploitation, le fonds de roulement dégage en permanence une ressource à hauteur de 3,2 M€ en moyenne annuelle, constitué uniquement des dettes sur les fournisseurs d'immobilisation.

6.2.3.4 Trésorerie

La trésorerie nette suit mécaniquement l'évolution du FRNG et du BFR sur la période. En augmentation forte depuis 2013, elle s'élevait à plus de 14,5 M€ en 2014, ce qui représentait 4,9 mois de dépenses pour une médiane des organismes comparables de 3,1 mois.

En février 2016, la Soclova a décidé de mettre fin à la ligne de trésorerie (autorisation de découvert) d'un montant de 2 M€ dont elle bénéficiait auprès du CIC. Le niveau de trésorerie de la société lui permet actuellement de réaliser ses objectifs en matière de développement, sans avoir nécessairement besoin de recourir à des concours bancaires pour retarder la mobilisation des emprunts.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Chaque année sont présentés au conseil d'administration les résultats prévisionnels à 10 ans de la société, calculés sur Visial. En outre, une simulation a été réalisée par le directeur général dans le cadre du séminaire des administrateurs du 26 mai 2016 sur les orientations stratégiques (cf. annexe n° 7.7) visant à diversifier les activités en portage immobilier ou en accession sociale. Tout en poursuivant ses interventions sur l'agglomération angevine dans un contexte de marché locatif social arrivé à maturité, les projets de la société se tourneront également vers la rénovation de cœur de bourg, la réalisation d'opérations mixtes et l'accompagnement des besoins des personnes âgées.

Les valeurs des paramètres exogènes à la société (taux d'inflation, du livret A, IRL...) ont été déterminées avec la Caisse des dépôts. En ce qui concerne les paramètres propres à la Soclova, la vacance a été prise en compte avec un taux moyen de 2,5 % entre 2016 et 2020, se situant en deçà des taux actuellement constatés.

La livraison de logements neufs est fixée, en dehors des opérations déjà identifiées, à un rythme annuel de 70 à 80 logements, ce qui représente un ralentissement par rapport aux dernières années et correspond aux besoins actuels du marché.

Les ventes de patrimoine ont un impact modéré, de 5 logements par an pour progresser vers 15 en fin de période (2024), au prix moyen de 80 k€. Les exercices 2018 et 2023 se caractérisent par des démolitions de 50 logements chacun.

Le rythme de travaux sur le parc reste important, avec notamment la réhabilitation des programmes de Monplaisir.

Hormis en 2018 et 2019, l'autofinancement devrait être supérieur à 20 %. Ces deux exercices voient une augmentation importante des annuités liées aux opérations nouvelles, avec des livraisons de plus de 100 logements en 2016 et 2017. On peut également constater que les produits financiers sont estimés de façon prudente à 150 k€ par an à comparer aux 500 k€ des dernières années. A l'inverse, à partir de 2020, les effets de la renégociation de la dette de 2011 se font particulièrement sentir et permettent une diminution sensible des annuités hors opérations nouvelles.

Au niveau du bilan, la structure financière de la société est fortement impactée par le versement de dividendes sur les exercices 2014 à 2017 (15,131 M€), ainsi que par la construction du futur siège (3,25 M€). Les travaux sur le patrimoine continuent avec une part de fonds propres supérieure à 2 M€ par an, soit 60 % du financement de chaque opération.

Ces éléments confirment la faisabilité du programme de construction neuve et de réhabilitation réajusté à la baisse afin d'intégrer l'impact de la politique de versement de dividendes substantiels aux actionnaires décidée par la gouvernance ; ils vont néanmoins conduire à une diminution importante du fond de roulement à terminaison, qui diminuera de 10 M€ entre 2014 et 2018.

7. ANNEXES

7.1 SIMULATION DES DIVIDENDES DISTRIBUABLES EN APPLIQUANT LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR POUR LES ESH

