

RAPPORT DE CONTROLE

SOLIHA BATISSEURS POUR LE LOGEMENT D'INSERTION - LOIRE

EXERCICES 2015-2020

N° 2020-040

Juin 2022

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RECAPITULATIVE

Fiche récapitulative					
N° SIREN :	404 402 653				
Raison sociale :	SOLIHA B.L.I. (Batiseurs de Logements d'Insertion) LOIRE - SOLIdaires pour l'HABitat				
Président :	M. Guy GIRAUD				
Gérant :	Mme Delphine LAURENT				
Adresse :	2, Rue Aristide Briand et de la paix 42000 SAINT-ETIENNE				
Actionnaire principal :	SOLIHA Loire - Puy de Dôme (Associaiton)				
AU 31 DÉCEMBRE 2019					
Nombre de logements familiaux gérés :	0	Nombre de logements familiaux en propriété :	300	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	72
Indicateurs	Organisme 2019	Région ARA 2019	France métropolitaine 2019	Source	
PATRIMOINE					
Logements vacants	15,0%	3,4%	4,6%	2	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	8,8%	1,8%	1,3%	2	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	12,9%	10,4%	9,3%	2	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	8,3%	-	-	3	
Âge moyen du parc (en années)	86	37	39	2	
POPULATION LOGÉE					
Locataires dont les ressources sont :					
- < 20 % des plafonds	53,6%	22,3%	22,2%		
- < 60 % des plafonds	83,2%	60,3%	60,7%		
- > 100 % des plafonds	0,0%	11,0%	10,2%	1	
Bénéficiaires d'aide au logement	100,0%	48,9%	45,6%		
Familles monoparentales	50,4%	20,1%	21,2%		
Personnes isolées	24,8%	40,2%	39,5%		
GESTION LOCATIVE					
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	5,3	5,8	5,8	2	
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	21,1%	13,1%	13,4%	3	
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	77,6%	98,6%	98,8%	3	
ORGANISATION					
Effectif total en ETP	0	-	-	3	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ					
Excédent brut d'exploitation (% du chiffre d'affaires)	36,5%		46,3%		
Capacité d'autofinancement PCG (en % du chiffre d'affaires)	29,1%		39,4%		
Taux de rentabilité économique (EBE+Transfert Subv Rt.) /Immobilisations brutes)	3,6%		3,3%		
Taux de rentabilité SIEG (Résultat/ (Immobilisations brutes - endettement)	0,9%		1,3%	3	
Fonds de roulements net global (en euro au logement)	-0,6		2841,0		
Fonds de roulements net global à terminaison des opérations (jours de dépenses courantes	-0,4		2560,0		
Capacité de désendettement: Dette / CAF courante (en nombre d'années)	17,0		17,7		
Ratio d'autofinancement net HLM (R 423-9 du CCH)	so				

(1) Enquête OPS 2018

(2) Répertoire du parc locatif social 01/01/2019 sauf pour niveau de loyer -1er janvier 2020)

(3) Diagfin 2019, Oph et SA HLM France entière, hors Ile de France au patrimoine < 5 000 logements

SYNTHESE DES CONSTATS

Points forts

- ▶ Savoir-faire reconnu en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion
- ▶ Parc locatif diversifié en logements familiaux d'insertion et structures d'hébergement (*pension de famille, structure relai et centres d'accueil d'urgence*) gérés exclusivement par des organismes tiers au premier rang desquels, SOLIHA Loire Puy-de-Dôme

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : L'Agence relève que le parc locatif est marqué par une vacance forte et engage la société à faire prendre les mesures adéquates par son gestionnaire, l'association SOLIHA LPD.
- ▶ Recommandation 2 : L'agence recommande la mise en place d'outils de pilotage d'activités et de suivi financier, prévus dans le cadre du protocole et non disponibles.

Irrégularités (au sens de l'article L. 342-12 du CCH)

- ▶ Observation 1 : Le classement énergétique des logements familiaux est incomplet (72,4 %) et témoigne d'un parc énergivore Décrets n°2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations...et n°2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique].
- ▶ Observation 2 : Le précédent rapport de contrôle de l'Agence (Miilos n° 2008-182 de juin 2009) n'a pas fait l'objet d'une présentation en conseil de surveillance.

Inspecteurs-auditeurs :

Directeur du contrôle et des suites :

Contrôle effectué du 20 Octobre 2020 au 9 juin 2021

SOMMAIRE DU RAPPORT

1. PREAMBULE	9
2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME	11
2.1 Contexte socio-économique	12
2.2 Descriptif du parc.....	12
2.2.1 Structure et localisation.....	12
2.2.2 Diagnostic de performance énergétique	14
2.2.3 Situation de la vacance et de la rotation.....	15
3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	16
3.1 Évaluation de la gouvernance	16
3.1.1 Assemblée générale.....	16
3.1.2 Conseil de surveillance.....	16
3.1.3 Gérance	17
3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes	17
3.2.1 Adhésion au mouvement SOLIHA	17
3.2.2 Conventions entre SOLIHA BLI Loire et SOLIHA LPD.....	17
3.3 Procédures de restructuration, réorganisation et redressement	18
3.3.1 Protocole ANPEEC-MOI du 1 ^{er} juillet 2011	19
3.3.2 Convention de prévention CGLLS de 2018	19
3.3.3 Avenant au protocole ANPEEC-MOI de 2018.....	20
3.3.4 Résultats des audits réalisés dans le cadre de la convention CGLLS	20
3.4 Évaluation générale de l'organisation et du management	22
3.5 Système d'information.....	22
3.6 Politique d'achat et commande publique	22
4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF	23
4.1 Revue de l'information comptable.....	23
4.2 Analyse de l'exploitation	23
4.2.1 Produits	24
4.2.2 Excédent brut d'exploitation	25
4.2.3 Coûts de gestion	25

