

SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT – SDH CONSTRUCTEUR

Valence (26)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-024

RAPPORT DE CONTRÔLE 2020

N° 2020-024

**SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT –
SDH CONSTRUCTEUR**

Valence (26)

Document confidentiel

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2020-024

SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT – SDH CONSTRUCTEUR – (26)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 436880520
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - SDH CONSTRUCTEUR SA d'HLM
Président : M. Philippe MARCHAL
Directeur général : M. Hubert TRUJILLO
Adresse : 4-6 rue Pasteur - BP 307 - 26003 VALENCE
Actionnaire principal : Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche

AU 31 DÉCEMBRE 2019

Nombre de logements familiaux gérés **2 221** Nombre de logements familiaux en propriété: **2 221** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **42**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	0,5 %	3,4 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,1 %	1,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	10,0 %	10,4 %	9,7 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	6,0 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	17	37	39	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	8,7 %	22,3 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	62,2 %	60,3 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	5,1 %	11,0 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	46,8 %	48,9 %	45,6 %	
Familles monoparentales	25,9 %	20,1 %	21,2 %	
Personnes isolées	38,5 %	40,2 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	5,9	5,7	5,7	(2)
Taux de créances inscrites au bilan (% des loyers et charges)	13,6 %	nc	13,0 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,2 %	nc	98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET PROFITABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	10,4 %	nc	9,6 %	(3)
Fonds de roulements net global (nb de jours de charges courantes)	1 023	nc	306	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (nb de jours de charges courantes)	1 019	nc	355	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Harmonia 2018 : ensemble des SA d'HLM de province

POINTS FORTS :

- ▶ Soutien logistique et financier de l'actionnaire majoritaire Caisse d'Épargne, et du réseau « Habitat en Région »
- ▶ Vacance quasi inexistante
- ▶ Politique active de cession de patrimoine
- ▶ Croissance du parc soutenue et raisonnée
- ▶ Situation financière saine

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loyers pratiqués élevés au regard du marché local
- ▶ Manque d'efficacité dans le traitement des réclamations
- ▶ Dégradation dans le taux de recouvrement des loyers

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Article 10 des statuts de la société qui ne fixe pas le nombre d'administrateurs
- ▶ Retard dans l'établissement des diagnostics amiante et plomb

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-032 de septembre 2011
Contrôle effectué du 6 février 2020 au 26 mai 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: mai 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2020-024

SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT – SDH CONSTRUCTEUR – 26

Synthèse	7
1. Préambule	9
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	10
2.2 Présentation du collectif Habitat en Région	11
2.3 Gouvernance et management	11
2.3.1 Loi ELAN et obligation de regroupement des bailleurs sociaux	11
2.3.2 Évaluation de la gouvernance	12
2.3.3 GIE Habitat en Région	13
2.3.4 Évaluation de l'organisation et du management	14
2.4 Commande publique	15
2.4.1 Organisation interne	15
2.4.2 Contrats d'entretien et d'exploitation	15
2.5 Sécurité du système d'information	16
2.6 Train de vie de l'organisme	17
2.7 Conclusion	17
2.8 Caractéristiques du patrimoine	19
2.8.1 Description et localisation du parc	19
2.8.2 Données sur la vacance et la rotation	20
2.9 Accessibilité économique du parc	20
2.9.1 Loyers	20
2.9.2 Supplément de loyer de solidarité	21
2.9.3 Réduction de loyer de solidarité	21
2.9.4 Charges locatives	22
2.10 Conclusion	22
3. Politique sociale et gestion locative	23
3.1 Caractéristiques des populations logées	23
3.2 Accès au logement	23
3.2.1 Connaissance de la demande	23

3.2.2	Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	24
3.2.3	Gestion des attributions.....	24
3.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	25
3.3.1	Traitement des réclamations locatives.....	25
3.3.2	Concertation locative.....	26
3.3.3	Autres dispositifs de relations clients.....	26
3.4	Traitement des impayés.....	26
3.4.1	Procédures de recouvrement.....	26
3.4.2	Montant des créances locatives impayées.....	27
3.5	Conclusion.....	28
4.	Stratégie patrimoniale.....	29
4.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	29
4.1.1	Le plan stratégique de patrimoine.....	29
4.1.2	La convention d'utilité sociale.....	29
4.2	Évolution du patrimoine.....	30
4.2.1	Offre nouvelle.....	30
4.2.2	Réhabilitations.....	30
4.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	30
4.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	30
4.3.2	Analyse d'opérations.....	31
4.4	Maintenance du parc.....	31
4.4.1	Entretien du patrimoine.....	31
4.4.2	Exploitation du patrimoine.....	32
4.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	33
4.6	Autres activités.....	34
4.6.1	Accession sociale à la propriété.....	34
4.6.2	Sociétés civiles de construction vente (SCCV).....	35
4.6.3	Lotissements.....	35
4.7	Conclusion.....	35
5.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	36
5.1	Organisation et tenue de la comptabilité.....	36
5.2	Performance d'exploitation.....	37
5.2.1	Produit des activités.....	37
5.2.2	Excédent brut d'exploitation.....	38

5.2.3	Efficienne de la gestion	38
5.3	Modalités de financement des investissements	40
5.3.1	Capacité d'autofinancement.....	40
5.3.2	Autofinancement net HLM.....	41
5.3.3	Variation de la dette financière	41
5.3.4	Tableau des flux.....	42
5.4	Situation bilancielle	44
5.4.1	Analyse de la dette	44
5.4.2	Bilan fonctionnel.....	46
5.5	Analyse du niveau de compensation au titre du mandat de gestion de services d'intérêt économique général 48	
5.5.1	Diagnostic préliminaire.....	49
5.5.2	Confirmation du diagnostic préliminaire.....	49
5.5.3	Examen approfondi : retraitements des données et établissement des niveaux effectifs des indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable	50
5.5.4	Conclusion	52
5.6	Analyse prévisionnelle.....	53
5.7	Conclusion	54
6.	Annexes.....	55
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme	55
6.2	Organigramme général de l'organisme.....	56
6.3	Dépassements de loyers maximum conventionnels.....	57
6.4	Hypothèses du plan à moyen terme	58
6.4.1	Paramètres macro-économiques.....	58
6.4.2	Hypothèses patrimoniales	58
6.5	Sigles utilisés	59

SYNTHESE

La SA d'HLM pour le Développement de l'Habitat (*SDH Constructeur*) dont le siège est situé à Valence, est une filiale de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche (*CELDA*). Elle déploie son activité de bailleur social essentiellement dans le département de la Drôme où elle dispose actuellement de 7 % de l'offre locative sociale. Elle intervient sur un marché immobilier contrasté : logement détendu en zone rurale, plus tendu en revanche dans les communes urbaines ou péri-urbaines. Elle exerce également une activité d'accession sociale à la propriété significative avec la commercialisation d'une trentaine de logements en moyenne annuelle sur la période 2015-2019.

La société est membre du GIE « *Habitat en Région* » et bénéficie à ce titre de la logistique et de l'expertise d'une structure de niveau national. La société dispose d'un effectif de 29 salariés. Son président et son directeur général sont issus du groupe Caisse d'Épargne.

Les statuts de la société nécessitent d'être complétés quant au nombre d'administrateurs composant le CA.

Fin 2019, la société gère un patrimoine comprenant 2 221 logements familiaux et trois structures d'hébergement collectif représentant 42 équivalents logements. Ce patrimoine récent et très dispersé géographiquement, est composé à 34 % de logements individuels. Ce parc est peu énergivore et attractif, comme en témoigne la quasi-absence de vacance commerciale.

Les charges locatives sont maîtrisées mais les loyers pratiqués par la société apparaissent globalement élevés au regard du marché local. De plus, les loyers de plusieurs logements dépassent le loyer maximum conventionnel.

La société, qui ne dispose pas d'une offre de logements à très bas loyers, accueille une population dont les caractéristiques sociales sont nettement moins marquées que la moyenne des bailleurs drômois.

Fin 2019, la société a bien actualisé sa politique d'attribution simultanément à la mise en place de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (*CALEOL*).

Si la qualité du service rendu aux locataires est globalement satisfaisante, le traitement des réclamations locatives, qui a subi une dégradation importante entre 2013 et 2017, doit faire l'objet d'une attention accrue de la part de la société. Dans un contexte économique défavorable, la SDH doit également renforcer sa stratégie de lutte contre les créances locatives impayées.

Le plan stratégique de patrimoine prévoit pour la période 2018-2024, un développement de l'offre locative à hauteur d'une centaine de logements par an sur la période, en cohérence avec le rythme observé lors de la période rétrospective. En matière d'accession sociale à la propriété, la production envisagée à hauteur de 50 logements par an, paraît en revanche élevée, comparativement à l'activité des cinq dernières années.

Dans le secteur locatif, les coûts de production des opérations récemment livrées apparaissent maîtrisés et l'effort de maintenance et d'entretien du parc existant est adapté à ses caractéristiques. La société conduit également une politique dynamique de cession de patrimoine à l'unité lui permettant de dégager des plus-values significatives.

En matière de diagnostics techniques, la société est en retard dans l'établissement des diagnostics amiante des parties privatives (*DAPP*) et doit davantage s'impliquer face au risque d'exposition au plomb sur la centaine de logements concernés.

Fin 2018, les performances d'exploitation de la société sont d'un bon niveau, en dépit de la baisse importante du chiffre d'affaires résultant de la quasi-absence de produits de promotion immobilière sur cet exercice. Bien qu'affichant une nette diminution en valeur absolue, l'excédent brut d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires s'établit à 61,6 % contre une valeur de référence fixée à 51,4 % sur le même exercice.

A 6,2 M€ en 2018, la capacité d'autofinancement brute (*CAF*) reste d'un excellent niveau. Après remboursement des emprunts locatifs, l'autofinancement net dégagé s'élève à 1,2 M€ (9,5 % *du chiffre d'affaires*) contre 4,0 M€ en début de période (15,9 % *du chiffre d'affaires*), en raison de l'effet conjugué de l'inflexion de la CAF et de la hausse des remboursements d'emprunts locatifs.

La politique active de cession de patrimoine menée par la SDH lui a permis de couvrir 7 % de son effort d'investissement (60 M€ *en quatre ans*). En raison de la dynamique de production constatée sur la période, l'endettement de la société progresse significativement. Grâce à un FRNG en progression constante, la société dispose fin 2018, d'une trésorerie confortable qui atteint 14,4 M€, soit 2,8 années de charges courantes.

Les éléments financiers et patrimoniaux intégrés dans la simulation prévisionnelle de la SDH montrent que, nonobstant la mise en œuvre de la RLS et le maintien d'une production soutenue tant en locatif qu'en accession, la société est en mesure d'afficher de bonnes performances d'exploitation à moyen terme, grâce notamment à une bonne maîtrise de ses coûts de gestion.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

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

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent rapport de la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (*rapport n° 2011-032 de septembre 2011*) présenté au conseil d'administration de la société le 26 octobre 2011 soulignait le développement soutenu de la société, sa très bonne situation financière et le professionnalisme de sa gestion d'ensemble. Le rapport avait toutefois relevé un niveau de loyers élevé limitant l'accès du parc aux ménages les plus modestes ainsi qu'une insuffisance de mise en concurrence de certains contrats de maintenance.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

La Société pour le Développement de l'Habitat (*SDH Constructeur SA d'HLM*) est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (*ESH*) dont le siège est situé à Valence. Depuis sa création en septembre 1980, elle déploie son activité de bailleur social essentiellement dans le département de la Drôme (93 % *du parc*) et de façon plus marginale en Ardèche, en Isère et dans le Vaucluse (7 % *du parc*). La SDH est une filiale de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche (*CELDA*) qui détient 64 % de son capital. Les autres actionnaires significatifs sont le conseil départemental de la Drôme (17 % *du capital*), et quatorze communes drômoises (12,2 % *du capital*). Au 31 décembre 2019, la SDH gère 2 221 logements locatifs sociaux intégralement conventionnés. Elle détient par

ailleurs trois structures d'hébergement collectif représentant 42 équivalents logements (*deux Instituts médico-sociaux et un EHPAD*¹⁾) dont elle confie la gestion à des associations spécialisées.

Elle exerce également une activité d'accession sociale à la propriété significative, avec la production de 30 logements en moyenne annuelle sur les cinq dernières années. Enfin, elle exerce de façon plus marginale une activité de prestations de services (*assistance à maîtrise d'ouvrage*) pour le compte de SCCV². Trois contrats sont en cours à ce titre au moment du contrôle, en avril 2020.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2018 s'élève à 13,0 M€³ et provient majoritairement de l'activité locative (89 %).

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Située au cœur de la grande région sud-est de la France, la Drôme est l'un des douze départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes. La population de ce département à dominante rurale s'élève à 508 000 habitants réparti sur 364 communes au dernier recensement de 2016. La densité de la population est faible (*78 habitants par km²*) comparée à celle de la région (*114 habitants par km²*). Ce département compte six villes de plus de 10 000 habitants⁴ dont le chef-lieu de département, la ville de Valence, avec ses 62 500 habitants.

La croissance de la population drômoise se concentre essentiellement dans la vallée du Rhône. La population est globalement vieillissante sur l'ensemble du territoire. Simultanément, la taille des ménages tend à diminuer, elle est passée de 2,6 personnes en 1990 à 2,2 en 2016⁵.

Le niveau de vie des habitants est inférieur à celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Le revenu fiscal médian des ménages s'élève à 20 103 € en 2016 contre 21 478 € à l'échelle régionale (- 7 %). Le taux de pauvreté (15,2 %) est plus important que celui de la région (12,7 %). Le taux de chômage qui atteint 14,4 % est supérieur de 4,3 points à la moyenne nationale et de 2,3 points à la moyenne régionale.

En Drôme, le marché locatif privé est actif dans les aires urbaines, mais largement détendu en secteur rural. Selon l'observatoire Clameur⁶, les loyers de marché 2018 s'élèvent en moyenne à 8,8 €/m². Neuf communes⁷ de la Drôme n'atteignent pas les objectifs de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain⁸ qui leur impose d'atteindre un taux de logements sociaux de 20 à 25 % d'ici 2025.

¹ Etablissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes.

² Société civile de construction-vente.

³ Le chiffre d'affaires 2018 de la société se répartit de la façon suivante : 11 497 k€ au titre de l'activité locative, 878 k€ au titre de l'activité des ventes de terrains, 147 k€ au titre de l'activité accession, 346 k€ au titre des prestations de service et 83 k€ au titre des activités annexes.

⁴ Valence (62 467 habitants), Montélimar (38 692 habitants), Romans (33 310 habitants), Bourg-lès-Valence (20 078 habitants), Pierrelatte (13 286 habitants), Bourg de Péage (10 498 habitants) - source INSEE RP 2016.

⁵ Source : Insee

⁶ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

⁷ Beaumont-lès-Valence, Bourg-lès-Valence, Chabeuil, Châteauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Étoile-sur-Rhône, Montélier, Montélimar, Saint-Marcel-lès-Valence.

⁸ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le parc HLM de la Drôme compte près de 29 000 logements majoritairement gérés par cinq organismes drômois, ce qui représente 12,8 % des résidences principales contre 16 % à l'échelle régionale⁹. Plus des deux tiers des ménages drômois sont éligibles à un logement social. Au 31 décembre 2018, 13 100 demandes de logement sont en attente. L'indicateur de pression de la demande¹⁰ qui s'établit à 3,8 est légèrement supérieur à celui de la région Auvergne-Rhône-Alpes (3,5).

Le contexte de gestion des logements sociaux du département de la Drôme va être nécessairement impacté par les effets de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN. En effet, aucun des cinq organismes HLM de la Drôme n'atteint le seuil de 12 000 logements, ce qui leur impose de se regrouper au 1^{er} janvier 2021 au plus tard.

2.2 PRESENTATION DU COLLECTIF HABITAT EN REGION

Créé en 2010 à l'initiative du Groupe Banque Populaire Caisse d'Epargne (BPCE) et des Caisses d'Epargne, le collectif « *Habitat en Région* » chapeaute deux structures comprenant un groupe national HLM dénommé « *Groupe Habitat en Région* » et un réseau d'organismes adhérents à un groupement d'intérêt économique (GIE) appelé « *Réseau Habitat en Région* ».

Le groupe « *Habitat en Région* » est constitué de 21 filiales des Caisses d'Epargne, pour la plupart entreprises sociales pour l'habitat (ESH). C'est le deuxième acteur du logement social en France, avec 244 000 logements sociaux, soit 10 % du parc des ESH, pour 540 000 personnes logées. La SDH ne fait pas partie de ce groupe.

Le réseau « *Habitat en Région* » rassemble, au sein d'un GIE, les 21 membres du groupe ainsi que 14 organismes de logement social, pour la plupart adhérents de l'ancienne association « *Habitat en Région Services* » (HRS). Ce réseau met en avant un modèle d'organisation régionalisée visant à associer les bénéfices de la mutualisation de moyens avec une offre d'expertise permettant à ses membres d'animer et de coordonner leurs politiques de gestion et de production. La SDH est membre du GIE depuis le 1^{er} janvier 2017.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Loi ELAN et obligation de regroupement des bailleurs sociaux

En vertu des dispositions de la loi ELAN, les organismes de logement social de moins de 12 000 logements ont jusqu'au 1^{er} janvier 2021 pour atteindre ledit seuil ou se regrouper.

Afin de répondre à cette exigence, la société s'est engagée dans un projet de création d'une SAC¹¹ HLM qui serait une structure territorialisée du groupe « *Caisses d'Epargne* ». La SDH pourrait ainsi intégrer la SAC territoriale Sud-est, fruit d'une réflexion entre les Caisses d'Epargne de Saint-Etienne, de Nice et de Marseille.

⁹ Source : DREAL Auvergne Rhône Alpes

¹⁰ L'indicateur de pression est obtenu par ratio entre « le nombre de demandes de logements locatifs sociaux et le nombre d'attributions annuelles, hors mutations internes », mesurée par le SNE. Calculé à l'échelle d'un territoire, ce ratio permet de déterminer un nombre théorique d'années nécessaires pour obtenir un logement social. Il est considéré qu'un ratio supérieur à 4 traduit une tension forte.