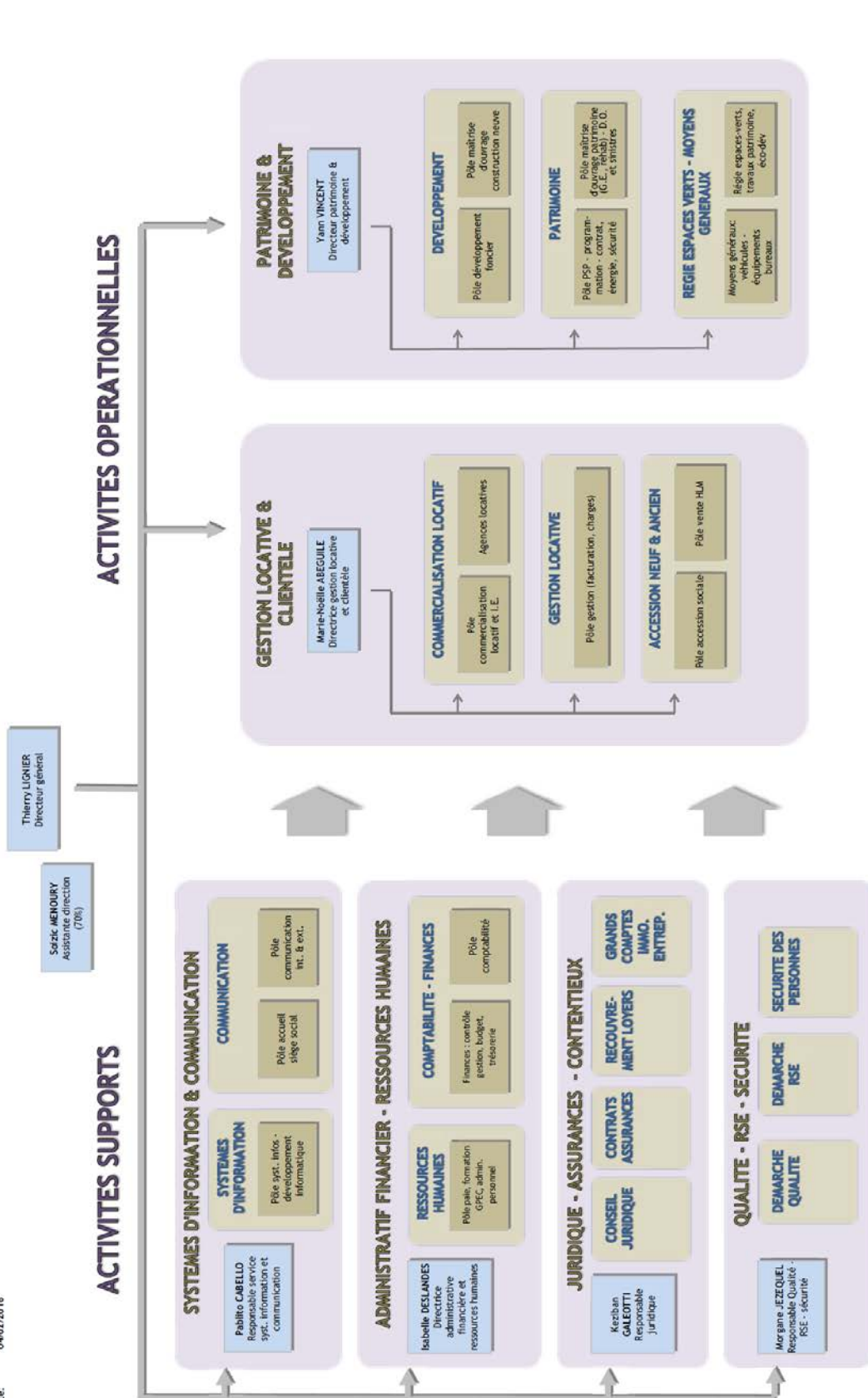
Exercice	Taux livret A au 31/12	Capital en Euros	Dividende distribué le cas échéant	Résultat comptable annuel en Euros	Dividende distribuable selon formule loi ALUR (capital x (taux livret A+1,5%))
2015	0,75%	7 905 000 €	4 794 978 €	5 993 723 €	177 863 €
2014	1%	7 905 000 €	2 845 800 €	5 593 259 €	197 625 €
2013	1,25%	7 905 000 €		5 799 646 €	217 388 €
2012	2,25%	7 905 000 €		6 659 622 €	296 438 €
2011	2,25%	7 905 000 €		5 651 099 €	296 438 €
2010	1,75%	7 905 000 €		7 382 106 €	256 913 €
2009	1,25%	7 905 000 €		6 888 771 €	217 388 €
2008	4%	7 905 000 €		5 534 412 €	434 775 €
2007	3%	7 905 000 €		6 168 943 €	355 725 €
2006	2,75%	7 905 000 €		3 845 439 €	335 963 €
2005	2%	7 905 000 €		5 610 823 €	276 675 €
2004	2,25%	7 905 000 €		2 011 609 €	296 438 €
2003	2,25%	7 905 000 €		2 094 319 €	296 438 €
2002	3%	7 905 000 €		1 879 299 €	355 725 €
2001	3%	4 820 438 €		1 978 833 €	216 920 €
2000	3%	4 820 438 €		1 153 161 €	216 920 €
1999	2,25%	4 807 327 €		340 574 €	180 275 €
1998	3%	4 807 327 €		344 238 €	216 330 €
1997	3,50%	750 049 €		437 156 €	37 502 €
1996	3,50%	750 049 €		618 543 €	37 502 €
1995	4,50%	250 016 €		523 376 €	15 001 €