4.2.4	Maintenance.....	27
4.2.5	Autres charges.....	27
4.2.6	Capacité d'autofinancement, résultats.....	28
4.2.7	Rentabilité	30
4.3	Analyse de la situation financière	30
4.3.1	Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations.....	30
4.3.2	Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie	31
4.4	Investissements et modalités de financement	32
4.5	Analyse de la dette	33
4.5.1	Encours de la dette.....	33
4.5.2	Annuités locatives.....	34
4.5.3	Indépendance financière.....	34
5.	POLITIQUE PATRIMONIALE.....	37
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	37
5.1.1	Stratégie patrimoniale.....	37
5.1.2	Convention d'utilité sociale	37
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	38
5.2.1	Offre nouvelle	38
5.2.2	Interventions sur le parc existant	38
5.2.3	Accessibilité et adaptation du parc	39
5.2.4	Exploitation du parc	40
5.2.5	Démolitions	40
5.2.6	Ventes	40
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	41
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	41
5.3.2	Analyse d'opérations	41
6.	ANALYSE PREVISIONNELLE.....	43
6.1	Analyse de l'exploitation	44
6.2	Analyse de la situation financière	45
6.3	Analyse de la dette	45
	ANNEXES DU RAPPORT	47
I.	Composition du Conseil de surveillance au 1er février 2021	49

SYNTHESE DU RAPPORT

Spécialisée depuis 1996 dans la production de logements d'insertion pour des ménages relevant du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (*PDALHPD*) ou de la programmation du droit au logement opposable (*DALO*), SOLIHA BLI Loire, filiale de l'association SOLIHA Loire Puy de Dôme, dispose d'un patrimoine locatif de 300 logements familiaux et de 75 autres en structures collectives dans le département de la Loire gérés par des organismes tiers.

Le conseil de surveillance joue correctement son rôle. Le fonctionnement de la société se caractérise par sa forte imbrication avec l'association-mère précitée tant en termes de personnels, de moyens matériels que financiers.

Les revenus locatifs de la société subissent l'impact d'une vacance locative forte (*8,8 % pour la vacance commerciale de plus de trois mois*) et d'impayés (*taux de créances de 21,1 %*) mal maîtrisés par le gestionnaire. L'accessibilité économique du parc est satisfaisante, les ménages logés présentant un profil social fortement marqué : 54 % disposent de ressources inférieures à 20 % du plafond PLUS, 100 % bénéficient d'une APL et 50 % sont des familles monoparentales.

L'action patrimoniale de la société s'inscrit dans la stratégie de l'association-mère et priorise la production de logements d'insertion diffus pour favoriser l'accès des populations en difficulté et de quelques structures spécifiques. Les coûts de maîtrise d'ouvrage sont maîtrisés. La structure de financement des opérations nouvelles retient des montages exclusivement financés par des emprunts et des subventions, la société ne mobilisant ses fonds propres que pour la maintenance du parc. En sa qualité de pôle « maîtrise d'ouvrage - patrimoine » de l'association-mère, la société assure la maintenance des deux patrimoines.

Le ratio de profitabilité (*capacité d'autofinancement [CAF] courante rapportée au chiffre d'affaires*) s'améliore notamment en 2017 et 2018 mais fléchit en 2019 où il atteint 29 % versus 31 % en moyenne annuelle, soit schématiquement un tiers du chiffre d'affaires pour abonder en ressources le développement. La CAF brute ne permet pas de couvrir chaque année le remboursement en capital de la dette.

Le fonds de roulement net global ne cesse de se réduire devenant même négatif en 2018 et 2019, une situation critique puisque la trésorerie nette apparaît structurellement négative puis positive mais très faible en 2019. De fait, ces deux agrégats révèlent la fragilité de la structure financière et une dégradation notable depuis le précédent contrôle de l'Agence. La société bénéficie depuis toujours de l'assistance financière de son actionnaire de référence, qui subit aussi une nette dégradation.

L'encours de la dette enregistré au 31 décembre 2019 une variation négative de 4 % par rapport à fin 2015 ; les nouveaux emprunts contractés en début de période représentent la moitié de l'encours de fin 2019. Le taux d'annuités locatives s'améliore progressivement depuis 2017 en passant de 59 % à 45 % des loyers versus 55 % en 2015 mais leur évolution doit être surveillée. Le ratio de l'endettement net de la trésorerie se réduit fortement en passant de 71 ans en 2015 à 18 ans 2019 sous l'effet combiné de l'amélioration de la CAF courante en fin de période et de celle très relative de la trésorerie, qui accroît

l'endettement compte tenu de son caractère négatif jusqu'en 2018. Ces ratios s'inscrivent néanmoins en-dessous de la durée résiduelle de vie des actifs de 36 ans en 2019 ne majorant donc pas le risque de solvabilité. Le taux d'indépendance financière s'améliore (67 % en 2019), mais cette situation favorable résulte de la difficulté rencontrée par la société pour mobiliser des financements. La structure financière de SOLIHA BLI Loire s'est fortement dégradée par manque de ressources propres et l'étroitesse de sa surface financière.

Confrontée depuis sa création à des tensions financières, la société s'inscrit depuis 2011 dans le cadre d'un protocole ANPEEC-MOI et d'une convention CGLLS avec l'association-mère (2018). Les attendus de ces dispositifs d'assistance ne sont pas atteints à la date du contrôle de l'Agence.

Les hypothèses de la projection financière sont difficiles à appréhender compte tenu de l'insuffisance des éléments produits. En exploitation, la perspective semble plus favorable que la situation rétrospective. Pour autant, en l'état des informations disponibles pour apprécier la structure financière et à la dette prévisionnelles, il apparaît difficile de se prononcer sur le devenir de cette société fragilisée depuis longtemps.