¹¹ Société anonyme de coordination.

2.3.2 Évaluation de la gouvernance

2.3.2.1 Statuts

Obs 1 : Les statuts de la société ne fixent pas le nombre d'administrateurs pouvant siéger au CA, en méconnaissance des dispositions de l'article L. 225-17 du code de commerce.

Les statuts de la société prévoient dans leur article 10, que la SA est administrée par un CA « *composé de six à dix-huit administrateurs* ». Cette clause ne répond pas à l'exigence de l'article L. 225-17 du code de commerce qui dispose que les statuts doivent fixer le nombre d'administrateurs pouvant siéger au CA. Outre cette irrégularité, les statuts contiennent les clauses conformes aux clauses types des SA d'HLM reproduites en annexe à l'article R. 422-1 du CCH. La dernière actualisation des statuts a été approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2011. Ils ont régulièrement été déposés au registre du commerce et des sociétés (RCS) en application des dispositions de l'article R. 123-105 du code de commerce. Un projet de statut rectifié doit être présenté pour validation à l'assemblée générale extraordinaire de juin 2021.

2.3.2.2 Capital social et actionnariat

En décembre 2019, la société dispose d'un capital de 39 000 € composé de 1 000 actions d'une valeur nominale de 39 € chacune. Ce capital est détenu par trente actionnaires répartis au sein des quatre catégories d'actionnaires définies à l'article L. 422-2-1 du CCH.

La CELDA, actionnaire de référence, détient à elle seule 64,1 % du capital, le conseil départemental de la Drôme 17,0 %. Quatorze communes drômoises disposent de 12,2 % des actions. La Chambre d'Agriculture de la Drôme, la Chambre de Commerce et d'Industrie et le syndicat du BTP totalisent ensemble 4,8 % des actions. Le solde du capital (1,9 %) est détenu par des actionnaires personnes physiques dont les trois représentants des locataires.

2.3.2.3 Conseil d'administration

Historiquement le CA est composé de 16 membres. Sa composition reflète correctement les quatre catégories d'actionnaires obligatoires et la parité hommes / femmes est strictement respectée.

Le CA se réunit en moyenne quatre fois par an. Les procès-verbaux des réunions sont particulièrement détaillés et reflètent avec précisions la teneur des échanges et les attendus des délibérations adoptées.

2.3.2.4 Présidence et direction

Monsieur Philippe Marchal, membre du Directoire de la CELDA en charge de la « *Banque de Développement Régional* », assure la présidence de la société depuis le 29 juin 2017. Il succède à M. Pascal Rebillard qui exerçait cette fonction depuis octobre 2012. M. Marchal est également représentant permanent au comité de surveillance Rhône-Alpes PME Gestion¹², membre du conseil de surveillance du GIE Caisse d'Épargne Syndication Risque et représentant de la CELDA à la SACICAP Forez-Velay.

M. Hubert Trujillo, salarié de la CELDA, assure la fonction de directeur général (DG) de la société depuis le 1^{er} octobre 2013. Il succède à M. Christian Gauthier qui assurait cette fonction depuis 1994. M. Trujillo est

¹² Depuis 1999, Rhône-Alpes PME, spécialiste du capital investissement régional, accompagne le développement et la transmission de PME en Rhône-Alpes, Auvergne et Bourgogne. Coentreprise entre le Groupe Siparex et les Caisses d'Épargne de Rhône-Alpes, Rhône-Alpes PME gère des FCPR (*fonds commun de placement à risques*) souscrits par des investisseurs institutionnels et des entrepreneurs, ainsi que des FIP (*fonds d'investissement de proximité*) commercialisés par le réseau des Caisses d'Épargne.

également administrateur de la SACOGA¹³ depuis le 11 juin 2015, membre du conseil d'administration de l'AURA-HLM¹⁴, représentant des bailleurs du département de la Drôme et vice-président de l'association des bailleurs sociaux AURA-HLM des départements de l'Ardèche, de la Drôme, de la Loire et de la Haute-Loire. Il est par ailleurs gérant de deux SCCV¹⁵ : la société « *Ypérion* » et la société « *Carré Molière* » au capital de 10 000 € chacune (cf. § 5.6.2).

M. Trujillo a été engagé en qualité de chargé de mission auprès du directoire par la CELDA le 14 juin 2013. Le 26 septembre 2013, un avenant à son contrat de travail précise que M. Trujillo est mis à disposition de la SDH pour la totalité de son temps de travail afin d'y assurer les fonctions de DG. Ce même avenant stipule que M. Trujillo continue d'être rémunéré par la CELDA pour son activité. Le montant global de cette rémunération (*salaire ainsi que charges sociales et fiscales afférentes*) s'est élevé à 245 426 € en 2018.

En sus de cette rémunération, M. Trujillo perçoit de la SDH des émoluments de mandataire social auxquels s'ajoutent l'attribution d'un véhicule de fonction de type Peugeot 508 représentant un avantage en nature ainsi que le remboursement sur justifications, de ses frais de déplacement et de représentation.

2.3.3 GIE Habitat en Région

Le groupement d'intérêt économique (GIE) « Habitat en Région » dit « *GIE HER* », constitué le 6 février 2018, a pour missions d'assurer toutes les prestations de services susceptibles de favoriser l'activité propre de ses membres. Il a été constitué sans capital et succède au GIE constitué en 2015 sous la dénomination « *Habitat en Région Services* » (*GIE HRS*).

Au moment de sa constitution, le GIE dont le siège social est situé à Paris, regroupe 35 sociétés membres, toutes SA d'HLM ou SEM de logement social, issues du réseau « *Habitat en Région* » et réparties sur l'ensemble du territoire métropolitain (cf. § 2.2). SDH Constructeur a adhéré au groupement par une convention d'adhésion en date du 30 octobre 2017, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017.

Le règlement intérieur du GIE comprend une offre de services composée d'une part, d'un socle commun constitué de quatre types de prestations (*animation fonctionnelle des métiers, communication institutionnelle, lobbying et animation dirigeants réseau*) et d'autre part, d'une offre optionnelle constituée de cinq types de prestations (*pôle économie finance, pôle habitat et développement, pôle habitants et partenaires, pôle grands projets transversaux et pôle fonctions supports*). Chacune des prestations rendue par le groupement constitue un « *centre de coût* ».

Les clés de refacturation ont été définies pour éviter toute forfaitisation contraire aux dispositions de l'article 261 B du code général des impôts. Concernant les prestations fournies au titre du socle commun, la clé est définie en fonction du chiffre d'affaires, du nombre de logements et des effectifs de chaque membre. Pour les prestations optionnelles, les clés tiennent compte selon le cas, du chiffre d'affaires, du nombre de logements ou de l'effectif de la société membre. Ces modalités de refacturation n'appellent pas de remarque de la part de l'Agence.

¹³ Société Anonyme de Construction et de Gestion Immobilière de l'Ardèche (SEM).

¹⁴ Association des organismes HLM Auvergne-Rhône-Alpes.

¹⁵ Société civile de construction vente.

Depuis son adhésion au groupement, SDH Constructeur a bénéficié des prestations du GIE pour un montant annuel moyen très réduit de 11 200 €. La société n'a recours au GIE que de façon marginale, pour les services proposés dans le cadre du socle commun précité.

2.3.4 Évaluation de l'organisation et du management

Au 31 décembre 2019, l'effectif salarié de la SDH s'élève à 29 personnes représentant 27,98 ETP. Hormis un contrat de professionnalisation, l'ensemble des salariés bénéficie d'un contrat à durée indéterminée. Sur la période 2014-2019, l'effectif salarié de la société s'est accru de 33 % (+ 7 ETP). Cette augmentation est à mettre en relation avec l'important effort de production de la société.

L'ensemble du personnel est employé au siège de la SDH situé à Valence, à l'exception de quatre salariés qui exercent leur activité à l'agence de Montélimar récemment créée, en décembre 2015. L'organigramme de la société (*cf. annexe 7.2*) est marqué par l'absence de service en charge de la gestion des ressources humaines ainsi que par l'absence de personnel officiellement dédié à la surveillance ou au gardiennage du parc. Les services « *gestion locative* » et « *patrimoine* » emploient quinze personnes. Le service « *montage d'opérations* » occupe quatre personnes. Le service commercial (*promotion immobilière et vente HLM*) comprend deux personnes. Le reste de l'effectif assure les fonctions supports (*juridique, finance, comptabilité*).

L'ancienneté moyenne du personnel est relativement faible (11 ans) et 14 salariés sur 29, soit près de la moitié de l'effectif, ont moins de cinq ans d'ancienneté et ont fait l'objet d'un recrutement au cours de la période sous revue. L'âge moyen des salariés s'établit à 46 ans.

Si les femmes composent les deux tiers de l'effectif, tous les postes d'encadrement supérieur, sans exception, sont confiés à des hommes. La société qui a récemment recruté un directeur financier (*en février 2020*) a manqué l'opportunité d'étendre la parité hommes / femmes à ses cadres. Elle est invitée à intégrer cette problématique lors de ses prochains recrutements.

Depuis 2012, le personnel de la SDH bénéficie d'un accord d'intéressement. Celui-ci a été récemment renouvelé, le 26 juin 2018, pour une nouvelle période de trois ans (2018-2020). La prime d'intéressement repose sur l'évaluation de la performance économique de l'entreprise évaluée selon onze critères. Elle est plafonnée à 2,5 % de la masse salariale. En 2018, le montant global de la prime d'intéressement versée aux salariés s'est élevé à 52 463 €, soit une prime moyenne de 2 018 € par salarié.

Un plan d'épargne entreprise (PEE) a été mis en place au sein de la société en janvier 2004. Il permet aux salariés d'épargner jusqu'au quart de leur rémunération imposable et prévoit un abondement par la société dans la limite de 840 € annuels. En 2018, le montant de cet abondement a représenté un montant total de 20 580 €.

Dans le cadre des lois « Aubry »¹⁶, la SDH a conclu, en date du 9 novembre 2001, un accord de réduction et d'aménagement du temps de travail. Cet accord, conclu pour une durée indéterminée, est entré en vigueur le 1^{er} décembre 2001. Il ramène la durée légale du travail effectif des salariés à temps complet à 35 heures par semaine ou 1 600 heures annuelles, alors que la durée légale du travail pour un temps complet est fixée à 1 607 heures. La société est invitée à justifier cet écart.

La société ne remplit pas ses obligations¹⁷ en matière d'emploi des personnes handicapées (*emploi de 6 % de travailleurs souffrant d'un handicap pour les établissements de plus de vingt salariés*), elle est donc astreinte à

¹⁶ Loi n° 98-461 du 13 juin 1998 et loi n° 2000-37 du 19 janvier 2000.

¹⁷ Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

verser une contribution à l'association pour la gestion du fonds pour l'insertion des personnes handicapées (AGFIPH). Cette contribution s'est élevée à 1 976 € en 2018 et 2 006 € en 2019.

2.4 COMMANDE PUBLIQUE

2.4.1 Organisation interne

En matière de commande publique, la SDH est soumise, sur la période contrôlée, aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et, depuis le 1^{er} avril 2016, aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015¹⁸ ainsi que du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 (*code de la commande publique depuis le 1^{er} avril 2019, consécutivement à la publication de l'ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018 pour la partie législative et du décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 pour la partie réglementaire*).

La société a mis en place un guide des procédures d'achats approuvé par le CA et régulièrement actualisé pour tenir compte des évolutions réglementaires. Sa dernière révision a été approuvée par le CA du 18 octobre 2018.

Une commission d'appel d'offres (CAO) dont la composition et le fonctionnement n'appellent pas d'observation, a régulièrement été mise en place. Son règlement intérieur a été révisé par le CA du 26 avril 2018. Les contrats soumis à la CAO font l'objet d'un rapport annuel d'exécution présenté chaque année au conseil d'administration.

2.4.2 Contrats d'entretien et d'exploitation

Au moment du contrôle, en mai 2020, la société déclare gérer environ 600 contrats d'entretien et d'exploitation destinés à couvrir l'ensemble des besoins que requiert la gestion de son parc. Chaque opération livrée génère la conclusion de nouveaux contrats avec des entreprises de proximité, ce qui conduit la société à gérer ce nombre très élevé de contrats. A titre d'exemple, l'un des ascensoristes intervenant pour le compte de la SDH dispose de 36 contrats, correspondant chacun à une résidence différente.

L'Agence a procédé à l'examen d'un échantillon de dix contrats d'entretien et d'exploitation afférents à deux programmes de logements collectifs livrés en 2010 (*opération « L'Equinoxe » 29 logements à Montélier*) et en 2014 (*opération « Marie Laurencin, 47 logements à Valence*).

Sur ces dix contrats, sept sont renouvelables par tacite reconduction, sans limitation de durée et deux sont de simples devis acceptés par la société. Un seul de ces dix contrats a été conclu pour une durée déterminée de trois ans non renouvelables mais il ne comporte pas de date de signature. Par ailleurs, l'un de ces contrats, conclu depuis près de dix ans n'a fait l'objet d'aucun renouvellement (*contrat de chauffage/eau chaude/VMC conclu le 30 novembre 2010 pour l'opération « L'Equinoxe »*). De plus, l'attention de la société est attirée sur le fait que la multiplication des contrats conclus avec un même prestataire peut conduire à un montant d'achats dépassant le seuil de 25 k€ au-delà duquel le guide de procédures de la SDH prévoit une consultation écrite d'au moins trois entreprises.

Si le guide des procédures d'achats établi par la société ne prévoit pas de mise en concurrence obligatoire pour les marchés inférieurs à 25 k€ (*cas général des contrats d'entretien et/ou d'exploitation*), l'Agence rappelle que les modalités d'achat doivent néanmoins s'exercer dans le respect des principes généraux de la commande publique : libre accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des

¹⁸ Modifiée par l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du code de la commande publique

procédures. En effet, en dessous du seuil de 25 k€, la procédure librement définie n'affranchit pas le pouvoir adjudicateur de toute mise en concurrence, sauf à ce qu'il soit en capacité de démontrer qu'il possède une connaissance suffisante du secteur économique. En toutes circonstances, le pouvoir adjudicateur doit donc être en mesure de démontrer qu'il a effectué son achat comme un particulier avisé, après s'être renseigné et avoir procédé à des comparaisons.

Depuis le contrôle, la société a engagé une rationalisation de la gestion de ses contrats d'entretien et d'exploitation pour se conformer aux principes fondamentaux de la commande publique.

2.5 SECURITE DU SYSTEME D'INFORMATION

La société utilise le progiciel de gestion « *Cassiope Habitat* » développé par Sopra Steria. Ce progiciel couvre les domaines fonctionnels de la gestion locative, de la gestion technique, de l'entretien ainsi que de la comptabilité auxiliaire et générale.

En raison de sa taille modeste, la société ne dispose pas d'une véritable direction du système d'information. Seul un salarié, en l'occurrence le responsable de la gestion locative et informatique est en charge à temps partiel de l'administration des logiciels, du maintien des équipements et du bon fonctionnement des procédures de sécurité. L'organigramme de la société rattache ce cadre à la direction générale.

La « *Direction Audit Interne* » de la CELDA a réalisé un audit de la SDH en mai-juin 2019. Le rapport a relevé « *un niveau d'habilitation insuffisamment adapté aux profils et métiers des utilisateurs* », ne permettant pas de « *garantir la sécurisation des chaînes de traitement et la séparation effective des responsabilités* ». La SDH a été invitée à produire un tableau de synthèse de droits d'accès aux modules de « *Cassiope* » par collaborateur. Ce travail était toujours en cours au moment du contrôle, en mai 2020.

Dans le cadre du Règlement Général de Protection des Données (RGPD¹⁹), SDH Constructeur a externalisé la fonction de DPO (*Data Protection Officer*) à un cabinet de conseil et d'ingénierie spécialisé. La société a par ailleurs élaboré un guide pour l'archivage et la destruction des données.

La politique de sécurité informatique fait l'objet d'un développement spécifique au sein de la « *Charte d'utilisation des ressources informatiques* » adoptée par la société en juin 2018, après information et consultation des instances représentatives du personnel.

La société n'a jamais réalisé d'analyse des risques, ni de tests d'intrusion. Le réseau est couvert par un antivirus disposant d'une stratégie groupe et un rapport quotidien fournit des informations sur les états des applications de sécurité des appareils. La société a par ailleurs mis en place un système de filtrage des courriels.

Physiquement, le serveur principal est installé dans une salle climatisée et sécurisée (*visio-surveillance notamment*). Le serveur principal et le serveur de reprise sont protégés par des onduleurs. La société n'a pas

¹⁹ Le Règlement Général de Protection des Données est un texte réglementaire européen développé pour encadrer le traitement des données de manière égalitaire sur tout le territoire de l'Union Européenne. Il a pour visée de permettre aux entreprises européennes de développer leurs activités numériques dans un contexte juridique égalitaire et compétitif. Il s'inscrit dans la continuité de la Loi française Informatique et Libertés de 1978 établissant des règles sur la collecte et l'utilisation des données sur le territoire français. Il a été conçu autour de trois objectifs : renforcer les droits des personnes ; responsabiliser les acteurs traitant des données ; crédibiliser la régulation grâce à une coopération renforcée entre les autorités de protection des données. Ses dispositions sont entrées en application le 25 mai 2018.

mis en place de traceurs de données, mais l'accès à ces données est néanmoins contrôlé par une stratégie de mots de passe sécurisée. L'accès aux données système est détenu par un seul administrateur.

Les procédures de continuité d'activité sont en cours d'élaboration au moment du contrôle sur place, en février 2020. La société dispose d'un serveur de reprise d'activité dans ses locaux mais n'a pas de serveur distant. En revanche, un système de sauvegarde externalisée des serveurs est opérationnel. Trois sauvegardes de données sont exécutées chaque nuit (*sauvegardes incrémentielles sur NAS²⁰ et sur serveur externe*).

La procédure de gestion des profils utilisateurs des applications est inscrite dans la charte informatique de la SDH. Un dispositif d'authentification unique (SSO : *Single sign-on*), des habilitations par applications et missions et des restrictions d'accès ont été mises en place (*à titre d'exemple, les commerciaux n'ont pas accès au module « contentieux »*).