1994	4,50%	250 016 €		351 942 €	15 001 €
1993	4,50%	62 504 €		543 129 €	3 750 €
1992	4,50%	62 504 €		226 239 €	3 750 €
1991	4,50%	62 504 €		12 620 €	3 750 €
1990	4,50%	62 504 €		66 195 €	3 750 €
1989	4,50%	62 504 €		8 178 €	3 750 €
1988	4,50%	62 504 €		-5 803 €	0 €
1987	4,50%	62 504 €		2 654 €	2 654 €
1986	4,50%	62 504 €		5 023 €	3 750 €
1985	6,00%	62 504 €		15 929 €	4 688 €
1984	6,50%	62 504 €		18 586 €	5 000 €
1983	7,50%	62 504 €		14 480 €	5 625 €
1982	8,50%	62 504 €		19 456 €	6 250 €
1981	8,50%	62 504 €		-37 213 €	0 €
1980	7,50%	62 504 €		6 006 €	5 625 €
1979	6,50%	60 980 €		-3 433 €	0 €
1978	6,50%	60 980 €		-2 635 €	0 €
1977	6,50%	60 980 €		-1 279 €	0 €
1976	6,50%	30 490 €		-289 €	0 €
1975	7,50%	30 490 €		12 152 €	2 744 €
1974	6,00%	30 490 €		-11 741 €	0 €
1973	4,25%	30 490 €		4 045 €	1 753 €
1972	4,25%	30 490 €		12 325 €	1 753 €
1971	4,25%	30 490 €		-8 972 €	0 €
1970	4,25%	30 490 €		-4 949 €	0 €
1969	4%	30 490 €		-4 657 €	0 €
1968	3,50%	30 490 €		3 532 €	1 524 €
1967	3%	30 490 €		2 066 €	1 372 €
1966	3%	30 490 €		6 958 €	1 372 €
1965	3,25%	30 490 €		-333 €	0 €
1964	3,25%	30 490 €		1 825 €	1 448 €
1963	3,25%	30 490 €		1 767 €	1 448 €
1962	3,25%	30 490 €		0 €	0 €
Total				77 762 753 €	5 012 999 €