Le directeur général par intérim



Serge BOSSINI

1. PREAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de SOLIHA BLI Loire 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'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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'agrèments

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 Miiilos n°2008-182 de juin 2009 soulignait que SODIHA (société pour la diversité de l'habitat, ancienne dénomination de SOLIHA BLI Loire) intervenait uniquement en faveur du logement des personnes défavorisées dans le département de la Loire et remplissait bien l'objectif ayant présidé à sa création en 1996 par le PACT Loire (ancienne dénomination de SOLIHA Loire – Puy de Dôme), son actionnaire principal. La société poursuivait son développement en produisant une dizaine de logements par an, un rythme néanmoins inférieur aux engagements contractualisés dans le cadre de la Mous (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour la période 2005 à 2007. Sa situation financière tendue constituait le principal frein à une croissance patrimoniale plus forte. La mise en place d'un préfinancement pérenne des opérations d'investissement, alors en cours de négociation avec l'ANPEEC, devait lui permettre de poursuivre son indispensable développement dans la mesure où SODIHA ne disposait pas de fonds propres suffisants.

Ce rapport de contrôle n'a pas fait l'objet d'une présentation en conseil de surveillance de la société ce qui constitue un irrégularité (cf. infra).

Le présent contrôle, réalisé sur pièces sans intervention dans l'organisme, concomitamment avec celui de SOLIHA Loire - Puy de Dôme, s'intéresse aux diligences suivantes :

- ▶ la gouvernance de la société et les relations existant entre la société et l'association-mère, ainsi que la pratique de la société en matière de commande publique ;
- ▶ l'évolution du parc locatif et l'effort consenti en matière de maintenance ;
- ▶ la qualité de la fonction de maîtrise d'ouvrage et la production de logements ;
- ▶ l'analyse financière rétrospective et prospective.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

SOLIHA Bâtitisseur Logements d'Insertion Loire (dénommé SOLIHA BLI Loire dans la suite du rapport) est une union d'économie sociale constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée et à capital variable (Cf infra), créée en 1996 d'un accord entre son actionnaire de référence SOLIHA Loire – Puy de Dôme (dénommée SOLIHA LPD dans la suite du rapport) et la Caisse de dépôt et des consignations (CDC) aux fins de créer un outil spécifique de maîtrise d'ouvrage adapté au logement des familles recensées par le fichier départemental des demandeurs de logement prioritaire. Depuis lors, la société a été agréée par l'Etat pour la maîtrise d'ouvrage de logements d'Insertion (MOI).

SOLIHA BLI Loire assure la maîtrise d'ouvrage de SOLIHA LPD en concevant des solutions adaptées pour des ménages relevant du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ou de la programmation du droit au logement opposable (DALO). Cette activité de production nécessite le portage foncier des opérations et requiert des montages financiers et des compétences techniques particuliers. La réorganisation de la société est consécutive à la signature du protocole ANPEEC-MOI en juillet 2011 visant à lui faire porter l'intégralité du patrimoine locatif du « groupe » qu'elle constitue avec l'association afin d'atteindre une surface financière suffisante à la réalisation de ses missions. La convention CGLLS-SOLIHA BLI de mai 2018 signe l'entrée en procédure de prévention de la société et la réalisation de plusieurs études pour aider la structure dans sa mission, cela jusqu'en février 2021. Les attendus du protocole ANPEEC et la démarche de réorganisation globale ne sont pas aboutis à la date du contrôle de l'Agence.

SOLIHA BLI Loire ne dispose pas de personnel en propre mais d'une équipe de quatre personnes mise à disposition pour réaliser les missions de la société faisant l'objet d'une refacturation.

La société a intégré, en 2015, le groupement de coopération sociale et médico-sociale « Solidarité Logement Hébergement » constitué avec SOLIHA LPD et l'association Asile de Nuit spécialisée dans l'urgence sociale à qui elle met à disposition des locaux pour assurer l'hébergement des personnes sans domicile, la gestion d'un centre de soins pour les plus démunis et de la distribution d'aides alimentaires. Le regroupement des trois structures conforte leur capacité d'action pour mieux répondre à la demande d'urgence des ligériens.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de SOLIHA BLI Loire s'élève à 300 logements familiaux d'insertion, et 72 autres au sein d'un foyer-logements « Les Lauriers » partitionné en une pension de famille, un dispositif d'hébergement passerelle, un accueil pour demandeurs d'asile, un abri pour sans domicile fixe (Cf. annexe III), de deux autres immeubles à Saint-Etienne abritant des logements dédiés à l'hébergement temporaire, un centre d'accueil d'urgence et de réinsertion sociale (CHRS) et un dortoir de mise à l'abri d'hiver ainsi que de sept autres locaux dans le département. Les équipements dédiés à l'urgence et leur fonctionnement n'ont pas été contrôlés. La société n'assure pas la gestion de ses biens immobiliers entièrement confiée par conventions, quelle que soit leur destination, à des organismes tiers au premier rang desquels, SOLIHA LPD.

2.1 Contexte socio-économique

Le contexte dans lequel exerce la société est présenté dans le rapport de SOLIHA LPD.