La société n'assure pas d'audits du système d'administration des applications et n'a mis en place aucune procédure de suivi des incidents ou anomalies informatiques.

2.6 TRAIN DE VIE DE L'ORGANISME

L'article 12 des statuts de la société précise que le mandat des administrateurs est exercé à titre gratuit dans les conditions prévues à l'article R* 421-10 du CCH. La participation des administrateurs aux différentes instances de la société peut ainsi ouvrir droit au versement d'une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, « à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges ».

Dans les faits, les administrateurs, à l'exception de ceux qui représentent la CELDA, perçoivent de façon systématique une indemnité d'un montant de 68,61 € pour chacune de leur participation aux réunions des différentes instances ou commissions instaurées par la société. Cette pratique conduit certains administrateurs à cumuler plusieurs indemnités sur une même journée.

L'Agence rappelle que le versement systématique de cette indemnité constitue en l'état une pratique irrégulière. Ces indemnités versées pourraient au surplus, être assimilées à une rémunération des administrateurs pour leur assiduité, alors même que le mandat de ces derniers est exercé à titre gratuit.

La société doit inviter les administrateurs à présenter une demande d'indemnité forfaitaire uniquement s'ils répondent aux critères prévus par la réglementation.

En ce qui concerne le calcul du montant des remboursements relatifs aux frais de déplacements présentés par les administrateurs, l'Agence a constaté que la société utilisait le « *barème fiscal* » en lieu et place du « *barème fonction publique* » avec de surcroît, l'application systématique de la tranche la plus élevée c'est à dire « *7CV et plus* ».

La société a mis fin à ces pratiques irrégulières pour se conformer à la réglementation en vigueur.

2.7 CONCLUSION

SDH Constructeur, filiale de la Caisse d'Épargne Loire Drôme Ardèche et membre du GIE « *Habitat en Région* », déploie son activité de bailleur social essentiellement dans le département de la Drôme. La société dispose

²⁰ Network Attached Storage : serveur de fichiers.

d'un effectif de 29 salariés. Son président et son directeur général sont issus du groupe Caisse d'Epargne. Les statuts de la société nécessitent d'être complétés quant au nombre d'administrateurs composant le CA.

Patrimoine

2.8 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

2.8.1 Description et localisation du parc

Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	2 221	86	42	2 263
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	0
Total	2 221	86	42	2 263

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

Sources : **données transmises par l'organisme (fin 2019)**

Au 31 décembre 2019, la société gère un patrimoine de 2 221 logements entièrement conventionnés, à l'exception de trois logements acquis sur fonds propres. Ce patrimoine, constitué à 34 % de logements individuels, est très majoritairement implanté dans le département de la Drôme (2 061 logements, soit 93 % du parc). En 2011, la société a étendu son activité au département voisin de l'Ardèche où elle gère actuellement 88 logements sur huit communes (4 % du parc). En 2017, elle est intervenue en Isère avec la livraison de 20 logements à Saint-Just-de-Claix (1 % du parc). Enfin, en 2018, elle a mis en service une opération de 52 logements collectifs à Courthézon, dans le Vaucluse (2 % du parc).

Ce patrimoine est très dispersé géographiquement puisqu'il est implanté sur 73 communes au total²¹. La société développe son activité plus particulièrement en zone rurale et périurbaine dans le cadre de petites unités de 1 à 50 logements. Seuls 37 groupes sur 172 comptent 20 logements et plus. Avec 17 ans d'âge moyen, la société dispose d'un parc très récent²². Près de 98 % du parc ont été mis en service postérieurement à l'année 1994.

Seuls 61 logements sont situés en QPV²³ (43 logements à Montélimar et 18 à Loriol sur Drôme), en revanche 262 logements (soit 12 % du parc) se situent en ZRR²⁴.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés sur la totalité du parc. La performance énergétique du patrimoine est correcte, ainsi que l'illustre la répartition des logements selon leur étiquette de consommation énergétique figurant dans le tableau ci-après :

²¹ 63 communes en Drôme, 8 en Ardèche, 1 en Isère et 1 dans le Vaucluse.

²² L'âge moyen du parc conventionné en France métropolitaine s'élève à 39,71 ans au 1er janvier 2019 (source RPLS).

²³ Quartier prioritaire de la Politique de la Ville.

²⁴ Zone de Revitalisation Rurale.

Classement du patrimoine par étiquette énergétique

Etiquette énergétique	A	B	C	D	E	F	G	NC
Consommation en kWhEP/m².an	< 51	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	> 450	
% des logements 2019 SDH	31,3%	8,9%	23,8%	27,2%	7,8%	0,8%	0,3%	0,0%
% des logements 2018 ESH France entière	4,0%	10,0%	27,0%	32,0%	14,0%	4,0%	1,0%	7,0%

Sources : données au 31 décembre 2019 transmises par l'organisme et DIS de la fédération des ESH

Près des deux tiers des logements de la société sont peu énergivores (*étiquettes A à C*). Ce pourcentage est nettement supérieur à la valeur France entière qui s'établit à 41 % en 2018.

2.8.2 Données sur la vacance et la rotation

Bien qu'intervenant en territoires détendus, la société connaît une vacance quasi négligeable. Au 31 décembre 2019, la vacance supérieure à trois mois, hors vacance technique, concerne trois logements (*soit un taux de vacance de 0,1 %*). Cette absence de vacance a été observée sur l'ensemble de la période sous revue (2015-2019).

En 2019, le taux de rotation globale s'élève à 10 %. Il s'agit du taux le plus faible observé sur les cinq dernières années, puisqu'il évoluait autour de 12 % entre 2015 et 2018. Cette tendance à la baisse témoigne d'un renforcement de la stabilité des locataires en place.

2.9 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

2.9.1 Loyers

Concernant la détermination des loyers, le parc de la société est très majoritairement situé en zone géographique 3²⁵. Le tableau ci-dessous compare la structure des loyers pratiqués par la SDH (*au m² de surface habitable, hors loyers accessoires*) à l'ensemble des bailleurs sociaux.

Analyse de la distribution des loyers

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m² de surface habitable			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile	Moyenne
SDH Constructeur au 1 ^{er} janvier 2019	2 143	5,54	5,91	6,28	5,90
Références Drôme au 1 ^{er} janvier 2019	26 673	4,57	5,33	6,04	5,35
Références ARA au 1 ^{er} janvier 2019	529 653	4,85	5,67	6,50	5,82
Références France métropolitaine au 1 ^{er} janvier 2019	4 591 236	4,93	5,73	6,65	6,04

Sources : base de données RPLS 2019 et données transmises par l'organisme au 31 décembre 2019

Obs 2 : Les loyers pratiqués par la société présentent un niveau élevé au regard du marché local.

Au 1^{er} janvier 2019, le loyer moyen conventionné pratiqué par la société apparaît nettement supérieur aux loyers des autres bailleurs sociaux drômois (+ 10,3 %). Un pourcentage important de logements (89 %) présente un loyer supérieur aux loyers maxima APL²⁶. A titre de comparaison, ce ratio s'établit à seulement 53 % au niveau du département de la Drôme. La solvabilisation des ménages par l'aide personnalisée au logement s'en trouve donc amoindrie pour les locataires de la SDH. Le loyer moyen annuel qui s'élève à 4 559 € par logement

²⁵ Le zonage 1/2/3 est un paramètre entrant dans le calcul des aides personnelles au logement (*AL et APL*). Il est également employé afin de déterminer les plafonds de loyer du logement social (*PLAI et PLUS*). La zone 3 correspond aux secteurs les moins tendus.

²⁶ Pour cette étude, le « *loyer plafond APL* » est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie.

familial géré en 2018, est supérieur (+5.5 %) à la médiane des ESH de province²⁷ (4 323 € en 2017). Diverses raisons concourent à la formation de ces loyers élevés :

La société a adopté une politique qui situe le niveau des loyers pratiqués très proche des loyers maxima conventionnels (-2 points seulement). Par ailleurs, la SDH dispose d'une offre très réduite de logements à très bas loyers : seuls 6 % des loyers sont inférieurs à 5 €/m² de SH contre 32 % à l'échelle régionale²⁸. Une telle offre serait pourtant particulièrement adaptée aux ménages à revenus très modestes caractérisant certains segments de son patrimoine. Le caractère récent du patrimoine et donc la faiblesse des financements dits « ancien régime » ainsi que la proportion relativement modérée de logements financés en PLAI (seulement 15 %) concourent également à cette situation. Pour modifier cette situation, la société a programmé une proportion de logements PLAI beaucoup plus importante (40 %).

Sur la période étudiée (2015-2020), les augmentations de loyers ont toutes été effectuées dans le respect des limites autorisées.

2.9.1.1 Actualisation des loyers maximum conventionnels

La vérification des loyers pratiqués a permis de constater qu'au 1^{er} janvier 2019, 14 logements dépassaient le loyer maximum autorisé. Ces dépassements injustifiés et irréguliers étaient supérieurs de + 1,10 % à + 2,08 % au loyer plafond autorisé. Les logements concernés ont été mis en service entre les années 2010 et 2013 et sont répartis de façon diffuse sur quatre communes de la Drôme. La société a rectifié ces loyers erronés et rembourser les trop-perçus aux locataires concernés.

2.9.2 Supplément de loyer de solidarité

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est appliqué selon le barème prévu à l'article R. 441-21 du CCH. En 2018, 1 848 logements occupés entraient dans le champ d'application du SLS. Seuls 52 ménages dont 5 pour non-réponse à l'enquête y ont été assujettis. Le produit du SLS pour l'exercice 2019 s'est globalement élevé à 21,9 k€, soit un montant mensuel moyen de 35 € par ménage assujetti.

2.9.3 Réduction de loyer de solidarité

La société a procédé à la mise en œuvre du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) conformément aux dispositions prévues à l'article 126-III-D de la loi de finances pour 2018.

Après avoir défini les modalités pratiques d'application du dispositif avec la Caisse d'Allocations Familiales et la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, la société a procédé à la mise en œuvre effective du dispositif de RLS sur le quittance de juin 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février de la même année.

Préalablement au quittance de juin, la société a procédé à une opération de communication auprès de ses locataires, les informant de la mise en place du dispositif et des conséquences sur le quittance. Une ligne spécifique a été créée sur l'avis d'échéance.

Au 31 décembre 2019, 887 locataires, tous bénéficiaires de l'APL, bénéficient également de la RLS. Les bénéficiaires de la RLS représentent 80 % des locataires bénéficiaires de l'APL (1 116 ménages) à cette date, contre 76 % au 31 décembre 2018. La société ne s'est pas attachée à déterminer le calcul de la RLS sur les

²⁷ Ratio B9 Boléro.

²⁸ Source : USH : « Les HLM en chiffres » - septembre 2019.

locataires ne bénéficiant pas de l'APL. Elle n'a pas non plus identifié les locataires qui ont perdu l'APL dès lors que cette dernière était inférieure au montant de la RLS.

La société ne gère aucun logement pour le compte d'autrui, ce qui écarte tout risque de RLS trop perçue sur ce versant. Au titre de 2018, l'impact de la RLS, tel qu'il ressort des éléments produits par la société, s'élève à 324 k€, soit 2,7 % des loyers théoriques²⁹.

Pour compenser l'impact de la RLS, la SDH a mobilisé les dispositifs « *Prêt Haut de Bilan* » et « *Prêt Foncier* » de la Caisse des Dépôts (CDC) et a engagé un processus de réaménagement de sa dette auprès de la CDC portant sur un encours de 35,9 M€ susceptible de générer un allègement des dix prochaines annuités de l'ordre de 300 à 400 k€ (cf. § 6.3.3).

Par ailleurs, le dispositif de lissage de l'impact des RLS a conduit à majorer de 10 191 € la cotisation CGLLS due par la société au titre de 2018.

2.9.4 Charges locatives

En 2018, la moyenne des charges hors chauffage s'élève à 491,87 € par logement et par an, soit un coût de 6,93 €/m² de surface habitable³⁰. L'examen des exercices de régularisation des charges montre un excédent de provision de 2,8 % au titre de 2018, ce qui n'appelle pas de commentaire particulier.

Le chauffage en mode collectif qui ne concerne qu'un nombre modéré de logements (343 unités) est assuré majoritairement par des chaufferies collectives au gaz. Seuls deux programmes totalisant 34 logements et situés à Dieulefit, disposent d'une chaufferie collective à granules. L'examen des charges collectives de chauffage montre un coût globalement maîtrisé qui se situe dans la moyenne des coûts généralement observés en zone climatique H2d³¹. Près de neuf logements sur dix présentent un coût de chauffage inférieur à 10 €/m² de surface habitable : le coût moyen constaté s'établit à 6,51 €/m² en 2018, soit 422,64 € par logement.

2.10 CONCLUSION

Fin 2019, la société gère un patrimoine comprenant 2 221 logements familiaux et trois structures d'hébergement collectif représentant 42 équivalents logements. Ce patrimoine récent et très dispersé géographiquement, est composé à 34 % de logements individuels. Ce parc est peu énergivore et attractif, comme en témoigne la quasi-absence de vacance commerciale. Les charges locatives sont maîtrisées mais les loyers pratiqués par la société apparaissent globalement élevés au regard du marché local. De plus, les loyers de plusieurs logements ont dû être rectifiés car ils ne respectaient pas le loyer maximum conventionnel.

²⁹ Loyers théoriques : total des loyers (*comptes 704*) + montant total RLS.

³⁰ Médiane du secteur : 9,2 €/m² - source observatoire des charges USH 2015.

³¹ La réglementation thermique (RT) 2000 a défini une classification des départements français en 3 zones climatiques, elles-mêmes subdivisées en huit zones climatiques (H1a, H1b, H1c, H2a, H2b, H2c, H2d, H3) définies en annexe I de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments.

3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

3.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Analyse sociale de l'occupation							
En %	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles mono-parentales	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +
Enquête OPS 2016 SDH Drôme	17,1 %	68,1 %	3,6 %	46,9 %	26,6 %	41,7 %	9,5 %
Enquête OPS 2018 SDH Drôme	8,7 %	62,2 %	5,1 %	46,8 %	25,9 %	38,5 %	6,5 %
Département de la Drôme 2016	30,3 %	75,9 %	4,4 %	67,8 %	24,6 %	38,9 %	13,6 %
Département de la Drôme 2018	27,0 %	74,1 %	5,0 %	66,0 %	23,5 %	39,9 %	13,2 %
Région ARA 2016	20,6 %	58,9 %	11,3 %	48,6 %	19,9 %	39,4 %	10,7 %
Région ARA 2018	22,3 %	60,3 %	11,0 %	48,9 %	20,1 %	40,2 %	10,8 %

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

Sources : *enquête OPS 2016 portail BO Ancols*

L'analyse de l'occupation sociale porte sur le département de la Drôme, seul territoire significatif où la société détient 93 % de son parc. Les résultats des deux dernières enquêtes OPS³² (2016 et 2018) montrent que la société accueille une population aux caractéristiques sociales nettement moins marquées que la moyenne des bailleurs drômois. En 2018, les locataires disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS représentent 62,2 % des ménages logés contre 74,1 % à l'échelle du département. Les ménages aux revenus très modestes (*inférieurs à 20 % des plafonds PLUS*) sont trois fois moins nombreux qu'au niveau départemental. La société loge moins de bénéficiaires de l'APL et de l'AL que l'ensemble des bailleurs drômois (46,8 % contre 66,0 %).

Cette tendance à loger une population moins défavorisée que la moyenne départementale tend à s'accroître sur la période de deux ans qui sépare les deux enquêtes OPS.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Afin d'avoir accès aux demandes de logement social correspondant à la localisation de son patrimoine, la société dispose de droits d'accès au système national d'enregistrement de la demande (SNE) sur les départements de la Drôme, de l'Ardèche, de l'Isère et du Vaucluse.

Dans le département de la Drôme où se situe la quasi-totalité du parc de la société, le nombre de demandes s'élève à 13 098 unités au 31 décembre 2018³³. La progression du nombre de demandeurs reste contenue à

³² Occupation du Parc Social.

³³ Source : ministère du logement et de l'habitat durable - www.demande-logement-social.gouv.fr.

+ 1,9 % entre 2017 et 2018. L'indicateur de pression de la demande³⁴ s'établit à 3,8 à la même date, il traduit une tension modérée.

L'analyse des demandes actives montre que 43 % d'entre elles émanent de personnes seules et 26 % de familles monoparentales, occasionnant une forte demande (63 %) en logements de types II et III. Actuellement, la typologie du parc de la SDH lui permet de répondre favorablement à ce type de demandes.

Plus de 75 % des demandeurs disposent de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS. La société dont le parc ne comporte que 15 % de PLAI (cf. § 3.2.1), pourrait dans ce contexte, utilement renforcer son offre de logements à bas loyers.

Parmi les demandeurs, 43 % déclarent occuper un emploi, 17 % d'entre eux bénéficient de revenus de transfert (*minima sociaux et allocations familiales*), 16 % d'entre eux sont au chômage et près de 15 % sont retraités. La nature des revenus du solde des demandeurs (9 %) n'est pas répertoriée.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le CA de la société a actualisé la politique d'attribution de ses logements par délibération en date du 20 décembre 2019, simultanément à la mise en place de la CALEOL (*commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements*), issue des dispositions de la loi ELAN³⁵.

Les objectifs et les principes retenus sont en adéquation avec les orientations énoncées par la loi (*prise en compte de la diversité de la demande constatée localement, égalité des chances des demandeurs, mixité sociale, accès aux ménages dont les revenus sont les plus faibles, ...*).

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-9-IV du CCH, la société a bien rendu publics sur son site internet les orientations en matière d'attribution des logements ainsi que le règlement intérieur de la commission d'attribution. Il s'avère cependant que les documents publiés (*consultés en cours de contrôle en février 2020*) datent du 12 octobre 2017 et sont désormais obsolètes.

La société doit veiller à mettre à jour en temps réel les informations accessibles au public. Celles-ci concourent à la bonne image et à la crédibilité de la société.

3.2.3 Gestion des attributions

3.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

En conformité avec les articles L. 441-2, R. 441-3 et R. 441-9 du CCH, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif a été instaurée. Cette commission est régie par un règlement adopté par le CA du 20 décembre 2019. Sa composition et son fonctionnement n'appellent pas de commentaire particulier.