Sodova



Auteur: I. DESLANDES - C. PICHOT

Date: 04/02/2016



7.3 VACANCE COMMERCIALE DES ENSEMBLES COLLECTIFS DE PLUS DE 10 LOGEMENTS

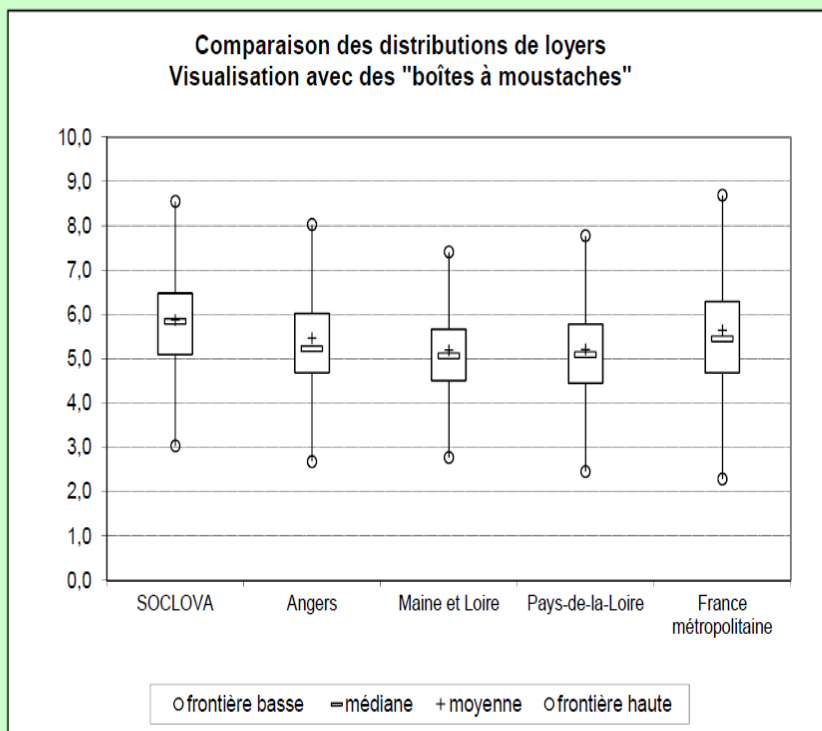
N° Gpe	Nom Gpe	Nbre logts coll	Nombre vacants	Taux vacants	Somme de Jrs vac.	Moyenne de Jrs vac.	Vacants >1mois	Vacance en €	Vacants > 3 mois
118	YOLANDE D'ARAGON	23	4	17,4%	64	16,0	2	1 217	1
115	PLACE DES JUSTICES	20	3	15,0%	62	20,7	2	998	1
240	GALLIENI	36	5	13,9%	150	30,0	5	1 686	3
213	LE VAL	17	2	11,8%	31	15,5	1	427	
158	ST LAZARE (27/31)	36	4	11,1%	103	25,8	2	1 320	
162	ST LAZARE (44/48)	27	3	11,1%	73	24,3	2	988	1
112	BRESSIGNY (45)	21	2	9,5%	39	19,5	1	638	1
107	NICOLAS BATAILLE	54	5	9,3%	139	27,8	4	2 202	3
225	LA CANOPEE	33	3	9,1%	62	20,7	2	1 161	1
170	BOISNET	11	1	9,1%	30	30,0	1	408	
230	RESIDENCE DE BRIOLLAY	283	25	8,8%	732	29,3	24	7 783	20
139	LOUIS GAIN	12	1	8,3%	15	15,0		239	
233	FRAGONARD	40	3	7,5%	74	24,7	2	1 030	1
126	BOREAU-NEY	56	4	7,1%	58	14,5	1	1 035	1
133	HENRI ENGUEHARD	45	3	6,7%	39	13,0		674	
119	LES ETAINS	61	4	6,6%	84	21,0	2	961	
143	LUTETIA	16	1	6,3%	14	14,0		231	
177	RABELAIS	16	1	6,3%	6	6,0		67	
205	JUSSIEU	17	1	5,9%	8	8,0		159	
214	ILE DES CHALETs	35	2	5,7%	5	2,5		72	
172	BICHON-GAUVIN	18	1	5,6%	30	30,0	1	452	
227	ABEL BOUTIN DESVIGNES	38	2	5,3%	23	11,5		382	
211	CHAPTAL	61	3	4,9%	90	30,0	3	1 004	2
127	LA TRIBALLERIE	22	1	4,5%	3	3,0		58	
103	ROSERAIE	339	15	4,4%	375	25,0	9	3 667	3
101	PAPILLAIE	116	5	4,3%	70	14,0	1	583	
105	BEAUSSIER-PATTON	119	5	4,2%	91	18,2	2	1 196	
Total des 27 programme		1 572	109	6,9%	2 470	22,7	67	30 639	38
215	JEAN DELESPINE	57	2	3,5%	32	16,0	1	522	1
145	PAUL POUSSET	35	1	2,9%	15	15,0		260	
234	BOTTICELLI	107	3	2,8%	45	15,0	1	668	
180	LA CLOSERIE DESJARDINS	36	1	2,8%	30	30,0	1	490	
229	LA GRANDE FAUCONNERIE	37	1	2,7%	17	17,0		184	
100	LE HAUT DAGUENET	294	7	2,4%	118	16,9	2	1 297	1
237	FOULQUES NERRA	84	2	2,4%	49	24,5		580	
102	JEAN JAURES	147	3	2,0%	60	20,0	1	489	
216	FREMUR MAREAU	51	1	2,0%	6	6,0		112	
120	CHESNAIES	288	5	1,7%	103	20,6	3	1 088	1
104	PLEIADE	431	7	1,6%	178	25,4	4	1 688	1
Total général		4756	154		3376	21,9	86	42 101	47

7.4 STRUCTURE DES LOYERS

Comparaison loyers avec RPLS

Comparaison des loyers 2014 (au m ² de surface habitable) avec les valeurs de référence *		minimum	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^e quartile	maximum	moyenne	nombre de logements concernés
Organisme ou patrimoine étudié :	SOCLOVA	2,4	5,1	5,8	6,5	11,5	5,9	4 520
Agglomération ou territoire :	Angers		4,7	5,2	6,0		5,5	29 515
Département :	Maine et Loire		4,5	5,1	5,7		5,2	56 853
Région :	Pays-de-la-Loire		4,5	5,1	5,8		5,2	197 097
France métropolitaine			4,7	5,4	6,3		5,6	4 000 210

* Référence : SOeS, RPLS au 01/01/2014
Champ : Logements conventionnés en propriété des bailleurs concernés par RPLS (OPH, ESH, SEM, etc. cf. art. L.411-10 du CCH)