2.2 Descriptif du parc

2.2.1 Structure et localisation

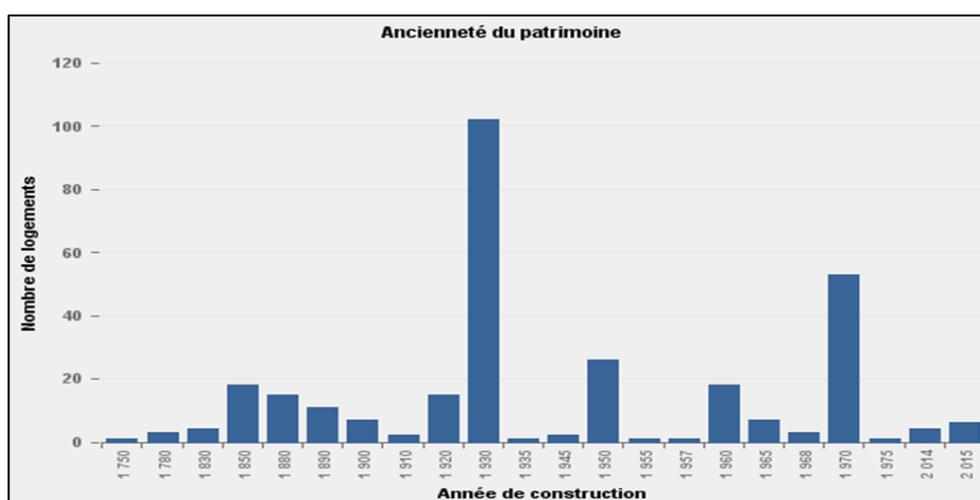
Tableau 1 - Evolution du parc locatif					
	2015	2016	2017	2018	2019
Total logements	295	300	299	372	372
<i>Dont logemnts familiaux</i>	295	300	299	300	300
<i>Dont logements et équivalent-logements (*)</i>	-	-	-	72	72

Sources : Données SOLIHA BLI Loire

(*) 25 logements de la pension de famille, 5 hébergements temporaires Passerelle et 42 Accueil réfugiés conventionnés du foyer logement "les lauriers"

Le patrimoine locatif s'accroît de 26 %, en passant de 295 à 372 logements sur la période sous revue. Fin 2019, le parc de logements d'insertion se compose de 111 immeubles situés au sein de dix communes ligériennes dont 56 immeubles à Saint-Etienne. 67 % des immeubles sont situés en zone 2 et 33 % en zone 3. 48 immeubles (131 logements) s'insère dans des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville (QPV) et deux logements à Chalmazel-Jeansagnière, en zone de revitalisation rurale (ZRR).

L'âge élevé du parc locatif (88 ans en moyenne) est cohérent avec les modalités d'acquisition de la société qui s'intéresse aux biens immobiliers dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration situées dans le patrimoine ligérien ancien (vacants, dégradés, insalubres du patrimoine privé ou communal), en centre-ville ou centre-bourg afin de favoriser l'insertion et la mixité sociale. Le contrôle se déroulant sur pièces, aucune constatation de visu n'est intervenue pour apprécier la qualité de bâti et la bonne tenue des immeubles.



Le parc locatif se compose de logements familiaux d'insertion diffus ou de petits immeubles de deux à dix unités, à l'exception d'un immeuble de 11 logements rue de la Sablière à Saint Etienne et d'un autre de 32 logements à Saint-Jean-Bonnefonds.

En 2018, SOLIHA BLI Loire a acquis en bail emphytéotique privé puis réhabilité, un immeuble foyer-logements précédemment affecté à la résidence de personnes âgées et de jeunes travailleurs « Les

Lauriers » à Saint-Etienne, mis en exploitation en 2019 après partition en quatre structures : une pension de famille de 25 logements gérée par SOLIHA LPD, un foyer d'hébergement d'urgence de cinq studios dans le dispositif Passerelle géré par SOLIHA LPD, un foyer d'hébergement de 42 logements destinés à l'accueil de demandeurs d'asile (HUDA) géré par l'association Pierre Valdo et un asile de nuit (MMAH) de 93 places géré par l'association « Asile de Nuit ».

La société est également propriétaire, entre autres biens immobiliers d'un immeuble rue Tardy à Saint-Etienne abritant trois autres logements conventionnés du dispositif Passerelle et un autre centre d'hébergement et de reconversion sociale de 55 places...

Tableau 2 - Répartition par typologie de financement au 31 décembre 2019						
	Logements familiaux d'insertion			Pensions de famille et Dispositif Passerelle		
	Nombre de logements	en % logement conventionnés	en % logement du parc	Nombre de logements	en % logement conventionnés	en % logement du parc
Conventionnement ETAT	163	58,01%	55,44%	33	100,00%	100,00%
PLAI	162			33		
PLA TS	1			-		
Conventionnement ANAH	118	41,99%	40,14%	-	0,00%	0,00%
ANAH LIP	32					
ANAH PST	61					
ANAH très social	11					
ANAH OPAH	14					
Total logements conventionnés	281	100,00%	95,58%	33	100,00%	100,00%
Total logements non conventionnés	13		4,42%	-		0,00%
	294		100,00%	33	100,00%	100,00%

Sources : Données SOLIHA BLI Loire

Le tableau ci-dessus fait apparaître 294 logements familiaux en exploitation (travaux terminés) sur les 300 détenus par la société. Tous les logements en structure collective sont conventionnés et la quasi-totalité des logements familiaux également (96 %). Treize logements sont libres de tout conventionnement, une situation résultant de leur occupation lors de l'acquisition que la société prévoit de régler par le biais de travaux financés par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat. La société fait appel à des financement PLAI dans le cadre de l'acquisition-amélioration et de ANAH-MOI pour la réalisation de travaux de réhabilitation seuls.

Tableau 3 - Typologie des logements familiaux d'insertion au 31 décembre 2019							
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Nombre de logements	24	36	85	93	41	10	5
Répartition en %	8,16%	12,24%	28,91%	31,63%	13,95%	3,40%	1,70%

Sources : Données SOLIHA BLI Loire

Sur un total de 294 mis en exploitation par SOLIHA LPD fin 2019

Le parc de logements familiaux d'insertion répond aux besoins des ménages quelle que soit leur composition. Classiquement, les logements de type 3 et 4 sont les plus nombreux (61 %). Toutefois, l'offre de petits logements représente plus de 20 % et celle des très grands logements existe également avec plus de 5 %.