La CALEOL se réunit trois à quatre fois par mois pour analyser les demandes et procéder à l'attribution des logements disponibles. Dans la mesure du possible, trois candidatures sont présentées pour un même logement.

³⁴ L'indicateur de pression est obtenu par ratio entre « le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre d'attributions annuelles, hors mutations internes », mesuré par le système national d'enregistrement de la demande (SNE). Ce ratio indique le nombre théorique d'années nécessaires pour obtenir un logement social. Il est considéré qu'un ratio supérieur à 4 traduit une tension forte.

³⁵ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La vérification portant sur l'ensemble des attributions prononcées au cours des années 2017 à 2019, soit 974 dossiers, a été réalisée. Sur cet échantillon, l'Agence n'a relevé aucune attribution irrégulière.

3.2.3.2 Gestion des contingents

La gestion des réservations de la SDH s'inscrit dans le respect des conventions que l'organisme a signées avec l'ensemble de ses partenaires (*Etat, Département, Action Logement, collectivités...*). Ces différents contingents se répartissent comme suit :

Contingents de réservation des logements					
Organismes réservataires	Etat	Action Logement	Collectivités	Non réservés	Total
Nombre de logements	482	239	23	1 477	2 221
En % du parc	22,0%	11,0%	1,0%	66,0%	100,0%

Sources : *données au 31 décembre 2019 transmises par l'organisme*

Au 31 décembre 2019, le tiers du patrimoine (744 logements) fait l'objet de réservations. Le contingent le plus important est celui de l'Etat avec 482 logements réservés, soit 22 % du parc. Vient ensuite le contingent réservé à Action Logement (239 logements, soit 11 % du parc) puis les différentes collectivités territoriales avec seulement 23 logements (1 % du parc). Au moment du contrôle en avril 2020, la société gère ses contingents de réservation en stock, identifiés au logement. L'Agence attire l'attention de la société sur les nouvelles dispositions introduites par la loi ELAN qui visent à généraliser la gestion des réservations non plus en stock mais en flux.

3.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.3.1 Traitement des réclamations locatives

Obs 3 : L'efficacité du traitement des réclamations locatives s'est dégradée entre 2013 et 2017.

La dernière enquête de satisfaction des locataires a été réalisée en janvier 2017 par un cabinet privé. La méthodologie s'appuie sur une enquête téléphonique réalisée sur un échantillon représentatif de 322 locataires. Les résultats montrent une satisfaction globale excellente (95,9 %) en hausse de 1,5 point par rapport à l'enquête 2013. Le seul point négatif concerne le traitement des réclamations. Cet indicateur accuse une baisse de 11,1 points sur les seules réclamations techniques (70,0 % de satisfaits en 2017 contre 81,1 % en 2013) et une chute de 35,2 points (26,7 % de satisfaits en 2017 contre 61,9 % en 2013) en ce qui concerne les réclamations autres que techniques (*troubles du voisinage, problèmes de loyers ou de charges, problèmes administratifs...*).

Face à cette situation, la société qui est confrontée à un nombre très important de réclamations techniques a engagé dès 2018 un suivi plus rigoureux de ces réclamations, notamment via la mise en place d'un processus opérationnel de traitement (lieu de dépôt, accusé de réception, traçabilité, délai de traitement) et d'outils de reporting. A titre d'exemple, plus de 3 500 demandes ont été enregistrées en 2018, elles ont donné lieu à plus de 2 700 interventions³⁶.

³⁶ Près de 60 % des réclamations techniques de l'année 2018 ont concerné la plomberie, les menuiseries et volets roulants, ainsi que le chauffage.

En revanche, les réclamations locatives et administratives ne font pas l'objet d'un tel suivi. Seules 35 réclamations dans ce domaine ont pu être recensées par la société au titre de 2018, ce qui paraît peu réaliste. L'Agence invite la société à se mobiliser pour se montrer davantage à l'écoute des attentes de ses locataires et améliorer ses délais de réponse lorsque le dossier nécessite un traitement.

3.3.2 Concertation locative

Le plan de concertation locative a été réactualisé pour la période 2018-2023. Le conseil de concertation locative du patrimoine se réunit une à trois fois par an (*trois fois en 2019*). Il permet d'aborder avec les associations de locataires les questions relatives à la gestion locative (*qualité de service, charges récupérables...*), la politique patrimoniale (*maintenance, réhabilitation, espaces extérieurs...*), la gestion du vivre ensemble ainsi que les relations et la communication avec les locataires. Son fonctionnement n'appelle pas de remarque particulière.

3.3.3 Autres dispositifs de relations clients

En 2017, la société a mis en place un service d'astreinte afin de répondre aux urgences qui pourraient subvenir en dehors des heures d'ouverture du siège social et de l'agence de Montélimar. Un contrat a ainsi été conclu avec une société spécialisée qui assure la prise en charge des appels afférents aux urgences techniques et procède aux interventions nécessaires (*chauffage, serrurerie, mise en sécurité technique...*). En complément de ce dispositif, six salariés sont attachés à ce service en interne et se relaient suivant un calendrier hebdomadaire afin d'intervenir, 365 jours par an, 7 jours sur 7, 24 heures sur 24 sur l'ensemble du patrimoine locatif. Les locataires disposent d'un numéro vert dédié à la prise en charge de toute intervention urgente.

Depuis octobre 2018, chaque locataire a accès au site extranet de la société et peut ainsi consulter à tout moment l'historique de son compte et bénéficier d'un archivage de ses avis d'échéance. Lors du premier accès, le locataire doit valider son adresse email qui lui permet ensuite d'être informé chaque mois de la disponibilité de son nouvel avis d'échéance. Depuis cette date, l'envoi par courrier des avis d'échéance a cessé pour être remplacé définitivement par la dématérialisation de tous les documents.

Une agence décentralisée a été créée à Montélimar en décembre 2015. Elle compte quatre salariés et a permis d'améliorer la gestion de proximité vis à vis des 800 locataires du sud drômois, représentant 36 % du parc. Désormais, aucun logement n'est situé à plus d'une heure de route de l'organisme.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

3.4.1 Procédures de recouvrement

Le recouvrement des créances locatives impayées est confié à une salariée, seule en charge de cette activité, placée sous la responsabilité du chef du service « *gestion locative* ». Les modalités de recouvrement font l'objet d'une procédure écrite sous forme de logigramme.

La société s'est organisée pour prévenir le plus en amont possible toute situation d'impayé de loyer. C'est pourquoi la première relance intervient par courrier postal dès le 10^{ème} jour suivant le premier impayé. Le cas échéant, elle est assortie d'une visite sur place, d'un appel téléphonique, voire d'une convocation du locataire. Elle est suivie d'une seconde relance au bout de 20 jours. La phase contentieuse intervient 15 jours après cette deuxième relance, soit 35 jours après le constat d'impayé initial.

Pour tenter de contenir au maximum le volume des impayés, la société est parvenue à faire en sorte que 80 % à 85 % de ses locataires aient souscrit au prélèvement automatique.

3.4.2 Montant des créances locatives impayées

Créances locatives impayées

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Quittancement annuel (A)	10 572	11 261	11 715	12 291	12 682
Créances douteuses sur locataires présents	127	203	191	402	248
Créances douteuses sur locataires partis (B)	126	169	236	253	319
Autres créances (comptes 4162, 4164 et 4165)	0	11	10	8	8
Créances douteuses totales (compte 416)	252	383	437	663	575
Créances locataires et organismes payeurs d'APL (compte 411)	814	811	819	781	1151
Créances totales (comptes 411 et 416) (C)	1 066	1 194	1 257	1 444	1 726
Créances totales / quittancement (C)/(A)	10,1%	10,6%	10,7%	11,8%	13,6%
Valeurs de référence	12,5%	12,7%	12,5%	12,5%	13,0%
Créance locataires partis /créances totales (B)/(C)	11,8%	14,1%	18,8%	17,5%	18,5%
Valeurs de référence	25,6%	27,8%	29,4%	29,1%	30,7%

Sources : **Harmonia**

Le stock de créances totales progresse de 61,9 % entre fin 2014 et fin 2018. Au 31 décembre 2018, il s'élève à 1,7 M€ au bilan, soit 13,6 % du quittancement annuel, niveau légèrement supérieur à la valeur de référence. L'exercice 2018 est le premier de la période où l'augmentation des créances accuse une progression aussi importante (+ 19,5 %) Jusqu'en 2017, la société affichait un stock de créances toujours inférieur à la médiane (10,8 % en moyenne annuelle sur quatre ans, contre une valeur de référence moyenne de 12,6 %) avec une progression annuelle moyenne de 10,7 %.

Au 31 décembre 2018, 350 dossiers sont suivis par le service contentieux, contre 276 au 31 décembre 2017, soit une augmentation de près de 27 %. Parmi ces dossiers, 78 ménages bénéficient d'un plan d'apurement (+ 18 %) et 121 sont engagés dans une procédure contentieuse, contre 108 en 2017 (+ 12 %). La dette la plus importante atteint 7 400 € parmi les locataires présents et 19 000 € pour les locataires partis.

Depuis 2016, compte tenu de la conjoncture économique, la société calcule les provisions sur locataires douteux à partir d'un mois d'impayé.

Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Créances clients n-1	993	1 066	1 185	1 247	1 436
Quittancement	10 572	11 261	11 715	12 291	12 682
Créances clients n	1 066	1 194	1 257	1 444	1 726
Pertes sur créances irrécouvrables	-53	-59	-24	-42	-60
Encaissement total n	10 446	11 074	11 619	12 051	12 333
Taux de recouvrement	98,8%	98,3%	99,2%	98,1%	97,2%
Valeurs de référence	98,7%	98,8%	98,8%	98,7%	98,7%

Sources : **Harmonia**

Le taux de recouvrement s'élève à 97,2 % en 2018. Il est relativement faible, eu égard à la valeur de référence qui s'établit à 98,7 %, et affiche un net décrochage par rapport aux exercices précédents. Cette dégradation, qui corrobore les constats précédents relatifs à l'augmentation des créances en stock, doit conduire la société

à renforcer sa stratégie en matière de lutte contre les créances, en dépit d'un contexte socio-économique défavorable.

3.5 CONCLUSION

La société, qui ne dispose pas d'une offre de logements à très bas loyers, accueille une population dont les caractéristiques sociales sont nettement moins marquées que la moyenne des bailleurs drômois.

Si la société a bien actualisé sa politique d'attribution simultanément à la mise en place de la CALEOL, elle n'a pas mis à jour les informations correspondantes publiées sur son site internet. La gestion des attributions, quant à elle, n'appelle pas de remarque particulière.

Si la qualité du service rendu aux locataires est globalement satisfaisante, le traitement des réclamations locatives, qui a subi une dégradation importante entre 2013 et 2017, doit faire l'objet d'une attention particulière de la part de la société. Dans un contexte économique défavorable, la société doit également renforcer sa stratégie de lutte contre les créances locatives impayées.

4. STRATEGIE PATRIMONIALE

4.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

4.1.1 Le plan stratégique de patrimoine

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) couvrant la période 2018-2024 a été validé par le CA du 28 juin 2018. Ce PSP s'appuie sur un diagnostic technique, social et financier du patrimoine ainsi que sur une analyse de son attractivité commerciale. Il vise essentiellement à coordonner la politique de développement, d'entretien et de réhabilitation du parc.

La production d'offre nouvelle devrait être maintenue à hauteur de 110 logements en moyenne annuelle jusqu'en 2021 puis décroître autour de 60 logements au-delà. Simultanément, la société devrait réaliser chaque année la cession de huit logements de plus de dix ans d'âge.

L'entretien courant et le gros entretien devraient mobiliser chaque année environ 300 € par logement. Le coût total des réhabilitations est estimé à 1,2 M€ sur la période auquel s'ajoutent les remplacements de composants pour un montant de près d'1 M€ (*remplacement de chaudières individuelles gaz, chaufferies collectives et appareils de chauffage électrique*).

En matière d'accession sociale à la propriété, le plan prévoit la livraison de 300 logements qui devrait permettre de dégager une marge de 5,5 M€ sur la période. Deux opérations produites via des SCCV devant être livrées en 2020 et 2021 devraient permettre de dégager une marge de 2,4 M€ au total (cf. § 5.6).

Globalement, ce plan, sur lequel est assise la simulation prévisionnelle (cf. § 6.5) apparaît cohérent eu égard aux caractéristiques physiques et techniques du patrimoine locatif de la société. En matière d'accession sociale à la propriété, le niveau de production envisagé (*50 logements par an*) apparaît élevé comparativement au volume des livraisons observé au cours des cinq dernières années (*30 logements par an pour un objectif fixé à 46 logements an*).

4.1.2 La convention d'utilité sociale

La société a conclu avec l'Etat sa convention d'utilité sociale (CUS) de deuxième génération fin 2019 pour une période de six ans (2019-2025). Onze collectivités ont été associées à son élaboration et en sont donc signataires. Les démarches de concertation avec les locataires telles que prévues à l'article L. 445-1 du CCH ont bien été conduites. Cette CUS élaborée en parfaite cohérence avec le PSP, prend en compte les dernières dispositions issues de la loi Egalité et Citoyenneté³⁷ et de la loi Elan³⁸.

³⁷ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

³⁸ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

4.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

4.2.1 Offre nouvelle

Évolution du patrimoine

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	1 809	57	6	3	-16	2	0	1 861	2,9 %
2016	1 861	85	0	0	-16	0	0	1 930	3,7 %
2017	1 930	140	12	0	-11	0	0	2 071	7,3 %
2018	2 071	71	76	0	-13	-1	0	2 204	6,4 %
2019	2 204	28	0	0	-11	0	0	2 221	0,8 %
Total		381	94	3	-67	1	0		

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

Sur la période 2015-2019, 478 logements ont été mis en service, soit une moyenne annuelle de 96 logements. En cinq ans, le parc de la société s'est ainsi accru de près de 23 %.

Cet accroissement du parc se caractérise par la mise en service d'une part significative de logements individuels (35 %), suivant la même proportion que celle qui prévalait jusqu'alors. Les mises en service de la période sont davantage orientées vers le logement très social puisqu'elles comportent désormais 28 % de financements PLAI pour un parc qui n'en comportait jusque-là que 11 %. Le reste des mises en service a été financé à hauteur de 71 % en PLUS et 1 % en PLS. Les livraisons sont équitablement réparties entre zones urbaines et zones rurales. Quelques unités (34 logements) ont été livrées en ZRR.

4.2.2 Réhabilitations

La société dispose d'un parc globalement récent et sa politique en matière de réhabilitation consiste essentiellement à garantir la pérennité des constructions les plus anciennes (*étanchéité des toitures et des façades*), à améliorer le bâti (*performance et confort thermique des logements*) et à assurer la mise aux normes de certaines installations existantes (*électricité, VMC, etc...*).

Sur les cinq dernières années (2015-2019), l'effort de réhabilitation a porté sur 82 logements pour un coût total de 2,8 M€, soit 34 k€ en moyenne par logement.

Outre l'aspect technique du bâtiment, la société profite de ces réhabilitations pour améliorer les parties communes et les abords de ses programmes.

L'entretien constant du parc et les réhabilitations régulièrement effectuées permettent à la SDH de disposer d'un patrimoine globalement attractif, comme en témoigne l'absence de vacance commerciale (cf. § 3.1.2).

4.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

4.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le service « *Montage d'opérations* » comprend quatre salariés : le responsable du développement qui s'appuie sur deux monteurs d'opérations et une assistante. Ce service participe aux études d'avant-projet (*faisabilité technique et équilibre financier des opérations*), au suivi technique et financier des chantiers jusqu'à la phase de réception des travaux.

Les études préalables à l'engagement des opérations sont approuvées par le comité d'investissement préalablement à la décision du CA.

4.3.2 Analyse d'opérations

La recherche foncière est assurée essentiellement par le DG lors de ses échanges avec les acteurs locaux ou les différents intervenants institutionnels. Des sollicitations spontanées émanent également de communes souhaitant accroître ou diversifier leur habitat. Ces demandes font l'objet d'une analyse d'opportunité en fonction de la localisation, de la demande et de l'offre existante.

Après l'identification du foncier, l'avant-projet est confié à un maître d'œuvre choisi parmi les cinq ou six cabinets d'architectes qui interviennent régulièrement pour la société, sans mise en concurrence formalisée, s'agissant de prestations dont le montant est inférieur aux seuils applicables. Si l'étude financière prévisionnelle s'avère favorable, l'avant-projet est alors soumis à l'avis du comité d'investissement puis à la décision du DG avant validation par le CA.

L'analyse des opérations livrées au cours de l'année 2018 (147 logements), tant en maîtrise d'ouvrage directe qu'en VEFA, montre que les coûts de production sont maîtrisés. Ils ressortent en moyenne à 1 658 €/m² de surface utile dans une fourchette comprise entre 1 594 € et 1 813 €. Ce prix de revient moyen est inférieur de 32 points à la moyenne régionale qui s'élevait à 2 440 €/m² en 2017³⁹.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Entretien du patrimoine

Coûts d'intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Charges d'exploitation liées aux immeubles	91	101	114	136	145
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	198	207	239	239	269
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	162	178	204	252	264
Maintenance locative en régie - coût du personnel	46	49	50	41	45
Maintenance locative en régie - consommations	40	50	24	30	34
Coût de la maintenance	536	585	632	698	758
Additions et remplacements de composants	356	1 184	838	675	559
Coût total d'entretien du parc	892	1 770	1 470	1 373	1 317
Coût de la maintenance par logement géré en euros	296	314	327	337	344
Valeurs de référence	633	619	644	630	628
Coût de la maintenance / loyers	5,5%	5,7%	5,9%	6,2%	6,6%
Valeurs de référence	13,6%	13,3%	13,3%	13,6%	13,4%
Coût total d'intervention sur la parc par logement géré en euros	493	951	761	663	597
Valeurs de référence	1 174	1 172	1 138	1 106	1 274

Sources : **Harmonia**

La politique de maintenance conduite par la société prend en compte l'entretien régulier du patrimoine en fonction des besoins identifiés dans le PSP et programmés dans le plan pluriannuel d'entretien qui définit les interventions prévisionnelles en maintenance et en travaux d'amélioration.