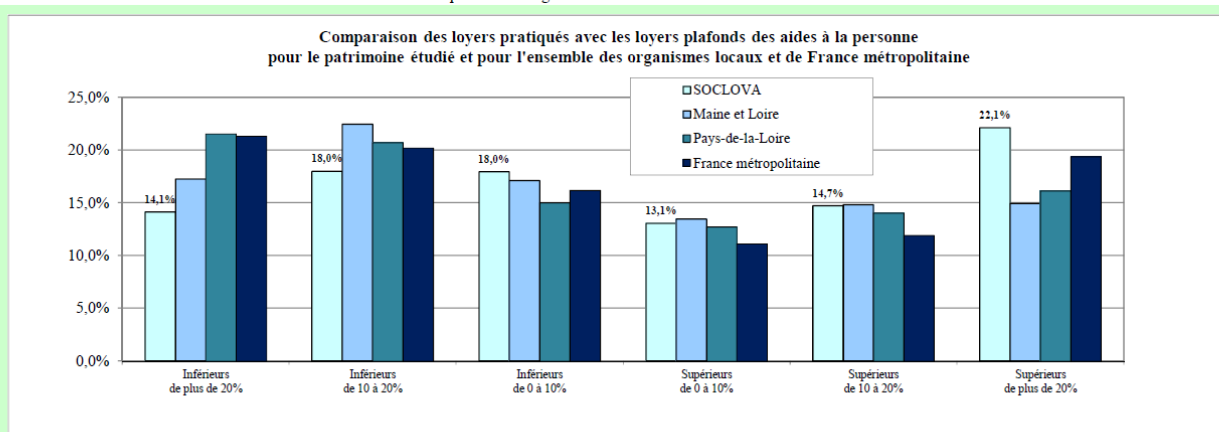
Les "boîtes" représentent les 50% des effectifs situés entre le 1^{er} et le 3^e quartile. La longueur des "moustaches" est basée sur 1,5 fois la hauteur de la "boîte". Seules les valeurs "atypiques" sont censées être à l'extérieur des "moustaches".

Comp. loyers avec plafonds APL

2014	moyenne	médiane	Logements avec loyer supérieur au maxi Apl				
Loyer mensuel pratiqué en €	353	335	nombre	%	Référence département	Référence région	Référence métropole
Loyer maximum Apl en €	341	349	2 256	49,9%	43,2%	42,8%	42,4%
Ecart loyer pratiqué / loyer maxi Apl en %	3%	0%	Distribution des écarts	Inférieurs de plus de 20%	Inférieurs de 10 à 20%	Inférieurs de 0 à 10%	Supérieurs de 0 à 10%
			SOCLOVA	14,1%	18,0%	18,0%	13,1%
			Supérieurs de 10 à 20%	14,7%	22,1%	22,1%	100%
			Supérieurs de plus de 20%	14,9%	100%		
			Maine et Loire	17,3%	22,4%	17,1%	13,5%
			Pays-de-la-Loire	21,5%	20,7%	15,0%	12,7%
			France métropolitaine	21,3%	20,2%	16,2%	11,1%

*source des références : CGDD/SOeS

sur la base du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/1/2014



Loyers par type de logement

type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH					
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	750	37,20	4,71	5,53	6,21	7,27	11,47	6,62
T2	1 174	50,40	3,86	5,63	6,07	6,81	11,46	6,26
T3	1 545	67,65	3,49	5,01	5,59	6,31	8,92	5,65
T4	788	81,00	2,43	4,60	5,11	5,89	8,98	5,23
> T4	263	98,11	2,52	4,18	5,21	6,05	7,84	5,20
ensemble	4 520	62,88	2,43	5,10	5,84	6,48	11,47	5,87

type logt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel en Euros					
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum	moyenne
< T2	750	37,20	132,14	216,58	234,85	242,70	329,49	233,62
T2	1 174	50,40	139,76	272,83	313,35	348,86	492,88	311,48
T3	1 545	67,65	236,86	320,93	383,11	435,73	639,25	381,81
T4	788	81,00	285,23	323,83	413,29	499,39	877,80	419,79
> T4	263	98,11	300,02	386,24	520,55	609,49	801,55	513,67
ensemble	4 520	62,88	132,14	275,60	334,79	417,42	877,80	353,25