Tableau 4 - Logements en structure collective fin 2019					
Structure	Satut des résidents	Convention	Nombre de logements	Superficie moyenne du logement	
Pension de famille "Jean Parot" Immeuble Les Lauriers Saint Etienne					
Type 1	Convention d'occupation sans limitation de durée	PLAI	19	28,70 m ²	
Type 1 bis		PLAI	6	32,84 m ²	
Dispositif Passerelle Immeuble Les Lauriers Saint Etienne					
Type 1	Convention d'occupation temporaire	PLAI	8	28,70 m ²	
Sources : Données SOLIHA BLI Loire					
Hors logements Accueil réfugiés conventionnés et places en asile de nuit					

Les logements situés en structure collective disposent de conventionnement PLAI, ils ont fait l'objet de rénovation avant leur mise en exploitation.

2.2.2 Diagnostic de performance énergétique

Observation 1 : Le classement énergétique des logements familiaux est incomplet (72,4 %) et témoigne d'un parc énergivore Décrets n°2020-1609 du 17 décembre 2020 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'affichage des informations...et n°2020-1610 du 17 décembre 2020 relatif à la durée de validité des diagnostics de performance énergétique].

Tableau 5 - Etat de réalisation des diagnostics de performance énergétique 2019									
Classe énergétique	A	B	C	D	E	F	G	total	Patrimoine de référence
Nombre de logements* par catégorie de DPE	-	14	41	72	46	35	10	218	300
<i>En pourcentage du parc locatif</i>		6,4%	18,8%	33,0%	21,1%	16,1%	4,6%	72,7%	
								(*) (logement familial)	
Sources : SOLIHA BLI Loire									

L'état de suivi technique des logements familiaux assuré par SOLIHA LPD, livre une couverture incomplète avec un taux de réalisation de 72 %. Les diagnostics de 25 logements de la pension de famille et les cinq du dispositif Passerelle réalisés avant mise en exploitation livrent une classification E, les travaux d'aménagement réalisés ne visaient pas à modifier la structure datant des années 70 pour améliorer son isolation.

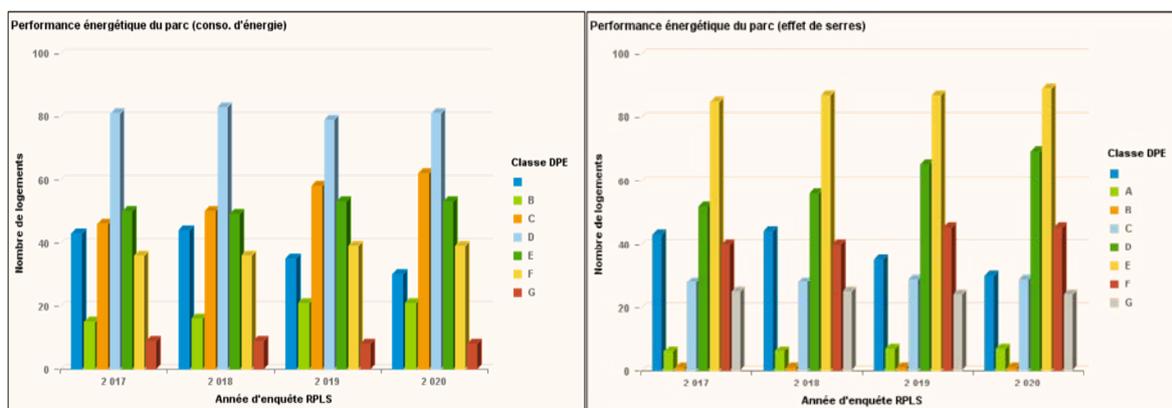


Tableau 5 - Etat de réalisation des diagnostics de performance énergétique 2019										
Classe énergétique	A	B	C	D	E	F	G	total	Patrimoine de	
Nombre de logements* par catégorie de DPE	-	14	41	72	46	35	10	218	300	
<i>En pourcentage du parc locatif</i>		6,4%	18,8%	33,0%	21,1%	16,1%	4,6%	72,7%		
<i>Sources : SOLIHA BLI Loire</i>										
<i>(*) (logement familial)</i>										

La société indique que le tableau récapitulatif des diagnostics n'a pas été actualisé régulièrement mais que les diagnostics immobiliers sont systématiquement mis à jour avant chaque mise en location et les anomalies corrigées. SOLIHA BLI prévoit de rénover le parc énergivore et a d'ores et déjà déposé trois dossiers de réhabilitation thermique dans le cadre du plan de relance. La société s'engage à mettre à jour le tableau récapitulatif des diagnostics réglementaires et à réaliser les DPE manquants avant de le transmettre à l'Agence. La société va poursuivre sa politique de requalification et de rénovation thermique de son parc.

2.2.3 Situation de la vacance et de la rotation

Recommandation 1 : L'Agence relève que le parc locatif est marqué par une vacance forte et engage la société à faire prendre les mesures adéquates par son gestionnaire, l'association SOLIHA LPD.

L'analyse détaillée de la vacance et de la rotation locatives s'inscrit dans le rapport de contrôle de SOLIHA LPD (2020-041), gestionnaire du parc. Les ressources de la société souffrent d'un manque à percevoir important lié à une vacance commerciale et à des impayés importants. La société indique que des actions ont été engagées pour lutter contre la vacance.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 Évaluation de la gouvernance

A l'origine, les trois actionnaires de la société ont constitué une Union d'Economie Sociale sous la forme d'une Société à Responsabilité Limitée et à capital variable¹ répondant selon les statuts à l'intention suivante : « *par la coopération entre eux et pour ses membres en vue du développement de l'activité de chacun d'eux et répondre par leur collaboration à l'objet social (article 3) qui stipule : à titre principal à mettre en place, animer, coordonner et gérer en commun un ensemble de moyens, produits et services destinés à offrir des logements adaptés pour les populations présentant une difficulté d'accès à un logement public ou privé et notamment... [assurer] la maîtrise d'ouvrage, la contribution à la conception de l'accompagnement social, contribution et participation à des dispositifs d'insertion de toute nature, etc.... et plus généralement, d'effectuer toutes opérations (mobilières, immobilières, financières, techniques, commerciales, directes ou indirectes, liées à l'objet principal et susceptibles d'intéresser les associés et/ou adhérents... ».*

En l'occurrence lors du contrôle, la direction de SOLIHA LPD (gérante de la société) n'a pas pu préciser les avantages particuliers que les deux autres associés retirent de leur engagement, l'analyse n'ayant mis par en exergue aucun transfert de propriété entre les deux bailleurs notamment.