³⁹ Source : Bilan des logements aidés 2017 - Ministère de la Cohésion des Territoires - Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Sur la période 2014-2018, les charges de maintenance immobilière, dont la croissance annuelle moyenne s'élève à 9 %, sont largement inférieures aux ratios référents des SA d'HLM de province, tant en pourcentage des loyers que rapportées au nombre de logements. En incluant les additions et remplacements de composants, l'effort financier sur le bâti existant atteint 1,4 M€ en moyenne annuelle sur la période, soit 693 € par logement géré. Cette situation globale s'explique par l'aspect récent du patrimoine dont la structure n'a pas encore nécessité d'interventions d'envergure.

4.4.2 Exploitation du patrimoine

4.4.2.1 Diagnostics techniques

4.4.2.1.1 Repérage de l'amiante

Obs 4 : La société est en retard pour le repérage de l'amiante dans les parties privatives de ses immeubles [article R. 1334-16 du code de la santé publique].

La société a bien fait réaliser dès 2006 les travaux de repérage de l'amiante dans les parties communes (*DTA*) de ses immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Ce repérage concerne 31 programmes représentant 342 logements.

Le repérage dans les parties privatives (*DAPP*) exigé depuis le 1^{er} janvier 2013 par l'article R. 1334-16 du code de la santé publique a été entrepris mais n'a pas été mené à son terme. En effet, 84 DAPP ont été réalisés à ce jour, soit à peine le quart des logements concernés.

La société qui réalise actuellement les DAPP uniquement à la relocation, est invitée à satisfaire à ses obligations dans les meilleurs délais. Elle devra également constituer, conserver et actualiser un « *Dossier Amiante* » conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

4.4.2.1.2 Constats de risque d'exposition au plomb

Obs 5 : La société ne s'implique pas suffisamment face au risque d'exposition au plomb.

Le constat de risque d'exposition au plomb (*CREP*), obligatoire pour les logements construits avant 1949 concerne 142 logements répartis sur 22 programmes immobiliers. La société a produit 30 CREP en cours de validité, soit 21 % seulement des logements concernés. Ces constats sont effectués au fur et à mesure des rotations de locataires.

Parmi les 30 constats effectués, huit d'entre eux, établis entre octobre 2017 et janvier 2019, attestent de la présence de plomb. Cette présence de plomb concerne exclusivement des revêtements non dégradés et/ou non visibles (*peintures*).

A l'issue de la réalisation de ces diagnostics, la société n'a pas engagé de travaux de réfection sur les logements concernés, estimant qu'une présence de plomb sans dégradation n'impose pas d'intervention. Les locataires concernés n'ont pas été expressément informés de la présence de plomb dans leur logement, la société estimant suffisant le fait de joindre le CREP au contrat de location.

L'Agence invite la société à réévaluer sa doctrine en la matière et à s'engager dans une démarche davantage proactive.

4.4.2.1.3 Diagnostics gaz et électricité

En application des décrets n° 2016-1104 et n° 2016-1105 du 11 août 2016⁴⁰, la société réalise depuis octobre 2017, les diagnostics de l'état d'installation intérieure de gaz et d'électricité à la relocation de ses logements de plus de 15 ans d'âge. Ces diagnostics sont désormais annexés au contrat de location.

4.4.2.2 Sécurité dans le parc

4.4.2.2.1 Ascenseurs

AU 31 décembre 2019, 67 ascenseurs équipent le parc de logements collectifs de la société. Le tableau de suivi et les dossiers produits en cours de contrôle par la SDH attestent de l'effectivité du contrôle technique quinquennal obligatoire au titre de l'article R. 125-2-4 du CCH.

La société est également à jour en ce qui concerne la sécurisation des ascenseurs exigée par la loi « *Urbanisme et Habitat* » n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite « *loi SAE* ⁴¹ », qui fixe les modalités de mise en sécurité du parc d'appareils existants.

4.4.2.2.2 Chaudières individuelles au gaz

L'entretien des 1 202 chaudières individuelles à gaz fait actuellement l'objet de plusieurs contrats de maintenance avec des entreprises spécialisées. Ces contrats d'entretien prévoient également les modalités d'intervention pour les dépannages en période de chauffe.

Le suivi du contrôle annuel des chaudières individuelles à gaz prévu à l'article R. 224-41-4 du code de l'environnement était insuffisant. En effet, si les contrats de maintenance prévoyaient bien la visite annuelle obligatoire, certains contrats précisaient cependant qu'après deux visites infructueuses, la vérification était réputée satisfaite, dégageant ainsi la responsabilité du titulaire du contrat. Dans ces conditions, le suivi du taux de pénétration dans les logements avait une importance accrue. Or, la société déclarait ne pas assurer un suivi précis de ce taux, mais l'évaluait aux alentours de 70 % pour l'année 2018.

La société a réagi en modifiant le contrat et en mettant une nouvelle procédure en œuvre pour suivre le taux de pénétration annuel dans les logements équipés de chaudières individuelles à gaz.

4.4.2.2.3 Détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (DAAF)

L'article R. 129-13 du CCH prévoit que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé incombe au propriétaire, la responsabilité de son entretien incombant quant à elle à l'occupant du logement.

La société satisfait à ses obligations de bailleur en s'assurant systématiquement du bon état de fonctionnement des DAAF lors de chaque état des lieux entrant ou sortant. L'ensemble des DAAF est équipé de batteries au lithium garanties dix ans dégageant ainsi le locataire d'un entretien trop contraignant.

4.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

La société conduit une politique dynamique en matière de cession de patrimoine à l'unité. Cette composante fait partie intégrante de sa stratégie de développement. Le CA délibère annuellement sur le nombre de logements à céder. Ce sont chaque année environ 20 logements individuels de plus de 10 ans exclusivement

⁴⁰ Décrets d'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

⁴¹ SAE : Sécurité des ascenseurs existants.

situés dans la Drôme ou en Ardèche, qui sont proposés à la vente, de façon à atteindre l'objectif de 1 % du patrimoine que s'est fixé la société.

Ainsi, pour l'année 2020, le stock de logements proposés à la vente s'élève à 310 logements, dont 307 dans la Drôme et 3 en Ardèche.

Les ventes réalisées sur la période 2014-2018 sont répertoriées dans le tableau ci-dessous :

Cessions de patrimoine à l'unité					
Montants en euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de logements vendus	16	16	16	11	13
Prix de vente moyen	131 250	129 188	126 469	126 990	136 846
Produits de cessions	2 100 000	2 067 000	2 023 500	1 396 890	1 779 000
Plus-values de cessions	1 210 042	1 154 342	1 199 520	889 052	1 065 782
Résultats comptables	4 112 041	3 088 244	3 639 058	3 684 061	2 544 277
dont part des plus-values de cessions en %	29,4 %	37,4 %	33,0 %	24,1 %	41,9 %

Sources : *données transmises par l'organisme au 31/12/2018*

En cumul sur la période sous revue, les plus-values dégagées sur les cessions de patrimoine représentent 32 % du résultat net comptable. Les produits de cession qui atteignent 9,4 M€ sur la même période, ont contribué au financement des investissements à hauteur de 7 % (cf. § 6.3.4).

4.6 AUTRES ACTIVITES

4.6.1 Accession sociale à la propriété

Historiquement, la société exerce une importante activité d'accession sociale à la propriété essentiellement sur le département de la Drôme où le marché foncier est porteur. La production annuelle moyenne sur la période 2015-2019 s'élève à 30 logements majoritairement commercialisés en VEFA⁴² (92 %), le solde en PSLA⁴³ (8 %).

Le prix de vente des logements s'échelonne de 2 028 € à 2 500 € HT/m², prix inférieur au maximum réglementaire pour la zone B2 (2 518 € HT/m² en 2018). Le prix de vente au logement varie ainsi de 115 592 € pour un type II à 189 167 € pour un type IV.

Lors de l'acquisition, les ressources des accédants étaient inférieures aux plafonds réglementaires PLS accession.

Concernant les opérations financées en PSLA, la fixation de la part locative de la redevance n'appelle pas de remarque particulière. Les modalités de sécurisation du parcours résidentiel sont conformes aux dispositions du décret n° 2008-55 du 16 janvier 2008 relatif aux opérations d'accession à la propriété réalisées par les organismes d'HLM.

⁴² Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

⁴³ Prêt Social Location-Accession.

4.6.2 Sociétés civiles de construction vente (SCCV)

La loi Alur⁴⁴ du 25 mars 2014 permet aux bailleurs sociaux et promoteurs privés de se rapprocher dans le cadre d'une structure commune afin de réaliser des opérations immobilières en co-promotion mêlant logements en accession libre et logements sociaux. Dans ce cadre, la SDH a créé en association avec son actionnaire majoritaire, la CELDA, deux SCCV pour réaliser deux programmes immobiliers situés dans les hypercentres de Valence et de Montélimar. Comme le prévoit la réglementation, le quart des logements est destiné à une clientèle sociale.

Chacune de ces deux SCCV dispose d'un capital de 10 000 € détenu à 70 % par la SDH et à 30 % par la CELDA, la SDH assurant par ailleurs l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) de ces opérations.

La SCCV « *Ypérion* » a été constituée pour la réalisation de 65 logements collectifs et 2 locaux professionnels à Valence. Au 31 décembre 2018, 44 logements et 2 commerces étaient vendus (*actes notariés signés*) et 7 logements étaient réservés pour un total de 13 M€ HT. Le stock en-cours au 31 décembre 2018 s'élevait à 8,7 M€ et les avances en compte courant versées par la SDH s'élevaient à 2,8 M€.

La SCCV « *Carré Molière* » a été constituée pour la réalisation de 59 logements et 2 locaux professionnels à Montélimar. La remise des clés aux acquéreurs est prévue pour le premier semestre 2020. Au 31 décembre 2018, 10 logements étaient vendus (*actes notariés signés*) et 8 logements étaient réservés, pour un total de 3,8 M€ HT. Le stock en-cours au 31 décembre 2018 s'élevait à 2,7 M€ et les avances en compte courant versées par la SDH s'élevaient à 2,2 M€.

4.6.3 Lotissements

La société exerce également une activité d'aménageur foncier. Le nombre de lots livrés sur les cinq années 2014-2018 s'élève à 82 unités, correspondant à un chiffre d'affaires annuel moyen de 734 k€ (4 % du chiffre d'affaires total annuel moyen de la période). Cette activité s'avère donc marginale au regard du volume global des activités de la société.

4.7 CONCLUSION

Le plan stratégique de patrimoine élaboré par la société prévoit pour la période 2018-2024, un développement de l'offre locative à hauteur d'une centaine de logements par an sur la période, en cohérence avec le rythme observé lors de la période rétrospective. En matière d'accession sociale à la propriété, la production envisagée à hauteur de 50 logements par an, paraît en revanche élevée, comparativement à l'activité des cinq dernières années. Dans le secteur locatif, les coûts de production des opérations récemment livrées apparaissent maîtrisés et l'effort de maintenance et d'entretien du parc existant est adapté à ses caractéristiques. La société conduit également une politique dynamique de cession de patrimoine à l'unité lui permettant de dégager des plus-values significatives.

En matière de diagnostics techniques, la société est en retard dans l'établissement des DAPP et doit davantage s'impliquer face au risque d'exposition au plomb sur la centaine de logements concernés.

Avec une trentaine de logements commercialisés en moyenne sur la période 2015-2019, l'activité d'accession sociale à la propriété exercée par la SDH est significative.

⁴⁴ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 ORGANISATION ET TENUE DE LA COMPTABILITE

Le service comptable et financier de la SDH comporte quatre salariés. Le responsable du service est en charge, sur le plan financier, de l'établissement du budget prévisionnel des différents programmes, de la synthèse des fonds propres investis, du suivi des marges sur opérations d'accession et du résultat annuel des programmes locatifs. Il assure également le suivi budgétaire et l'avancement du compte de résultat ainsi que l'élaboration du plan prévisionnel pluriannuel en lien avec la direction et le conseil d'administration de la société. Sur le plan comptable, il assure le contrôle de conformité et le règlement des factures, le suivi de la trésorerie, l'arrêté du bilan et le contrôle des postes composant la liasse fiscale.

Il est assisté d'un chef-comptable, responsable des opérations de paie et de TVA notamment, ainsi que d'une comptable et d'une assistante comptable, en charge essentiellement de la saisie des factures et la régularisation des charges locatives.

Le commissariat aux comptes a certifié les comptes des exercices 2014 à 2018 sans observation particulière. L'examen des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes.

En matière de procédures comptables, la société s'est dotée d'une vingtaine de fiches tenant lieu de guide d'utilisation des différentes phases de saisie du progiciel « *Cassiopae* ». Cet ensemble de fiches pourrait faire l'objet d'une formalisation davantage aboutie (*date d'élaboration, date de mise à jour, auteur de la procédure, etc...*) et être structuré au sein d'un véritable guide de procédures comptables et financières.

En matière de dématérialisation, la société s'est conformée dès le 1^{er} octobre 2018 aux exigences réglementaires en vigueur pour l'ensemble de ses marchés. En ce qui concerne, les factures, celles-ci sont encore traitées en format papier au moment du contrôle, en mai 2020.

5.2 PERFORMANCE D'EXPLOITATION

5.2.1 Produit des activités

Produit des activités de l'organisme					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Loyers (a)	9 696	10 220	10 658	11 217	11 497
Ecart de récupération de charges (b)	27	-10	1	9	14
Produit des activités annexes (c)	201	56	448	502	430
Ventes d'immeubles (d)	15 182	3 829	6 580	10 668	1 025
Chiffre d'affaires PCG (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	25 106	14 095	17 686	22 396	12 966
Production stockée (f)	-6 525	-50	2 147	-4 315	1 467
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif) (g)	95	803	0	0	2
Coûts de promotion immobilière (h)	-6 028	-3 833	-7 490	-4 864	-2 373
Marge sur activité de promotion (i)=(d)+(f)+(g)+(h)	2 723	749	1 237	1 489	122
Production immobilisée (j)	33	26	57	78	34
Produit net des activités (k)=(a)+(b)+(c)+(i)+(j)	12 680	11 041	12 400	13 295	12 097

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 13,0 M€ en 2018. Il affiche une forte baisse par rapport à l'exercice précédent (- 42 %) en raison de la quasi-absence de produits de promotion sur cet exercice. Cette absence de livraisons en accession sociale à la propriété résulte de difficultés d'obtention des autorisations d'urbanisme ayant entraîné des retards dans la commercialisation de nouveaux projets. Seul un local professionnel en pied d'immeuble collectif a été livré en 2018.

Compte tenu de ces éléments, le produit net des activités affiche une baisse de près de 1,2 M€ en 2018 par rapport à l'exercice précédent.

Le produit des activités annexes⁴⁵ et des prestations de services⁴⁶ évolue en revanche à la hausse en fin de période. Il atteint en moyenne 460 k€ par an depuis 2016.

En 2018, le total des loyers non quittancés en raison de la vacance (*y compris vacance technique*) s'élève à 89 k€ ce qui représente moins de 1 % des loyers théoriques⁴⁷. Le défaut de récupération des charges lié à la vacance représente 11 k€, soit 0,9 % des charges récupérables. Le taux de récupération des charges s'établit ainsi à 106 %, ratio supérieur à la médiane 2017 (96,2 %).

⁴⁵ Production d'électricité photovoltaïque et contribution des locataires au partage des économies d'énergie.

⁴⁶ Assistance à maîtrise d'ouvrage.

⁴⁷ Loyers quittancés + loyers de logements vacants y compris vacance technique.

5.2.2 Excédent brut d'exploitation

Formation de l'excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Chiffre d'affaires	25 106	14 095	17 686	22 396	12 966
Marge sur activité de promotion	2 723	749	1 237	1 489	122
Production immobilisée	33	26	57	78	34
Produit des activités	12 680	11 041	12 400	13 295	12 097
Coût de personnel (hors régie)	-1 212	-1 368	-1 400	-1 624	-1 627
Autres charges externes (hors CGLLS)	-1 021	-822	-942	-1 020	-1 028
Coût de gestion	-2 233	-2 190	-2 342	-2 643	-2 655
Charges de maintenance (y compris régie)	-536	-585	-632	-698	-758
Cotisations CGLLS		-157	-271	-257	-214
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-200	-210	-286	-359	-422
Pertes sur créances irrécouvrables	-53	-59	-24	-42	-60
Excédent Brut d'Exploitation	9 658	7 840	8 846	9 296	7 988
% du chiffre d'affaires	38,5 %	55,6 %	50,0 %	41,5 %	61,6 %
Valeurs de référence	53,9 %	54,0 %	53,3 %	53,0 %	51,4 %

Sources : **Etats réglementaires Harmonia**

L'excédent brut d'exploitation constitue le premier indicateur de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit net des activités, les flux réels d'exploitation, dont en particulier les coûts de gestion, les charges de maintenance, la fiscalité et les pertes sur créances irrécouvrables.

En 2018, l'excédent brut d'exploitation (EBE) s'élève à 8,0 M€ et représente près de 62 % du chiffre d'affaires, soit 10 points de plus que le niveau médian qui sur cet exercice, s'établit à 51,4 %. S'il semble se dégrader en valeur absolue, il progresse sensiblement au regard du chiffre d'affaires qui affiche une forte baisse (cf. § 6.2.1)

5.2.3 Efficience de la gestion

5.2.3.1 Coûts de gestion

Coût de gestion locatif normalisé

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Coûts de personnel	1 212	1 368	1 400	1 624	1 627
Autres charges externes	1 021	822	942	1 020	1 028
Coût de gestion	2 233	2 190	2 342	2 643	2 655
Coût de gestion par logement et équivalent logement géré en euros	1 235	1 177	1 213	1 276	1 205
Valeur de référence	1 083	1 013	1 030	1 046	1 008
Coût de gestion / loyers en %	23,0%	21,4%	22,0%	23,6%	23,1%
Valeur de référence	22,9%	21,8%	22,1%	22,4%	22,3%

Sources : **Harmonia / Bolero**

En 2018, le coût de gestion de la société atteint 2,7 M€ et absorbe 23 % des loyers. Il est relativement stable sur la période (22,6 % des loyers en moyenne sur cinq ans), et très proche de la valeur de référence (22,3 % en moyenne sur cinq ans). Rapporté au logement, il reste également stable mais largement supérieur à la valeur

de référence (+ 19,5 %), en dépit de l'évolution défavorable des frais généraux nets (cf. § 6.2.3.2). Ce ratio peut néanmoins être considéré comme satisfaisant compte tenu de la multi-activité exercée par la société (cf. § 2).