Loyers par type financement

type financt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel au m² de SH				
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
AF	2 225	57,23	2,43	4,62	5,17	5,79	8,31
TS	140	54,57	4,24	5,45	5,83	6,22	7,31
PLA	1 396	70,00	4,09	5,78	6,21	6,71	10,76
PLUS	510	65,56	4,72	6,07	6,51	6,78	7,91
PLS	158	59,54	6,32	7,58	7,87	8,23	11,47
PLI	91	69,68	6,94	7,93	8,17	8,57	9,97
ensemble	4 520	62,88	2,43	5,10	5,84	6,48	11,47

type financt	nombre de logts	médiane SH	loyer mensuel en Euros				
			minimum	1er quartile	médiane	3ème quartile	maximum
AF	2 225	57,23	132,14	241,99	290,71	326,17	703,34
TS	140	54,57	162,08	289,00	321,44	397,71	622,92
PLA	1 396	70,00	165,55	348,83	404,58	458,97	781,93
PLUS	510	65,56	172,01	340,60	420,33	466,28	671,46
PLS	158	59,54	189,56	406,60	462,55	568,21	801,55
PLI	91	69,68	255,45	441,07	552,39	580,43	877,80
ensemble	4 520	62,88	132,14	275,60	334,79	417,42	877,80

7.5 TABLEAU DES INFRACTIONS AU DEPASSEMENT DES PLAFONDS DE RESSOURCES

N° unique	Date d'entrée	N° dossier	Situation familiale	Nbre total personnes	Nb Enfants	Catégorie de foyer	RFR 2013	Plafonds 2015	Dépassement	Programme attribué	Bien attribué	Taille bien attribué	Type bien attribué	financement bien attribué	Loyer du bien attribué	Pénalité	Commentaire
049091400067799999	13/03/2015	1	Célibataire	1	0	1	11 913	11 058	7,7%	01L30216	030104	T2	collectif	PLA LM	313,93	5 650,74	Non prise en compte du financement PLALM - erreur matériel
049101400118299999	16/04/2015	2	Célibataire	1	0	1	20 466	20 107	1,8%	01L30234	630022	T2	collectif	PLA CDC	389,51	6 651,18	Mutation
049051500010210891	03/08/2015	3	Concubinage	2	0	2	30 740	26 851	14,5%	01L30127	070202	T3	collectif	PLA CDC	447,97	8 063,46	Dérog triballerie non valable pour un T3
																Total pénalité 20 365,38	