Le capital social de la société fixé à 94 000 euros en 1996 n'a fait l'objet d'aucune augmentation depuis. Divisé en 615 parts entièrement libérées, il se distribue entre les trois associés : SOLIHA LPD (450 parts soit 73,17 % et 68 780,49 euros), Le Toit Forézien (150 parts soit 34,39 % et 22 926,83 euros) et l'association stéphanoise « Groupement d'associations pour la diversité de l'Habitat (15 parts soit 2,44 % et 2 292,68 euros).

3.1.1 Assemblée générale

L'assemblée générale (AG) se réunit une fois l'an en juin, sur convocation du président et procède à la nomination des membres du conseil de surveillance. Les procès-verbaux n'appellent pas de remarque.

3.1.2 Conseil de surveillance

Le conseil de surveillance (cf. Annexe II) qui se réunit en principe deux fois l'an, contrôle la gestion de la société sur la plan administratif, financier et juridique. Sont invités aux séances du conseil de surveillance, la responsable du pôle maîtrise d'ouvrage, la responsable du service Insertion Hébergement (SIH) et des salariés de SOLIHA LPD, voire des personnalités extérieures.

Le conseil de surveillance du 26 octobre 2020 a nommé M. Guy Giraud en qualité de président pour une durée de trois ans, en remplacement de madame Nicole PEYCELON en fonction depuis le 1er juillet 2017.

¹ La dénomination sociale doit être précédée ou immédiatement suivie des termes « SARL – Union d'économie Sociale » et de l'énonciation du capital social.

Les procès-verbaux du conseil de surveillance sont synthétiques et reprennent pour l'essentiel la teneur des délibérations, évoquant les thèmes abordés en séance sans mentionner toutefois d'éventuels débats. La gérance présente chaque année un rapport de gestion au conseil de surveillance, ce document intègre des informations relatives au développement sans mentionner les plans de financements précités ni les informations relatives à l'incidence financière de la vacance locative ou des impayés.

Observation 2 : Le précédent rapport de contrôle de l'Agence (Miilos n° 2008-182 de juin 2009) n'a pas fait l'objet d'une présentation en conseil de surveillance.

Ce rapport a été porté à la connaissance des administrateurs de l'association SOLIHA LPD, son actionnaire majoritaire le 4 octobre 2009 en même temps que celui relatif au contrôle de l'association, alors que les deux organismes sont juridiquement indépendants. Cette situation révèle une confusion de fonctionnement avec l'association, seule structure à disposer de moyens humains et matériels pour réaliser les missions respectives des deux structures.

SOLIHA Loire BLI reconnaît que ledit rapport a été présenté uniquement en conseil d'administration de SOLIHA Loire (PACT Loire à l'époque) et non au conseil de surveillance de la société. La société s'engage à ce que le rapport définitif du présent contrôle lui soit présenté.

3.1.3 Gérance

La société est dirigée par un gérant, personne physique, nommé lors de l'assemblée des associés (article 20 des statuts). La gérance exercée à titre gratuit par le directeur de SOLIHA LPD, a changé de titulaire en cours du contrôle : Mme Delphine LAURENT a succédé le 1er février 2021 à M. Romaric PFLUG en poste depuis le 1er juillet 2017 (AG de l'association du 29 juin) pour remplacer lui-même M. Jean Loup LEMIRE gérant depuis 2002.

3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes

3.2.1 Adhésion au mouvement SOLIHA

Le changement de dénomination de la société SOLIHA BLI Loire (ex SODIHA) est intervenu lors de l'AG extraordinaire du 27 juin 2018 à la suite de l'adhésion de la société au mouvement SOLIHA conformément à la charte graphique nationale du mouvement.

En Auvergne Rhône Alpes, L'Union fédérale SOLIHA comprend onze associations dont trois structures dédiées à la production de logements d'insertion et une coopérative² de maîtrise d'ouvrage d'insertion, SOLIHA BLI Rhône.

3.2.2 Conventions entre SOLIHA BLI Loire et SOLIHA LPD

Pour donner suite à l'observation formulée lors du précédent contrôle de l'Agence, les deux structures ont mis en place une convention relative au suivi comptable, administratif et financier de SOLIHA BLI Loire par SOLIHA LPD pour un montant annuel forfaitaire de 45 milliers d'euros, reconductible par

² Intervenant dans les départements de l'Ardèche, de l'Isère, du Rhône et dans l'Ain et de la Savoie.

simple validation annuelle du conseil de surveillance. D'autres conventions existent pour régir leurs relations financières, validées de la même manière en conseil de surveillance et enregistrées en tant que conventions réglementées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Ces différents accords font l'objet d'une analyse dans le rapport de contrôle de l'association-mère SOLIHA LPD laquelle assure tous les actes de gestion. Le tableau ci-dessous présente le volume financier induit par les conventions précitées :

Tableau 6 - Honoraires de gestion facturés par SOLIHA LPD					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Honoraires de Gestion locative de 7 % sur loyers et charges quittancés	78 492	81 464	82 518	90 267	88 396
Honoraires de Suivi du plan de gestion social et patrimonial de 4 % sur loyers et charges quittancés	44 853	46 551	17 153	51 582	50 512
Honoraires de suivi opérationnel et administratif du financement « MOI ANPEEC »	40 035	50 914	18 922	5 339	3 770
Convention de suivi comptable, administratif et financier pour un montant forfaitaire	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
	208 380	223 929	163 593	192 188	187 678

Sources : SOLIHA BLI Loire

La société reste redevable de la somme de 99,3 milliers d'euros fin 2019 et des prestations 2020 selon les informations du service financier de SOLIHA LPD. Le rapport spécial du commissaire aux comptes 2019 du 1^{er} octobre 2020, souligne que les difficultés de trésorerie de la société la conduise à différer le paiement de ces factures au-delà des délais de règlements légaux, qu'un accord entre les parties permet de réaliser leur paiement dans un délai de trois années à compter de la date de facturation accordé à titre gratuit, et que les prestations non réglées au 31 décembre 2019 s'élèvent à 231 086,16 euros. L'écart entre ces deux constats révèle la difficulté de vérification des comptes des deux parties.