5.2.3.2 Frais généraux nets

Les frais généraux nets des taxes, cotisations CGLLS et charges de mutualisation HLM, s'élèvent à 1,1 M€ en 2018 et représentent 43 % du coût de gestion. Ils ont progressé de 24 % en cinq ans, principalement sous l'effet de l'augmentation des charges de sous-traitance (+ 60 %), des primes d'assurance (+ 37 %), des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (+ 26 %), des frais de publicité, publications et relations publiques (+ 93 %) et des frais de déplacements, missions et réceptions (+ 41 %).

5.2.3.3 Coûts salariaux

Coût de personnel normalisé					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Charges de personnel	1 328	1 373	1 469	1 599	1 623
Personnel extérieur à l'organisme	179	193	201	198	245
Déduction pour coûts internes de la production immobilisée et stockée	-230	-98	-177	-96	-131
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-46	-49	-50	-41	-45
Transferts de charges d'exploitation	-19	-51	-41	-37	-64
Coût de personnel normalisé	1 212	1 368	1 400	1 624	1 627
Coût de personnel normalisé / loyers	12,5%	13,4%	13,1%	14,5%	14,2%
Valeur de référence	12,4%	12,5%	12,8%	13,2%	13,0%

Sources : **Etats réglementaires Harmonia**

Les charges de personnel non récupérables affichent une progression de 34 % sur la période sous revue. Elles s'élèvent à 1,6 M€ et représentent 14 % des loyers, contre une valeur de référence qui s'établit à 13 %. Les charges de personnel extérieur à l'organisme concernent la rémunération du DG (cf. § 2.3.2.4) qui progresse de 37 % sur la période, tandis que les charges de personnel en interne progressent de 22 %.

5.2.3.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2018, la TFPB atteint 422 k€, ce qui représente un coût de 188 € par logement en propriété, contre une médiane à 456 €. Cette situation résulte de l'âge récent du parc qui induit une faible part de logements, 33 % seulement, assujettis à cette taxe. Cette charge évolue néanmoins de 21 % en moyenne annuelle sur la période. La société a par ailleurs bénéficié de 19,4 k€ de dégrèvements de TFPB en moyenne annuelle sur les cinq derniers exercices, essentiellement grâce à la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

5.2.3.5 Charges de mutualisation et cotisations CGLLS

Le volume des cotisations CGLLS a progressé de 47 % en cinq ans. Il s'élève à 214 k€ en 2018, contre 146 k€ en 2014. Cette charge exogène représente 97 € par logement et équivalent-logement géré en 2018, contre 81 € par logement en début de période.

Le dispositif de mutualisation HLM a globalement représenté un produit net moyen de 106 k€ sur les quatre années concernées de la période sous revue (2014-2017). Seul l'exercice 2014 fait l'objet de charges à ce titre pour 59 k€.

5.3 MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

5.3.1 Capacité d'autofinancement

Évolution de la capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Excédent brut d'exploitation	9 658	7 840	8 846	9 296	7 988
Autres charges d'exploitation	0	0	0	0	0
Autres produits d'exploitation	0	112	208	282	44
Dotations aux amortissements	-3 955	-4 210	-4 471	-4 812	-5 124
Dotations aux provisions et dépréciations	-1 092	-734	-971	-722	-649
Reprises sur provisions et dépréciations	313	510	255	810	672
Résultat d'exploitation	4 925	3 517	3 867	4 854	2 931
Produits financiers	183	167	145	129	129
Charges financières	-2 318	-2 060	-1 908	-1 982	-1 969
Résultat financier	-2 135	-1 893	-1 764	-1 853	-1 840
Résultat courant	2 790	1 624	2 103	3 001	1 091
Subventions d'investissement	507	516	500	495	480
Cessions d'actifs immobilisés	2 172	2 074	2 268	1 467	1 816
VNC des immobilisations sorties	-992	-1 082	-1 021	-678	-810
Autres produits et charges exceptionnels	21	42	46	-445	64
Dotations et reprises exceptionnelles	0	0	-143	-80	0
Résultat exceptionnel	1 708	1 549	1 649	759	1 550
Résultat net avant impôt	4 498	3 173	3 752	3 760	2 641
Impôt sur les bénéfices	-386	-85	-113	-76	-97
Résultat net comptable	4 112	3 088	3 639	3 684	2 544
CAF courante	7 350	5 908	7 162	7 609	6 074
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	74,1%	57,6%	64,5%	64,9%	50,9%
<i>Valeurs de référence</i>	38,5%	40,2%	40,9%	40,9%	40,6%
CAF brute	7 158	6 016	7 223	7 203	6 159
<i>En % du chiffre d'affaires</i>	72,1%	58,6%	65,0%	61,4%	51,6%
<i>Valeurs de référence</i>	39,6%	41,1%	42,1%	42,0%	42,0%

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

La capacité d'autofinancement brute s'élève à 6,2 M€ en 2018, soit 52 % du chiffre d'affaires. En 2018, elle pâtit de la diminution de l'EBE (cf. § 6.2.2) et donc du résultat d'exploitation. En dépit de cette dégradation, la CAF brute reste d'un excellent niveau à 52 % du chiffre d'affaires, contre une valeur de référence à 42 % sur le même exercice.

Compte tenu de la forte activité de construction de la SDH, les frais financiers locatifs sont élevés et représentent 2 M€ en moyenne annuelle sur la période. Ils tendent à diminuer en fin de période (2,0 M€ en 2018 contre 2,3 M€ en 2014). En 2018, ils absorbent 17 % des loyers contre 24 % en 2014, soit une charge de 888 € par logement géré, contre 1 277 € en début de période, les médianes 2017 se situant respectivement à 12,3 % et 604 € en 2017.

5.3.2 Autofinancement net HLM

Évolution de l'autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
CAF brute	7 158	6 016	7 223	7 203	6 159
Remboursement en capital des emprunts locatifs	3 130	3 544	3 866	4 256	4 917
Autofinancement net HLM (a)	4 028	2 472	3 357	2 947	1 242
En % du chiffre d'affaires	40,6%	24,1%	30,2%	25,1%	10,4%
Valeurs de référence	10,6%	11,0%	11,1%	10,5%	9,6%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	185	167	145	129	129
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	25 954	15 146	18 742	23 461	14 137
Charges récupérées (comptes 703) (d)	876	1 042	1 057	1 074	1 185
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e)=(b+c-d)	25 263	14 271	17 830	25 516	13 081
Ratio d'autofinancement net HLM en %	15,9%	17,3%	18,8%	13,1%	9,5%
Valeurs de référence	9,7%	10,4%	10,1%	9,7%	9,1%

(1) 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.

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

L'autofinancement net de la société s'élève à 1,2 M€ au 31 décembre 2018 et représente 9,5 % du chiffre d'affaires. En dépit de l'inflexion constatée en fin de période résultant de l'effet conjugué de la dégradation de l'EBE (- 14 % sur la période) et de l'augmentation du remboursement en capital des emprunts (+ 57 % en cinq ans), il reste supérieur à la valeur de référence qui s'établit à 9,1 %.

5.3.3 Variation de la dette financière

Variation de la dette financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement à l'ouverture de l'exercice	105 935	109 528	117 132	127 565	137 276
Nouveaux emprunts	7 291	12 272	15 079	14 734	10 642
Remboursement en capital	3 995	4 668	4 646	5 023	5 702
Endettement à la clôture de l'exercice	109 230	117 132	127 565	137 276	142 216
Variation du capital restant dû	3 296	7 604	10 433	9 711	4 940
Ressources stables à la clôture de l'exercice	185 847	199 540	218 322	235 903	248 222
Variation du capital restant dû / ressources stables	1,8%	3,8%	4,8%	4,1%	2,0%
Valeurs de référence	1,9%	1,8%	1,7%	1,6%	1,4%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	3 130	3 544	3 866	4 256	4 917
Charges d'intérêts (2)	2 318	2 060	1 908	1 982	1 969
Annuités d'emprunts locatifs (1)+(2)	5 448	5 604	5 775	6 239	6 886
Loyers de l'exercice	9 696	10 220	10 658	11 217	11 497
Annuités d'emprunts locatifs / loyers	56,2%	54,8%	54,2%	55,6%	59,9%
Valeurs de référence	45,5%	45,9%	45,6%	45,0%	45,6%

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

L'annuité d'emprunts locatifs (*remboursement en capital majoré des intérêts*) s'élève à 6,9 M€ en 2018 et a augmenté de plus de 26 % sur la période. Elle représente près de 60 % des loyers, ce qui apparaît très élevé eu égard à la valeur de référence (+ 14,3 points). Cette situation s'explique par le rythme de production soutenu de la société (cf. § 5.21) qui a induit un recours à l'emprunt massif sur la période sous revue (60 M€ en cinq ans).

La charge d'intérêts qui passe de 2 318 k€ en 2014 à 1 969 k€ en 2018, affiche une évolution à la baisse (- 15 % en cinq ans), ce qui a pour effet de diminuer le coût apparent de la dette locative qui passe de 2,1 % en 2014 à 1,4 % en 2018. La part des intérêts représente ainsi 28,6 % de l'annuité en 2018, contre 42,5 % en 2014.

Dans le contexte de forte baisse des taux constaté au 1^{er} semestre 2018, la société a un premier réaménagement d'une partie de sa dette auprès de la Caisse des Dépôts (CDC) sur un encours de 42,1 M€ qui a généré une économie de 35 k€ de charges financières sur sept mois de l'année 2018.

Ce réaménagement a de facto exclu la société des mesures d'allongement de durées proposées par la CDC dans le cadre des mesures d'accompagnement de la mise en œuvre de la RLS et de l'augmentation de la TVA. C'est pourquoi la société a engagé fin 2018, une seconde phase de négociation avec la CDC dans l'objectif d'alléger ses annuités afin de compenser l'impact de la RLS. La proposition finale de la CDC porte sur 69 lignes de prêts représentant 35,9 M€ d'encours et pourrait permettre à la SDH d'alléger les dix prochaines annuités d'emprunts de 300 k€ à 400 k€.

5.3.4 Tableau des flux

Tableau des flux					
Montants en milliers d'euros					
Rubriques	2015	2016	2017	2018	Cumul
FRNG à l'ouverture	15 273	16 881	20 586	23 615	76 354
Capacité d'autofinancement brute	6 016	7 223	7 203	6 159	26 601
Remboursements d'emprunts	-3 576	-3 906	-4 295	-4 969	-10 452
Produits de cessions d'actifs immobilisés	2 074	2 268	1 467	1 816	7 625
Subventions d'investissement	428	759	597	767	2 550
Nouveaux emprunts locatifs	12 272	15 079	14 734	10 642	52 727
Dépenses d'investissements locatifs	14 406	16 589	15 832	12 922	59 749
<i>foncier</i>	1 551	2 066	742	1 451	5 810
<i>additions et remplacements de composants</i>	1 184	838	676	559	3 257
<i>offre nouvelle</i>	11 671	13 685	14 414	10 912	50 682
Flux financiers relatifs aux investissements locatifs	-1 871	-752	-500	-1 514	-4 636
Dépenses d'investissements autres	48	65	35	345	492
Autres flux nets de haut de bilan	165	0	0	0	165
Dotations nettes des reprises sur dépréciations	60	323	85	-61	406
Variation du FRNG	1 608	3 706	3 029	476	8 819
FRNG à la clôture	16 881	20 586	23 615	24 091	85 173
BFR à l'ouverture	2 433	2 071	5 250	9 212	15 738
Variation du BFR	-362	3 179	3 962	499	7 278
BFR à la clôture	2 071	5 250	9 212	9 711	22 878
Trésorerie à l'ouverture	12 840	14 809	15 336	14 403	57 388
Variation de la trésorerie	1 970	527	-933	-23	1 541
Trésorerie à la clôture	14 809	15 336	14 403	14 380	58 928

Sources : **Etats réglementaires Harmonia**

En quatre ans, la société a réalisé un effort d'investissement locatif de 60 M€ dont 85 % ont été consacrés à la production d'offre nouvelle et 10 % au foncier. La part relativement faible des additions et remplacements de

composants (5 %) rapportée au total des investissements locatifs s'explique par l'aspect récent du parc qui, à ce jour, n'a pas encore nécessité d'interventions d'ampleur.

Pour faire face à ces investissements, la société a mobilisé 53 M€ d'emprunts nouveaux et a bénéficié de 2,5 M€ de subventions d'investissements auxquels s'ajoutent 4,5 M€ de produits de cessions. Les flux externes ont ainsi couvert 93 % des investissements et les produits de cession 7 %. Le volume important de ces produits de cession réalisés par la société sur la période sous revue lui a permis de se dispenser de recourir à l'autofinancement pour financer ses investissements.

Sur l'ensemble de la période, la variation du FRNG (+ 8,8 M€) vient accroître la solidité financière de la société à hauteur de 8,8 M€. La variation du BFR vient en revanche obérer la situation financière de la société à hauteur de 7,3 M€. Cette situation est en grande partie liée à l'activité de promotion immobilière qui, en cumul sur quatre ans, mobilise 70 % du FR, soit 5,1 M€. Globalement, la trésorerie de la société s'est accrue de plus de 1,5 M€ en quatre ans.

5.4 SITUATION BILANCIELLE

5.4.1 Analyse de la dette

Encours de la dette financière et capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Endettement (1)	109 230	117 132	127 565	137 276	142 216
CAF courante	7 350	5 908	7 162	7 609	6 074
Endettement / CAF courante	14,9	19,8	17,8	18,0	23,4
<i>Valeurs de référence</i>	18,8	18,8	18,7	18,8	19,5
Trésorerie (2)	12 840	14 809	15 336	14 403	14 380
Endettement net de la trésorerie (3)=(1)-(2)	96 391	102 322	112 229	122 873	127 836
Endettement net / CAF courante	13,1	17,3	15,7	16,2	21,1
<i>Valeurs de référence</i>	17,5	17,1	17,3	16,8	17,9
Valeur nette comptable du parc locatif	120 150	122 755	127 028	141 054	150 982
Dotations amortissements du parc locatif	3 850	4 097	4 361	4 710	5 013
VNC / amortissement du parc locatif	31,2	30,0	29,1	30,0	30,1
<i>Valeurs de référence</i>	25,9	25,9	25,8	25,7	25,6
Ressources propres	76 319	82 408	90 758	98 627	106 006
Ressources stables	185 847	199 540	218 322	235 903	248 222
Ressources propres / ressources stables	41,1%	41,3%	41,6%	41,8%	42,7%
<i>Valeurs de référence</i>	51,7%	51,6%	52,3%	52,2%	53,2%
Actif locatif brut	170 413	182 650	197 727	212 280	224 123
Transfert de subventions au cpte de résultat	507	516	500	495	480
Excédent brut d'exploitation (EBE)	9 658	7 840	8 846	9 296	7 988
Taux de rentabilité économique(*)	6,0%	4,6%	4,7%	4,6%	3,8%
<i>Valeurs de référence</i>	4,0%	3,9%	3,8%	3,7%	3,4%
Taux moyen de la dette (**)	2,2%	1,8%	1,6%	1,5%	1,4%
<i>Valeurs de référence</i>	2,3%	1,9%	1,7%	1,6%	1,5%

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

(*) Taux de rentabilité économique = [(EBE+transfert de subventions)/Actif brut]

(**) Taux moyen de la dette=[Charges d'intérêts/(endettement ouverture+endettement clôture)]/2

L'encours de la dette de la société s'élève à 142,2 M€ au 31 décembre 2018. Il progresse régulièrement sur la période (+ 30 % en cinq ans) sous l'effet du rythme de production soutenu. Sur la base de cet endettement brut, la capacité de désendettement de la société représente 23,4 années de CAF courante, supérieure de 3,9 années à la valeur de référence. Grâce à une trésorerie substantielle de 14,4 M€ fin 2018, l'endettement net tombe à 127,8 M€ et représente 21,1 années de CAF courante, pour une valeur de référence à 17,9 années. Avec une durée résiduelle d'amortissement des emprunts qui s'élève à 30,1 ans à la même date, la société dispose encore de marges de manœuvres suffisantes pour financer ses futurs projets d'investissement.

Cet encours est indexé à 96,1 % sur le taux du livret A. Le solde est constitué d'emprunts à taux fixe (3,4 % de l'encours) et d'un emprunt structuré souscrit en mars 2008 auprès de la CELDA (0,5 % de l'encours).

La souscription de cet emprunt structuré classé 1D par la « *Charte Gissler* »⁴⁸ a fait l'objet d'une convention réglementée soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires. Il s'agit d'un prêt « BONIFIX EURO II »⁴⁹ d'un montant de 950 000 € sur une durée de 30 ans. Au 31 décembre 2018, le capital restant dû s'élève à 734 110 € et le taux d'intérêt en vigueur atteint 4,3 %. A la même date, le coût de sortie (*y-compris soulte*) est évalué à 289 908 €. Cet emprunt avait été souscrit pour le financement de la caserne de gendarmerie de Crest.

La CELDA a par ailleurs consenti cinq autres prêts à sa filiale, tous ayant fait l'objet de conventions réglementées. Ces prêts qui représentent un montant global de 3 018 432 € ont été accordés pour financer la gendarmerie de Saillans, les locaux du siège de la SDH ou le réaménagement d'autres emprunts. Leurs taux d'intérêt s'échelonnent entre 1,95 % et 2,28 %. Au 31 décembre 2018, le capital restant dû afférent à l'ensemble de ces emprunts s'élève à 2 678 292 €, soit 1,9 % de l'encours total de la dette de la société.

La dette de la société ne fait l'objet d'aucun instrument de couverture.

Au cours de l'exercice 2018, la société a procédé à la renégociation d'un encours de prêts de 41,8 M€ souscrits auprès de la CDC. Ce réaménagement a permis d'aboutir à une économie de 35 k€ de charges financières sur emprunts au titre de cet exercice.