7.6 COUTS DE FONCTIONNEMENT

COUT DE FONCTIONNEMENT DE 2011 à 2015						
SOCLOVA		2011	2012	2013	2014	2015
RATIOS AU LOGEMENT						
	P.M.: NOMBRE DE LOGEMENTS GERES (Hors Foyers)	4 213	4 495	4 568	4 718	4 738
	FRAIS GENERAUX (SANS CHARGES PERSONNEL)	500	395	391	271	375
	CHARGES DE PERSONNEL NR (hors personnel régie)	492	518	575	592	626
(A)	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN ET HORS TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL)	991	912	966	863	1 001
(B)	ENTRETIEN COURANT (NR) COMPRIS REGIE	75	75	98	91	94
(A+ B)	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	1 066	987	1 064	954	1 095
(C)	GROS ENTRETIEN ET GROSSES REPARATIONS COMPRIS REGIE	438	476	741	739	554
(D)	TAXES FONCIERES NR	646	653	659	651	693
	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL AVEC TFPB	2 150	2 115	2 463	2 344	2 342
P.M.	Total charges personnel comptabilisées (R+NR) par Lgt	673	660	707	719	744
P.M.	Coût total maintenance NR (EC + GE + GR + Régie) par Lgt	513	551	839	830	647
P.M.	Coût Total Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
P.M.	Coût Total Personnel Régie (NR) par Lgt	0	0	0	0	0
COMPTES	POSTES DE CHARGES NON RECUPERABLES	2011	2012	2013	2014	2015
	FRAIS GENERAUX					
602	Achats stockés approvisionnements	39 304	52 521	72 272	68 748	39 697
6032	Variation de stocks approvisionnements	-586	-3 368	2 487	-1 043	-2 890
606	Achats non stockés de matières et fournitures	111 467	119 390	99 577	111 542	120 243
F.Maintenance	Moins consommations de la Régie	0	0	0	0	0
	Moins amort. et frais généraux Régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	55 598	80 683	81 983	97 089	88 219
612	Crédit bail mobilier et immobilier	38 602	41 916	45 984	48 341	52 702
6155/6158	Autres travaux d'entretien (biens mobiliers, informatiques)	110 238	117 530	148 222	132 640	169 609
616	Primes d'assurances	112 087	126 492	133 068	139 469	205 485
622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	158 896	262 479	390 814	168 208	283 431
623	Publicité, publications, relations publiques	25 047	61 423	56 111	63 674	90 041
625	Déplacements missions et réceptions	6 344	20 084	13 821	26 349	31 777
6285	Redevances (SA)	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	1 382 112	851 510	625 891	766 671	794 683
651-658	Redevances et charges de gestion courante	33 293	38 643	32 966	29 459	24 573
Autres 722	Moins Autres productions immobilisées	0	0	0	-422 359	-158 252
Ecart de récup.	Ecart. de Récupération des Charges récupérables (+/-)	-19 379	-50 420	26 683	46 530	32 170
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL FRAIS GENERAUX	2 053 023	1 718 883	1 729 879	1 275 318	1 771 488
	IMPOTS ET TAXES					
Autres 625/638	Impôts (hors TFPB et hors taxes sur salaires)	52 170	54 689	53 969	3 407	4 604
	TOTAL IMPOTS TAXES (Hors TFPB et Taxes sur salaires)	52 170	54 689	53 969	3 407	4 604
	CHARGES DE PERSONNEL					
621	Personnel extérieur à la société	43 045	142 880	92 276	102 056	88 350
7086	Moins Récup. de charges imput. à d'autres organ. HLM (SA)	0	0	0	0	0
641-648-6481	Rémunérations	1 139 007	1 277 115	1 521 914	1 612 929	1 692 110
645-647-6485	Charges sociales	696 214	658 965	760 443	803 611	861 439
631-633	Sur rémunérations	156 830	176 536	205 804	228 233	274 759
69	Participation des salariés	35 935	70 706	47 629	44 117	51 100
F.Maintenance	Moins total charges de personnel de la Régie	0	0	0	0	0
	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL DES CHARGES DE PERSONNEL	2 071 031	2 326 202	2 628 066	2 790 946	2 967 758
	Ajouter charges régie amélioration et divers non affectables	0	0	0	0	0
A	COUT DE GESTION HORS ENTRETIEN	4 176 224	4 099 774	4 411 914	4 069 671	4 743 850
	ENTRETIEN COURANT					
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	315 057	335 084	448 604	431 105	443 170
F. Maintenance	Dépenses assimilables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables à l'entretien courant	0	0	0	0	0
B	TOTAL ENTRETIEN COURANT	315 057	335 084	448 604	431 105	443 170
A + B	COUT DE GESTION AVEC ENTRETIEN (LOLA) (FG + IMPOTS + PERSONNEL + ENTRETIEN COURANT)	4 491 281	4 434 858	4 860 518	4 500 776	5 187 020
	EFFORT DE MAINTENANCE GE + GR					
6152	Gros entretien sur biens immobiliers	1 845 721	2 139 556	3 382 631	3 487 172	2 624 267
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables au GE	0	0	0	0	0
F. Maintenance	Dépenses assimilables au GE	0	0	0	0	0
6153	Grosses réparations sur biens immobiliers	0	0	0	0	0
F.Maintenance	Plus charges de la régie affectables aux GR	0	0	0	0	0
C	TOTAL GE + GR	1 845 721	2 139 556	3 382 631	3 487 172	2 624 267
A + B + C	COUT DE FONCTIONNEMENT hors TFPB (FG + IMPOTS + PERSONNEL + EC + GE + GR + Régie)	6 337 002	6 574 414	8 243 149	7 987 948	7 811 287
	TAXES FONCIERES					
63512	Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties	2 720 300	2 933 124	3 009 983	3 071 821	3 285 029
D	Corrections éventuelles à saisir avec son signe	0	0	0	0	0
	TOTAL TFPB	2 720 300	2 933 124	3 009 983	3 071 821	3 285 029
A + B + C + D	COUT DE FONCTIONNEMENT TOTAL avec TFPB	9 057 302	9 507 538	11 253 132	11 059 769	11 096 316

7.7 SYNTHÈSE DES RESULTATS PREVISIONNELS

2014- 2016 09 Maj Simulation 2 ONI+foyers+dividendes n° 6- 2015 à 2024

Patrimoine locatif logts & foyers	Rappel	Résultats prévisionnels									
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Livraisons		5	106	100	0	76	74	70	70	70	70
- Ventes et Démolitions		-2	-5	-62	-57	-8	-10	-8	-9	-65	-15
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 972	4 975	5 076	5 114	5 057	5 125	5 189	5 251	5 312	5 317	5 372