3.3 Procédures de restructuration, réorganisation et redressement

SOLIHA BLI Loire a produit durant ces cinq premières années d'existence, 139 logements soit près de la moitié de son patrimoine de logements familiaux actuel, générant une très forte tension sur sa situation financière ce qui explique pour partie ses difficultés récurrentes. Dans ce contexte, la société a signé en juillet 2011 avec le soutien de son actionnaire de référence SOLIHA LPD, un plan de redressement dans le cadre d'un protocole d'appui à la consolidation et la pérennisation de l'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion (ANPEC-MOI), révisé par avenant en 2018 et accompagné d'une convention de prévention de la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) la même année.

La première inscription dans une procédure ANPEEC MOI remonte aux décisions du comité du 11 octobre 2009 au cours duquel les différents partenaires ont confirmé leur volonté de s'engager auprès de la société (SODIHA à l'époque) et l'association-mère SOLIHA LPD (ex PACT Loire) en réaffirmant l'utilité de ces acteurs au service du logement des ménages défavorisés. Les instances décisionnaires des deux structures ont validé l'inscription à la procédure. Le comité de pilotage installé alors préconisait, sur la base des diagnostics techniques, le refinancement de la seule société.

L'analyse financière produite par l'association à partir de ses comptes et de ceux de la société dans une approche consolidée proposait une réorganisation globale privilégiant une première structure (l'association) gérant le patrimoine de la seconde (la société) sur le principe d'une rémunération de la gestion imputable en produits pour la structure gestionnaire et en charges pour la structure patrimoniale. Les parties retenaient cette proposition compte tenu de l'impact favorable de la

consolidation financière et l'augmentation significative du potentiel financier après imputation de l'aide de l'ANPEEC et de l'intégration des opérations nouvelles en financement par la Caisse des dépôts et consignations. Les besoins d'aide se chiffraient alors à 991 milliers d'euros.

3.3.1 Protocole ANPEEC-MOI du 1^{er} juillet 2011

L'Etat s'engageait dans le cadre d'une programmation annuelle de la MOUS « Habitat d'insertion » établie avec l'association en lien avec les collectivités locales parties-prenantes, à apporter les financements nécessaires à la réalisation des objectifs territorialisés, à assurer le financement de l'ingénierie sur la base de 5 000 euros par logement, à agréer les opérations PLAI avec ou sans subvention, à mobiliser possiblement un financement dérogatoire pour les PLAI et des financements pour la production des places d'hébergement d'urgence en recherchant le meilleur équilibre d'exploitation pour chaque opération, à financer le plan de gestion sociale et patrimoniale de l'association et de sa filiale à hauteur de 18 milliers d'euros.

Le Conseil départemental de la Loire s'engageait à apporter sa garantie aux remboursements d'emprunts et à participer aux financements des logements d'insertion selon les modalités propres de ses interventions, sous réserve que le montage financier relève de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) pour le parc social et de programme social thématique (PST) pour le parc privé.

La Fédération des PACT d'alors s'engageait à soutenir la société dans le respect du protocole en particulier le suivi du plan de consolidation financière d'une durée de trois ans renouvelable, à accompagner les deux structures en mettant à leur disposition une panoplie d'outils de gestion en vue d'accélérer la mutualisation de leur réseau, à s'assurer que le protocole de consolidation financière fasse l'objet d'un état d'avancement annuel avec établissement d'une note de synthèse dans le cadre du nouveau dispositif d'autocontrôle prévu à partir de 2011.

En contrepartie, l'association s'engageait notamment à transférer 38 logements vers la société (CA du 7 octobre 2010) ainsi que la subvention de 23 332 euros versée par l'ANPEEC pour compenser les impacts fiscaux de TVA nés des cessions en plus du solde du prix de cession des logements en les affectant comptablement en fonds dédiés à la souscription de parts sociales à due-concurrence lors de la prochaine augmentation de capital de la société. Elle devait en outre transférer sur les mêmes bases que les biens existant, les opérations en cours de réalisation dès leur terminaison et clôture. En outre, elle s'engageait à suivre les activités par de biais de tableaux de bord régulièrement mis à jour et à installer un système de prévention pour appréhender le résultat économique par opération locative sur dix ans pour être en mesure d'apprécier l'évolution de la structure financière de la société au vu de ratios économiques...

3.3.2 Convention de prévention CGLLS de 2018

En 2017, la nouvelle gouvernance de la société, confrontée à une situation financière très difficile, a engagé une démarche auprès du comité de prévention des organismes MOI pour identifier les solutions pérennes nécessaires à son redressement. La procédure d'aide signée les 19 avril et 7 mai 2018 par les présidents de la CGLLS et SOLIHA BLI prévoyait de réaliser sur la période triennale courant jusqu'au 28 février 2021, une ou plusieurs études portant sur les domaines juridique, organisationnel, patrimonial

et financier. L'association a rejoint sa filiale dans cette démarche soutenue par l'octroi d'une subvention CGLLS de 70 % du coût des études estimé à 72,6 milliers d'euro.