Le taux moyen de la dette qui s'élevait à 2,2 % en début de période a diminué à 1,4 % en 2018.

⁴⁸ Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales dite « *Charte Gissler* ». La charte propose de classer les produits structurés en fonction de deux critères :

- L'indice sous-jacent servant de base au calcul de la formule : classement de 1 (*risque faible*) à 5 (*risque élevé*) ;
- La structure de la formule de calcul : classement de A (*risque faible*) à E (*risque élevé*).

⁴⁹ Un emprunt à taux « Bonifix » est un emprunt pour lequel l'emprunteur paie un taux fixe bonifié si l'indice de référence choisi est inférieur ou égal à la barrière retenue, ou un taux variable égal à l'indice de référence (*généralement sans marge*) si l'indice de référence est supérieur à la barrière à la date de constatation.

5.4.2 Bilan fonctionnel

5.4.2.1 Fonds de roulement net global

Fonds de Roulement Net Global (FRNG)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Capital et réserves nets (a)	23 944	28 223	31 297	34 936	38 620
Résultat de l'exercice (b)	4 112	3 088	3 639	3 684	2 544
Subventions nettes d'investissement (c)	12 761	12 673	12 932	13 035	13 322
Capitaux propres (d)=(a)+(b)+(c)	40 817	43 984	47 868	51 655	54 486
Provisions pour risques et charges (e)	650	331	384	554	617
Autres provisions pour risques et charges (f)	234	269	419	516	491
Amortissements et dépréciations (g)	34 618	37 823	42 086	45 902	50 412
Ressources propres (h)=(d)+(e)+(f)+(g)	76 319	82 408	90 758	98 627	106 006
Dettes financières (i)	109 528	117 132	127 565	137 276	142 216
Ressources stables (j)=(h)+(i)	185 847	199 540	218 322	235 903	248 222
Immobilisations d'exploitation brutes (k)	170 413	182 650	197 727	212 280	224 123
Fonds de roulement économique (l)=(j)-(k)	15 434	16 890	20 595	23 623	24 099
Immobilisations financières (m)	162	9	9	8	8
Fonds de roulement net global (n)=(l)-(m)	15 273	16 881	20 586	23 615	24 091
Charges courantes hors dotations	11 574	9 206	13 111	10 908	8 594
FRNG en nb de jours de charges courantes	482	669	573	790	1 023
Valeurs de référence	281	292	285	321	306
FRNG par logement en propriété	8 278	8 871	10 439	11 176	10 726
Valeurs de référence	2 412	2 531	2 384	2 848	2 465

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

Le fonds de roulement net global (FRNG) affiche une progression constante sur la période pour s'établir à 24 M€ en 2018 contre 15,3 M€ en 2014 (+ 58 %). En dépit de son érosion progressive, le résultat net constaté concourt substantiellement à l'accroissement des capitaux propres sur la période (+ 33 % en cinq ans). Le volume de la dette financière (cf. § 6.4.1) lié à l'importance de l'effort d'investissement participe au renforcement des ressources stables qui atteignent 248 M€ en fin de période, contre 186 M€ en 2014 (+ 34 %).

Ainsi, en 2018, le FRNG représente plus de 1 000 jours de charges courantes, soit le triple de la valeur de référence (306 jours). Rapporté au logement, le FRNG s'élève à 10 726 €, soit un niveau quatre supérieur à la médiane (2 465 €).

5.4.2.2 Besoin en fonds de roulement

Besoin en fonds de roulement (BFR)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
Stocks et encours promotion immob (a)	8 683	8 659	10 550	6 204	7 791
SCCV-prod constatés d'avance/cessions (b)	-1 623	-2 927	-1 869	4 682	1 324
Portage accession et aménagt (c)=(a)+(b)	7 060	5 732	8 681	10 885	9 115
Créances locataires et acquéreurs (d)	1 748	1 805	2 205	2 522	4 691
Subventions à recevoir (e)	1 345	1 407	1 608	1 574	1 720
Autres actifs réalisables (f)	1 052	1 163	958	971	529
Dettes sur immobilisations (g)	3 281	2 831	2 554	2 055	1 923
Dettes d'exploitation et autres (h)	5 491	5 205	5 649	4 685	4 421
BFR (i)=(c)+(d)+(e)+(f)-(g)-(h)	2 433	2 071	5 250	9 212	9 711
BFR / ressources stables	1,3%	1,0%	2,4%	3,9%	3,9%
Valeurs de référence	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%	-0,1%

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

Le besoin en fonds de roulement est élevé et en forte augmentation sur la période sous revue. Il atteint 9,7 M€ en 2018. Sa progression résulte à la fois de l'augmentation des stocks et encours liés à l'activité de promotion immobilière et de l'accroissement des créances clients, conjugués à la diminution simultanée des dettes qui passent globalement de 8,8 M€ en 2014 à 6,3 M€ en 2018 (- 28 % en cinq ans).

5.4.2.3 Trésorerie

Trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2014	2015	2016	2017	2018
VMP (1) et disponibilités (a)	13 560	15 561	16 129	15 266	15 306
Dépôts et cautionnements reçus (b)	721	752	793	864	926
Trésorerie nette (c)=(a)-(b)	12 840	14 809	15 336	14 403	14 380
Trésorerie en nb jours de charges courantes	482	669	573	790	1023
Valeurs de référence	281	292	285	321	306
Trésorerie par logement en propriété	8 278	8 871	10 439	11 176	10 726
Valeurs de référence	2 412	2 531	2 384	2 848	2 465
Report immobilisations financières (d)	162	9	9	8	8
Trésorerie potentielle (e)=(c)+(d)	13 001	14 819	15 345	14 411	14 380

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

(1) VMP : valeurs mobilières de placement

La trésorerie nette évolue à la hausse sur l'ensemble de la période avant de connaître une légère inflexion en 2018 où elle atteint 14,4 M€. Cette situation résulte notamment de l'augmentation du BFR en fin de période (cf. § 6.4.2.2). Permettant de couvrir plus de 1 000 jours de charges courantes, la trésorerie de la SDH est substantielle et solide. Rapportée au logement, elle représente 10 726 €, soit un volume quatre fois supérieur à la médiane de référence.

5.4.2.4 Situation à terminaison

Situation à terminaison	
	Montants en milliers d'euros
Rubriques	2018
Fonds de roulement net global (FRNG)	24 091
Subventions restant à notifier	0
Emprunts restant à encaisser	11 489
Dépenses restant à comptabiliser	12 084
Neutralisation des emprunts relais	0
Neutralisation des opérations préliminaires	494
FRNG à terminaison des opérations en cours (FRNGT)	23 991
FRNGT en nombre de jours de charges courantes	1 019
Valeurs de référence	355
FRNGT en nombre de logts en propriété	10 682
Valeurs de référence	2 698

Sources : *Etats réglementaires Harmonia*

Compte tenu des dépenses restant à comptabiliser et des recettes attendues telles que ressortant des fiches de situation financière et comptable produites par la société, le FRNG à terminaison des opérations affiche un très bon niveau à près de 24 M€, soit 1 019 jours de charges courantes. Il reste stable par rapport au FRNG au 31 décembre 2018.

5.5 ANALYSE DU NIVEAU DE COMPENSATION AU TITRE DU MANDAT DE GESTION DE SERVICES D'INTERET ECONOMIQUE GENERAL

En application de l'article L.411-2 du CCH, la société bénéficie, « en conformité avec la décision 2012/21/ UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État au titre du service d'intérêt général défini » au même article du CCH. Ces exonérations fiscales et aides spécifiques constituent une compensation au sens de la décision précitée. Selon les dispositions de l'article 5 de cette décision, « le montant de la compensation n'excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable. » Le contrôle du respect de cette décision relève des compétences de l'Agence et a fait l'objet de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 approuvant la méthode de vérification de l'absence de surcompensation dans les organismes de logement social⁵⁰. Selon les termes de cette délibération, la méthode de contrôle comporte deux étapes :

- Une étape de diagnostic préliminaire permettant d'identifier les organismes appartenant de façon cumulative au quatrième quartile pour les deux indicateurs retenus pour l'appréciation du niveau de

⁵⁰ Cette délibération publiée sur le site Internet de l'Agence est prise pour l'exercice de sa mission mentionnée au c du 1° du I de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation visant le contrôle du respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG).

bénéfice raisonnable, à savoir l'indicateur d'excédent brut d'exploitation divisé par le chiffre d'affaires net des charges récupérables et l'indicateur de résultat net comptable divisé par les immobilisations brutes nettes de l'endettement, ce diagnostic préliminaire étant réalisé à partir d'une exploitation globale des données comptables et financières déclarées par les organismes sur la plateforme Harmonia ;

- Une étape de diagnostic complémentaire dans le but de confirmer le diagnostic préliminaire et de procéder à un examen approfondi de la situation de l'organisme pouvant conduire à des retraitements visant à établir les valeurs observées des indicateurs d'appréciation du niveau de bénéfice raisonnable.

5.5.1 Diagnostic préliminaire

Sur la base des données déclarées sur la plateforme Harmonia par les SA d'HLM et les OPH, l'année 2016 constitue le dernier exercice avec des données suffisamment exhaustives au 10 janvier 2019, date d'arrêté des éléments constitutifs du dossier de programmation 2019 sur lequel le conseil d'administration de l'Agence a délibéré le 23 janvier 2019. Ces données ne permettent pas la distinction des activités SIEG et des activités hors SIEG. Elles concernent 474 organismes et ont permis de déterminer que la limite inférieure du quatrième quartile s'établit pour l'année 2016 à :

- 51,64 % pour d'excédent brut d'exploitation divisé par le chiffre d'affaires net des charges récupérables ;
- 2,54 % pour l'indicateur de résultat net comptable divisé par les immobilisations brutes nettes de l'endettement.

Sur la base de ces données, les valeurs calculées pour ces indicateurs pour la SDH s'élèvent respectivement à 79,64 % et 5,19 %. Ces valeurs positionnent la société dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs, d'où la conduite d'un diagnostic complémentaire afin de procéder à un examen approfondi de sa situation « *in situ* » à l'occasion du présent contrôle, en application de l'article 2 de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019.

5.5.2 Confirmation du diagnostic préliminaire

Les travaux menés ont conduit à recalculer dans le cadre du contrôle les deux indicateurs retenus par l'Agence pour apprécier le niveau raisonnable du bénéfice (article 2 de la délibération) afin de confirmer leurs niveaux et le diagnostic préliminaire issu de l'exploitation des données déclaratives de l'ensemble des organismes.

Le premier indicateur dit de marge d'exploitation a consisté à diviser l'excédent brut d'exploitation par le chiffre d'affaires net des charges récupérables. Le second est un indicateur de rendement de l'actif divisant le résultat net comptable par les immobilisations brutes locatives nettes de l'endettement.

Dans un premier temps et afin d'avoir une vision globale de la situation et de son évolution sur la période 2016-2018, il est procédé à une analyse toutes activités confondues, selon des modalités identiques à celles applicables pour le diagnostic préliminaire.

Indicateurs de synthèse sur l'ensemble du périmètre SIEG et hors SIEG pour la période 2016-2018

en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018
Chiffres d'affaires net des charges récupérables(2)	11 107	11 728	11 931
Marge sur activité de promotion	1 237	1 489	122
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	57	78	34
Charges d'exploitation dont:	-3 555	-3 999	-4 099
Coûts de gestion	-2 342	-2 643	-2 655
Maintenance	-632	-698	-758
TFPB NR	-286	-359	-422
Cotisations CGLLS	-271	-257	-204
Perte sur créances irrécouvrables	-24	-42	-60
EBE(1)	8 846	9 296	7 988
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (1)/(2)	79,64%	79,26%	66,95%
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années	75,29%		
Résultat net comptable (3) dont:	3 639	3 684	2 544
Résultat courant	2 103	3 001	1 091
Résultat exceptionnel	1 649	759	1 550
Immobilisations brutes d'exploitation (4)	197 727	212 280	224 123
Endettement (5)	127 656	137 276	142 216
Immobilisations brutes nettes de l'endettement(6)=(4)-(5)	70 071	75 004	81 907
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(6)	5,19%	4,91%	3,11%
Moyenne du ratio 2 sur les 3 années	4,40%		

Source : états réglementaires Harmonia 2016-2018 exploités sous Diagfin OLS

Les niveaux des indicateurs ainsi recalculés dans le cadre du contrôle confirment que la SDH se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs. En termes de tendance, le premier ratio connaît une diminution sensible en 2018 (-12,31 points). Elle procède de la baisse de l'EBE (- 17,6 %) pour un chiffre d'affaires qui reste stable. La baisse de l'EBE s'explique elle-même pour l'essentiel par une forte diminution cette année-là de la marge sur l'activité de promotion. Le second ratio dit de rendement de l'actif évolue à la baisse sur la période observée, notamment en 2018. Cette diminution est imputable au fléchissement du résultat net comptable et à l'augmentation des immobilisations brutes nettes de l'endettement.

5.5.3 Examen approfondi : retraitements des données et établissement des niveaux effectifs des indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable

Pour l'appréciation du niveau raisonnable du bénéfice, il importe de retenir le seul périmètre du SIEG en application de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne susmentionnée. Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer les valeurs des agrégats concernés sur ce seul périmètre. Ce travail a été effectué sur la base des données comptables spécifiques transmises par la SDH pour les comptes de résultat et pour les comptes de bilan. L'annexe réglementaire Harmonia relative à la ventilation des charges et produits en Sieg et hors Sieg ne comporte pas un détail suffisant des comptes de charges et de produits pour permettre le calcul précis des différents agrégats constitutifs des ratios précités. Aussi, leur décomposition figurant au tableau « Indicateurs détaillés sur l'ensemble du périmètre SIEG et hors SIEG pour la période 2016-2018 » procède d'une méthode de proportionnalité.

Différentes données sont à exclure pour l'établissement de cette ventilation entre SIEG et hors SIEG. Elles concernent les opérations préliminaires et en cours, les autres immobilisations incorporelles, les bâtiments administratifs et immobilisations de structure, ainsi que les emprunts correspondants. Le tableau ci-après détaille les données exclues.

Détail des données exclues de la ventilation SIEG-hors SIEG

en milliers d'euros

Rubriques	2016	2017	2018
Autres immobilisations incorporelles	177	176	241
Bâtiments et installations administratifs	2 063	2 071	2 290
Instal. techniques, matériel et outillage	272	272	304
Terrains en cours	4 008	2 770	2 387
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	13 266	8 915	4 712
Total actif exclu	19 786	14 204	9 934

Endettement exclu (source FSFC)	9 813	6 016	2 856
--	--------------	--------------	--------------

La ventilation obtenue pour les différents agrégats est détaillée dans le tableau ci-après :

Indicateurs détaillés sur l'ensemble du périmètre SIEG et hors SIEG pour la période 2016-2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2016				2017				2018			
	SIEG	HORS SIEG	Données exclues	TOTAL	SIEG	HORS SIEG	Données exclues	TOTAL	SIEG	HORS SIEG	Données exclues	TOTAL
Chiffres d'affaires net des charges récupérables(2)	10 216	891		11 107	10 772	956		11 728	10 956	975		11 931
EBE(1) dont:	7 718	1 128		8 846	8 427	869		9 296	7 257	731		7 988
Coûts de gestion(-)	2 061	281		2 342	2 299	344		2 643	2 390	266		2 655
Maintenance(-)	556	76		632	607	91		698	682	76		758
TFPB NR(-)	252	34		286	312	47		359	380	42		422
Cotisations CGLLS(-)	238	33		271	224	33		257	184	20		204
Perte sur créances irrécouvrables(-)	24	0		24	41	1		42	60			60
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (1)/(2)	75,55%	126,56%		79,64%	78,23%	90,92%		79,26%	66,23%	75,01%		66,95%
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années	75,29%											
Résultat net comptable(3) dont:	3 180	459		3 639	3 206	478		3 684	2 039	505		2 544
Résultat courant	1 838	265		2 103	2 612	389		3 001	874	217		1 091
Résultat exceptionnel	1 441	208		1 649	661	98		759	1 242	308		1 550
Immobilisations brutes (4)	171 233	6 708	19 786	197 727	191 367	6 709	14 204	212 280	207 473	6 716	9 934	224 123
Endettement (5)	113 509	4 243	9 813	127 565	126 939	4 321	6 016	137 276	135 114	4 246	2 856	142 216
Immobilisations brutes nettes de l'endettement(6)	57 724	2 465		70 162	64 428	2 388		75 004	72 359	2 470		81 907
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(6)	5,51%	18,62%		5,19%	4,98%	20,02%		4,91%	2,82%	20,45%		3,11%
Moyenne du ratio 2 sur les 3 années	4,40%											

L'analyse des spécificités de l'organisme a permis d'identifier un retraitement pertinent au regard de la significativité de ces agrégats. En conséquence, les valeurs des deux indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable pour les activités relevant du SIEG s'établissent comme suit :

: Indicateurs détaillés sur le périmètre SIEG pour la période 2016-2018

Montants en milliers d'euros						
Rubriques	2016		2017		2018	
	SIEG	SIEG impacté par correctifs (*)	SIEG	SIEG impacté par correctifs (*)	SIEG	SIEG impacté par correctifs (*)
Chiffres d'affaires net des charges récupérables(2)	10 216	14 807	10 772	16 183	10 956	10 956
EBE(1) dont:	7 718	7 718	8 427	8 427	7 257	7 257
Coûts de gestion(-)	2 061	2 061	2 299	2 299	2 390	2 390
Maintenance(-)	556	556	607	607	682	682
TFPB NR(-)	252	252	312	312	380	380
Cotisations CGLLS(-)	238	238	224	224	184	184
Perte sur créances irrécouvrables(-)	24	24	41	41	60	60
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (1)/(2)	75,55%	52,13%	78,23%	52,07%	66,23%	66,23%
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années	73,34%					
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années impactée par correctifs (*)	56,81%					
Résultat net comptable (3) dont:	3 180	3 180	3 206	3 206	2 039	2 039
Résultat courant	1 838	1 838	2 612	2 612	874	874
Résultat exceptionnel	1 441	1 441	661	661	1 242	1 242
Immobilisations brutes d'exploitation (4)	171 233	171 233	191 367	191 367	207 473	207 473
Endettement	113 509	113 509	126 939	126 939	135 114	135 114
Immobilisations brutes d'exploitation nettes de l'endettement(6)	57 724	57 724	64 428	64 428	72 359	72 359
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(6)	5,51%	5,51%	4,98%	4,98%	2,82%	2,82%
Moyenne du ratio 2 sur les 3 années	4,43%					

(*) Les ventes liées à l'accession sociale ont été intégrées au chiffre d'affaires en cohérence avec les coûts de gestion qui comprennent des charges de personnel dévolues à l'activité de promotion.