Exploitation en k€ courants	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loyers patrimoine de référence	19 790	20 234	20 456	20 681	20 909	21 139	21 371	21 606	21 844	22 084	22 327
Théorique logts											
Foyers	1 143	1 096	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
Autres	2 057	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465	2 465
Impact des Ventes et Démolitions		-7	-30	-71	-222	-274	-338	-401	-462	-552	-662
Impact des travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations nouvelles		25	361	1 115	1 463	2 109	2 796	2 980	3 342	3 713	4 095
Perte de loyers / vacance logements	-574	-658	-522	-529	-533	-536	-541	-546	-553	-560	-566
Total loyers quittancés (logts et foyers)	22 416	23 155	23 831	24 762	25 182	26 002	26 853	27 204	27 736	28 251	28 759
Annuités patrimoine de référence	-7 655	-7 727	-7 027	-6 587	-6 569	-6 632	-4 644	-4 522	-4 388	-4 338	-4 297
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouit de Composants		0	-102	-194	-292	-392	-496	-602	-720	-842	-967
Annuités des Opérations nouvelles		-46	-210	-977	-1 121	-1 994	-1 994	-1 994	-2 310	-2 632	-2 962
Total annuités emprunts locatifs	-7 655	-7 773	-7 339	-7 759	-7 982	-9 018	-7 133	-7 118	-7 418	-7 812	-8 226
TFPB	-2 829	-3 239	-3 428	-3 693	-3 862	-4 168	-4 358	-4 534	-4 765	-5 156	-5 558
Maintenance du parc (y compris régie)	-4 051	-3 546	-2 747	-2 871	-3 068	-3 151	-3 261	-3 414	-3 432	-3 500	-3 652
Charges non récupérées	-158	-181	-143	-145	-147	-147	-149	-150	-152	-154	-156
Coût des impayés	-58	-134	-138	-144	-146	-151	-156	-158	-161	-164	-167
Marge Locative directe	7 665	8 282	10 035	10 150	9 976	9 367	11 796	11 830	11 808	11 464	11 000
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel régie)	-2 557	-2 878	-2 995	-3 095	-3 160	-3 226	-3 294	-3 363	-3 434	-3 506	-3 580
Frais de gestion autres charges et int. autres emp.	-800	-1 258	-1 284	-1 372	-1 410	-1 449	-1 489	-1 530	-1 572	-1 615	-1 660
Production immobilisée	129	121	419	125	79	90	223	267	273	309	326
Autres produits courants	99	234	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Cotisations et prélèvements CGLLS	-534	-982	-1 046	-1 064	-1 082	-1 101	-1 120	-1 140	-1 160	-1 180	-1 201
Produits financiers	536	500	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Autofinancement courant	4 538	4 019	5 329	4 944	4 603	3 881	6 315	6 264	6 115	5 672	5 086
Eléments exceptionnels d'autofinancement	401	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	4 939	4 019	5 329	4 944	4 603	3 881	6 315	6 264	6 115	5 672	5 086

Evolution structure financière en k€ courants	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Autofinancement net		4 019	5 329	4 944	4 603	3 881	6 315	6 264	6 115	5 672	5 086
Rembourst emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits de cessions		148	360	3 976	553	656	853	694	805	1 321	1 350
Fonds propres investis en travaux		-2 279	-2 160	-2 225	-2 291	-2 360	-2 431	-2 700	-2 781	-2 864	-2 950
Fonds investis en démolitions		0	0	0	-1 250	0	0	0	0	-1 476	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-1 158	-2 148	-726	-3 635	-1 647	-1 681	-1 716	-1 752	-2 230	-2 230
Autres var. pot. financier y cis PGE et ACNE		-2 829	-5 514	-4 060	-3 848	-447	-473	-459	-473	-487	-492
Potentiel financier à terminaison (OS) 31/12	14 982	12 883	8 750	10 660	4 791	4 874	7 458	9 540	11 454	11 390	12 155
Provision pour gros entretien	5 241	4 975	5 124	5 284	5 432	5 579	5 752	5 911	6 084	6 270	6 462
Dépôts de garantie	1 541	1 543	1 565	1 604	1 591	1 604	1 599	1 623	1 647	1 668	1 689
FDR long terme à terminaison (OS) 31/12	21 764	19 401	15 440	17 548	11 815	12 058	14 808	17 074	19 185	19 329	20 306

Ratios	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Annuités % loyers	-34,2	-33,6	-30,8	-31,3	-31,7	-34,7	-26,6	-26,2	-26,8	-27,7	-28,6
Taux de vacance moyen (perte de loyers logts)	-2,9	-3,3	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,4	-2,4
Autofinancement courant en % des loyers	20,2	17,4	22,4	20,0	18,3	14,9	23,5	23,0	22,1	20,1	17,7
FDR long terme en €/logt et equiv logts	4 377	3 900	3 042	3 431	2 336	2 353	2 854	3 251	3 612	3 635	3 780

Hypothèses de la simulation	2014	2015	2016	2017 à 2024	Affectation des fonds propres Plafonnement des loyers Prise en compte des ICNE	
Inflation		2,10	2,10	2,10		
ICC		2,10	2,10	2,10		
IRL		1,60	1,60	1,60		
Taux livret A	2,40	2,40	2,15	2,15	OS	Non
					Non	Non

7.8 SIGLES UTILISES

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

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

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