La valeur moyenne du ratio 1 retraité ressort à 56,81 % sur la période 2016-2018 et reste ainsi dans le quatrième quartile.

5.5.4 Conclusion

Ces résultats ne permettent pas d'établir le caractère raisonnable ou non du bénéfice réalisé par la SDH. En effet, le deuxième alinéa de l'article 6 de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 dispose que le seuil de qualification d'une situation de surcompensation (c'est-à-dire d'un niveau de bénéfice supérieur au bénéfice raisonnable) sera fixé par une délibération qui interviendra à l'issue d'une période de dix-huit après la date d'entrée en application fixée au 1^{er} avril 2019. Le présent contrôle a été opéré pendant cette période de dix-huit mois faisant suite à l'entrée en vigueur de la délibération. En conséquence, il est précisé qu'en application du 1^{er} alinéa de l'article 6 de ladite délibération, indépendamment de leur niveau, les constats relatifs aux niveaux des deux indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable ne portent pas de conséquence pour l'organisme en termes de suites administratives ou de propositions de sanctions.

Toutefois, indépendamment de cette absence de qualification du niveau raisonnable ou non du bénéfice réalisé par l'organisme, l'Agence attire l'attention de la société sur l'importance du respect de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne qui comporte des exigences en termes d'efficacité de gestion et d'utilisation des compensations dont bénéficie l'organisme pour l'exercice des différentes activités qui relèvent du SIEG défini à l'article L.411-2 du CCH.

5.6 ANALYSE PREVISIONNELLE

La dernière projection financière réalisée par la société porte sur la période 2019-2029. Elle a été validée par le CA du 18 octobre 2019. Elle repose sur les comptes arrêtés fin 2018 et intègre les hypothèses et orientations stratégiques figurant dans le PSP et dans la CUS (cf. § 5.1 et annexe 7.3). Ce plan à moyen terme (PMT) tient compte également de l'impact de la RLS et des dispositions arrêtées dans le pacte conclu en avril 2019 entre l'Etat et l'USH pour la période 2020-2022⁵¹.

Outre les orientations retenues par le PSP en matière de stratégie patrimoniale, la projection intègre également une production théorique annuelle de 60 logements locatifs sociaux (*opérations non identifiées de 39 PLUS et 21 PLAI*) à compter de 2023 avec une injection de fonds propres moyenne de 25 000 € par logement. Dans le domaine de l'accession sociale à la propriété, le PMT prévoit une production moyenne annuelle d'une trentaine de logements par an à compter de 2024.

Les charges de structures, évaluées sur la base du budget 2019, sont revalorisées en fonction de l'accroissement du patrimoine et indexées sur un pourcentage d'évolution générale fixé à 2 % par an. Elles font simultanément l'objet de mesures visant à contenir la progression des coûts sur certains items (*publicité, téléphonie, frais postaux notamment*). Les charges de personnel augmentent de 1,5 % par an à compter de 2020.

Les charges de maintenance du patrimoine (*entretien courant et gros entretien*) font l'objet d'une majoration de 5% par an à compter de 2020 pour tenir compte du vieillissement du parc.

Les paramètres macro-économiques retenus par la société sont ceux fixés par le GIE « *Habitat en Région* » pour l'ensemble de ses membres, ils figurent en annexe 7.3. L'ensemble des hypothèses retenues conduit aux résultats suivants :

Analyse prévisionnelle											
	Montants en milliers d'euros										
Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2 027	2 028	2 029
Loyers	12 039	12 498	13 214	13 928	14 364	14 913	15 475	16 063	16 632	17 241	17 853
Autres produits d'exploitation	-293	-356	0	-221	-203	-324	-382	-390	-399	-408	-416
Annuité locative	-7 178	-7 592	-7 875	-8 489	-8 655	-8 858	-9 082	-9 296	-9 511	-9 938	-9 927
En % des loyers	59,6%	60,7%	59,6%	60,9%	60,3%	59,4%	58,7%	57,9%	57,2%	57,6%	55,6%
TFPB et contribution CGLLS	-848	-816	-876	-887	-1 116	-1 135	-1 154	-1 174	-1 194	-1 215	-1 236
Charges d'entretien du patrimoine	-684	-764	-834	-911	-976	-1 046	-1 121	-1 201	-1 286	-1 378	-1 476
Charges de personnel NR	-1 519	-1 542	-1 605	-1 629	-1 695	-1 720	-1 746	-1 772	-1 799	-1 826	-1 853
Autres charges de gestion	-621	-816	-638	-685	-790	-809	-830	-852	-873	-895	-918
Autofinancement locatif courant	896	612	1 386	1 106	929	1 021	1 160	1 378	1 570	1 581	2 027
En % des loyers	7,4%	4,9%	10,5%	7,9%	6,5%	6,8%	7,5%	8,6%	9,4%	9,2%	11,4%
Marge sur accession	842	635	1 193	387	790	432	550	558	567	576	585
Résultat financier	90	1 521	837	481	302	853	854	325	176	178	179
Résultat exceptionnel	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôt sur les bénéfices	-185	-544	-304	-198	-148	-296	-296	-142	-100	-100	-100
Autofinancement net HLM	1 731	2 224	3 112	1 776	1 873	2 010	2 268	2 119	2 213	2 235	2 691
En % des loyers	14,4%	17,8%	23,6%	12,8%	13,0%	13,5%	14,7%	13,2%	13,3%	13,0%	15,1%
Capacité d'autofinancement (1)	6 971	7 769	8 896	7 552	7 603	7 951	8 261	8 344	8 516	8 797	9 494
En % des loyers	57,9%	62,2%	67,3%	54,2%	52,9%	53,3%	53,4%	51,9%	51,2%	51,0%	53,2%

Sources : PMT SDH Constructeur

(1) avant remboursement des emprunts locatifs.

Sous l'effet de l'important effort de développement maintenu par la société, les loyers augmentent de plus de 48 %. Rapporté aux loyers, le volume de l'annuité locative, certes important en valeur absolue, tend à diminuer légèrement à partir de 2024. L'effort de maintenance du patrimoine progresse significativement (+ 116 %)

⁵¹ Les dispositions suivantes ont notamment été intégrées au PMT de la SDH : modulation de la RLS, diminution du taux de TVA applicable aux PLAI neufs et aux opérations d'acquisition-amélioration, ainsi que baisse des cotisations CGLLS.

pour accompagner le vieillissement du parc. Les charges de personnel qui augmentent de 22 %, connaissent une évolution relativement contenue. Les autres charges de gestion augmentent de 48 %, suivant une courbe similaire à celle de l'évolution du patrimoine. L'activité locative génère ainsi un autofinancement croissant qui passe de 896 k€ en 2019 à plus de 2 M€ en fin de période.

L'activité d'accession sociale à la propriété génère une marge fluctuante jusqu'en 2024, en fonction des livraisons d'ores et déjà fléchées par la société. A partir de 2025, les estimations de production conduisent à constater une marge qui se stabiliserait entre 550 k€ et 600 k€. Après intégration du résultat financier et de l'impôt sur les bénéfices, la société dégagerait un autofinancement net en croissance globale de 55 % sur la période. Le pic conjoncturel observé en 2023 à plus de 3 M€, est lié à l'importance de la marge sur accession dégagée sur cet exercice, conjuguée une activité locative également très excédentaire sur ce même exercice.

Globalement, sur la période 2019-2029, la société accroît ses performances d'exploitation et dégage un autofinancement net croissant qui atteint près de 2,7 M€ en fin de période, soit 15,1 % des loyers.

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Autofinancement net HLM	1 731	2 224	3 112	1 776	1 873	2 010	2 268	2 119	2 213	2 235	2 691
Potentiel financier à l'ouverture	20 052	20 646	21 354	22 913	23 101	24 042	25 182	26 535	27 717	28 971	30 223
Produits net de cession	549	700	712	724	736	748	759	770	781	791	801
Fonds propres investis	-1 686	-2 216	-2 265	-2 312	-1 668	-1 618	-1 674	-1 707	-1 740	-1 774	-1 809
Remboursements emprunts non locatifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Potentiel financier à la clôture	20 646	21 354	22 913	23 101	24 042	25 182	26 535	27 717	28 971	30 223	31 906

Sources : PMT SDH Constructeur

Compte tenu du volume d'autofinancement régulièrement dégagé, conjugué à l'importance des produits de cession constatés, la société parvient à pérenniser la solidité de sa situation financière. Le potentiel financier s'accroît de plus de 11 M€ (+ 55 %) sur la période, démontrant ainsi la capacité de la société à mobiliser encore davantage de fonds propres pour poursuivre son développement.

5.7 CONCLUSION

Fin 2018, les performances d'exploitation de la société sont d'un bon niveau, en dépit de la baisse importante du chiffre d'affaires résultant de la quasi-absence de produits de promotion sur cet exercice. Bien qu'affichant une nette diminution en valeur absolue, l'excédent brut d'exploitation rapporté au chiffre d'affaires s'établit à 61,6 % contre une valeur de référence fixée à 51,4 % sur le même exercice.

A 6,2 M€ en 2018, la capacité d'autofinancement brute reste d'un excellent niveau. Après remboursement des emprunts locatifs, l'autofinancement net dégagé s'élève à 1,2 M€ (9,5 % du chiffre d'affaires) contre 4,0 M€ en début de période (15,9 % du chiffre d'affaires), en raison de l'effet conjugué de l'inflexion de la CAF et de la hausse des remboursements d'emprunts locatifs.

La politique active de cession de patrimoine menée par la société lui a permis de couvrir 7 % de son effort d'investissement (60 M€ en quatre ans). En raison de la dynamique de production constatée sur la période, l'endettement de la société progresse significativement. Grâce à un FRNG en progression constante, la société dispose fin 2018, d'une trésorerie confortable qui atteint 14,4 M€, soit 2,8 années de charges courantes.

Les éléments financiers et patrimoniaux intégrés dans la simulation prévisionnelle de la SDH montrent que, nonobstant la mise en œuvre de la RLS et le maintien d'une production soutenue tant en locatif qu'en accession, la société est en mesure d'afficher de bonnes performances d'exploitation à moyen terme, grâce notamment à une bonne maîtrise de ses coûts de gestion.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

INFORMATIONS GENERALES

N° SIREN :	436880520
Raison sociale (<i>qui se rapporte au N°</i>)	SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT - SDH CONSTRUCTEUR SA d'HLM
Président :	M. Philippe MARCHAL
Directeur général :	M. Hubert TRUJILLO
Adresse :	4-6 rue Pasteur - BP 307 - 26003 VALENCE
Actionnaire principal :	Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DECEMBRE 2019

	Membres	Personne morale représentée	Collège d'actionnaires d'appartenance
Président	M. Philippe MARCHAL	CELDA	1
	Mme Marie SORABELLA	CELDA	1
	M. Bruno VEYENCHE	CELDA	1
	Mme Catherine BOYER	CELDA	1
	M. Alexandre DIOT	CELDA	1
	M. Laurent POURCHAIRE	CELDA	1
	M. Jean-Pierre BOULOGNE	CELDA	1
	Mme Geneviève GIRARD	Conseil départemental 26	2
	M. Xavier ANGELI	Commune de Tain l'Hermitage	4
	Mme Annie-Paule TENNERONI	Commune de Valence	4
	Mme Patricia BRUNEL-MAILLET	Commune de Montélimar	4
	M. Michel DESCORMES	Commune de Saint-Vallier	4
	Mme Nicole TREFOULET	Commune de Pierrelatte	4
Représentant des locataires	Mme Nadège GRAS		3
Représentant des locataires	M. Philippe GUILLERME		3
Représentant des locataires	Mme Micheline LEMONNIER		3

ACTIONNARIAT

Capital social	39 000,00 €	Actionnaires les plus importants :
Nombre d'actions	1 000	CELDA (64,1% des parts)
Nombre d'actionnaires	39	Conseil départemental de la Drôme (17,0% des parts)

COMMISSAIRE AUX COMPTES

SARL FIDUREL - 8, avenue Jean Monnet - 26000 VALENCE

EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2019

Cadres	6,00		
Maîtrise	4,00		
Employés	16,71		
Ouvriers	1,27		
		Effectif total	27,98 ETP

6.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME

S.D.H. Constructeur

4 & 6 rue Pasteur - Valence



A jour le 11/12/2019

6.3 DEPASSEMENTS DE LOYERS MAXIMUM CONVENTIONNELS

code interne	nom du programme	commune	département	zone de loyer	SH	SU	date de la convention	taux maxi initial (pour les conventions en €)	taux actualisé (€/m²) en 2019	taux de loyer pratiqué (€/m²) en 2019	loyer pratiqué en 2019	dépassement	%
01010105030217	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	49,40	55,14	29/06/09	5,08	5,64	5,76	317,39	dépassement	-2,08%
01010105010206	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	72,92	82,11	29/06/09	5,08	5,64	5,76	472,63	dépassement	-2,08%
01010105030216	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	72,92	82,11	29/06/09	5,08	5,64	5,76	472,63	dépassement	-2,08%
01010105030115	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	72,46	81,65	29/06/09	5,08	5,64	5,76	469,98	dépassement	-2,08%
01010105030113	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	72,07	82,13	29/06/09	5,08	5,64	5,76	472,74	dépassement	-2,08%
01010105010204	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	77,12	86,31	29/06/09	5,08	5,64	5,76	496,80	dépassement	-2,08%
01010105040001	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	90,86	96,83	29/06/09	5,08	5,64	5,76	557,35	dépassement	-2,08%
01010105030114	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	49,88	56,46	29/06/09	5,08	5,64	5,76	324,98	dépassement	-2,08%
01010105010103	Bellevue 1	DIEULEFIT	26	3	72,07	81,26	29/06/09	4,51	5,00	5,11	415,24	dépassement	-2,08%
01010139010010	Frédéric Mistral	SAINT PAUL TROIS CHATEAUX	26	3	89,67	97,90	04/02/11	4,34	4,65	4,72	462,19	dépassement	-1,42%
01010128020203	Réal-République	LORIOLE SUR DROME	26	3	55,14	55,14	28/04/11	5,40	5,79	5,87	323,84	dépassement	-1,40%
01010128020202	Réal-République	LORIOLE SUR DROME	26	3	56,94	61,20	28/04/11	5,40	5,79	5,87	359,43	dépassement	-1,40%
01010128020103	Réal-République	LORIOLE SUR DROME	26	3	55,28	55,28	28/04/11	5,40	5,79	5,87	324,66	dépassement	-1,40%
01010107010204	Aquarelle	CHATEAUNEUF DE GALAURE	26	3	53,67	57,52	07/06/11	5,22	5,60	5,66	325,56	dépassement	-1,10%

6.4 HYPOTHESES DU PLAN A MOYEN TERME

6.4.1 Paramètres macro-économiques

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	opérations nouvelles
livret A & produits de placement	0,75%	0,75%	1,20%	1,40%	1,40%	1,60%	1,60%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	2,00%
Inflation	réel	1,20%	1,40%	1,60%	1,60%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,20%
ICC	coût réel	1,50%	1,70%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,10%	2,10%	2,10%	2,20%
IRL (lgts non réglementés)	réel	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,65%	1,65%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	2,00%
Loyers réglementés	0,85%	1,00%	1,15%	1,30%	1,40%	1,60%	1,60%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	2,00%
TFPB	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%
Tx TVA ⁽¹⁾	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Cotisations CGLLS ⁽²⁾		-50,00%	-50,00%	-50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

dette CDC liée aux financements: année de livraison (n) -> frais financiers seuls, n+1 -> frais financiers + amortissements

RLS + péréquation APL, taux forfaitaire à 6,5 % en 2020 et montant fixe calculé en 2020 chaque année ensuite, se poursuivant au-delà de la clause de revoyure 2020-2022

⁽¹⁾ les nouveaux agréments, à partir de 2020, sont calculés avec un taux de TVA à 5,5 % -> PLAI + ANRU et le reste à 10 %

⁽²⁾ nous appliquons la réduction de cotisation CGLLS lié à la substitutiopn d'AL sur la seule période de la clause de revoyure

attention à l'élargissement de l'IS à compter de 2020 aux logements non conventionnés

6.4.2 Hypothèses patrimoniales

Les principaux axes retenus, issus du PSP, sont les suivants :

Entretien du parc et réhabilitation :

- Entretien courant et gros entretien prévisionnel : 270 € à 350 € par logement et par an.
- Réhabilitations : coût total cumulé de 1 221 k€ sur la période 2018-2023.
- Remplacements de composants: la base de remplacement retenue est celle de la durée d'amortissement comptable de chacun d'entre eux. Le plan prévoit ainsi le remplacement de 446 chaudières individuelles à gaz pour un coût total de 892 k€, de deux chaufferies collectives pour 40 k€, et de 96 appareils de chauffage électrique pour 110 k€.

Offre nouvelle :

- Sur la période 2018-2021 : production de 445 logements (*opérations identifiées*) moyennant l'injection de 9,8 M€ de fonds propres, soit 22 k€ en moyenne par logement.
- A compter de 2022 : production théorique moyenne de 60 logements par an avec l'injection de 25 k€ de fonds propres par logement.

Accession sociale à la propriété :

- Le plan prévoit la livraison de 303 logements permettant de dégager une marge de 5 477 k€ sur la période.
- Deux opérations produites via des SCCV devant être livrées en 2020 et 2021 devraient permettre de dégager une marge de 2 409 k€ au total.

Vente HLM :

- Le plan prévoit la commercialisation de 8 logements par an en moyenne, ce qui devrait générer une marge moyenne de 54 k€ par logement, soit 432 k€ annuels.

6.5 SIGLES UTILISES

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

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

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

www.ancols.fr

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