3.3.3 Avenant au protocole ANPEEC-MOI de 2018

Sans attendre la restitution des audits précités, Action Logement Services et SOLIHA BLI Loire (sous la signature de son gérant, directeur de SOLIHA LPD) ont approuvé le 18 juin 2018, un avenant à la convention de financement relative à la mise en œuvre de la procédure rendue nécessaire par le non-transfert des opérations programmées par SOLIHA LPD, en intégrant les aménagements demandés par la société aux fins de réaffecter certains financements d'opérations présentant un dépassement de coûts des travaux et d'en intégrer d'autres non visées initialement mais reconnues d'utilité très sociale soit cinq opérations concernant 12 logements sur un total de 38 logements initialement programmés en transfert. Dans le cadre de cet avenant, le financement accordé s'élève à 949 031 euros constitué sous la forme de subventions.

3.3.4 Résultats des audits réalisés dans le cadre de la convention CGLLS

En 2019, l'audit technique livre un plan de patrimoine actualisé et des prévisions programmatives sur dix ans couvrant la période 2019-2028. L'audit financier recommande d'harmoniser les comptabilités des deux structures, de simplifier la comptabilité générale pour assurer une meilleure lisibilité et cohérence, d'améliorer et mettre en œuvre la comptabilité analytique de résultat, de bilan voire de trésorerie, de développer les outils métiers et de systématiser les ponts automatiques entre les logiciels et la comptabilité. La restitution intermédiaire de cet audit avait au préalable souligné le caractère complexe et chronophage de la comptabilité ne facilitant ni la gestion ni le pilotage stratégique, la situation financière sous tension, la valorisation de l'actif immobilisé bien supérieure à la valeur vénale du patrimoine immobilier, le coût moyen par logement très supérieur à la moyenne constatée dans le logement social due en particulier aux charges de la dette très élevées et conclut en s'interrogeant sur son existence même eu égard aux résultats obtenus par rapport aux avantages escomptés par la réorganisation.

L'audit organisationnel et juridique souligne le caractère non abouti de la réorganisation qui s'explique selon l'auditeur par le non-transfert effectif des logements listés dans le protocole, SOLIHA LPD détenant toujours en propre, une partie du patrimoine du « groupe ». De fait, tous les effets leviers escomptés n'ont pu être opérants : l'économique pour déployer l'activité à une échelle plus large dans une perspective d'efficacité, le financier pour accéder à des sources de financement diversifiées et aux dispositifs de garantie et enfin le métier pour promouvoir la formation pérenne des compétences par la spécialisation et l'effet de seuil. Seul, l'actionnariat majoritaire de SOLIHA LPD a permis d'actionner les levier financier et métier, engendrant une certaine confusion dans l'organisation et une perméabilité économique entre les deux entités qui s'illustre notamment par l'importante dette de SOLIHA BLI auprès SOLIHA LPD.

La mise en application de la procédure ANPEEC-MOI livre un résultat incomplet au terme de dix années de mobilisation de multiples acteurs et de moyens financiers importants.

Tableau 7 - Rapprochement entre la programmation de transferts Protocole ANPEEC et la situation réelle au 31 décembre 2020

N° lot	Adresse	Nombre de logements	conventionné / non conventionné	Date d'acquisition par SOLIHA BLI	Montant de l'acquisition pour SOLIHA BLI	Valeur nette* du transfert	+/- valeur pour SOLIHA LPD	frais de transfert	Observations
148	SAINT-ETIENNE 38 rue Neyron	4	NC	29/05/2013	38 207 €	35 307 €	2 900 €	1 700 €	Acquisition-Amélioration
149	SAINT-ETIENNE 8 rue Michel Servet	1	NC	29/05/2013	27 911 €	19 221 €	8 690 €	1 900 €	Acquisition-Amélioration
729	NERVIEUX La Galonnière	1	C	18/12/2015	81 118 €	74 220 €	6 898 €	4 000 €	Acquisition-Amélioration
415	SAINT-CHAMOND 38 Gde rue Saint-Julien	2	C	17/06/2016	0 €	0 €	0 €	2 700 €	Transfert de bail emphytéotique
414	SAINT-CHAMOND 1 rue de la république	4	NC	21/12/2016	133 983 €	215 748 €	-81 765 €	1 500 €	Acquisition-Amélioration
		12			281 219 €		-63 277 €		
?	SAINT-CHAMOND 34 Gde rue Saint-Julien	5	NC			28 328 €			NON TRANSFERE/RESTITUE
110	SAINT-ETIENNE 26 Montée du Crêt du Roc	4	C			140 524 €			NON TRANSFERE
112	RIVE DE GIER 24 rue Richarme	3	NC			76 218 €			NON TRANSFERE
108	SAINT-ETIENNE 13 rue du Treyve	7	C			99 027 €			NON TRANSFERE
109	SAINT-ETIENNE 152 rue Bergson	3	C			108 447 €			NON TRANSFERE
?	RIVE DE GIER 35 rue Jules Guesde	4	NC			26 350 €			NON TRANSFERE/RESTITUE
		38			562 438 €		-126 554 €	11 800 €	

Sources : Données SOLIHA BLI Loire & SOLIHA LPD - Protocole ANPEEC Juillet 2011

(*) valeur nette investissement moins valeur nette subvention

Au 31 décembre 2020 (aucun mouvement n'étant intervenu dans ce cadre durant l'année), sur les 38 logements concernés par la cession du patrimoine de SOLIHA LPD vers sa filiale, le transfert effectif concerne 12 logements (32 %), neuf logements concernés par des baux emphytéotiques³ ont fait l'objet d'une restitution aux communes et 17 autres sont restés propriété de l'association, SOLIHA BLI Loire n'ayant pas été en mesure, selon elle, de financer leur acquisition et considérant les valeurs nettes comptables trop élevées. La société justifie cette situation par le contexte de fortes contraintes financières (trésorerie) et opérationnelles eu-égard aux objectifs de production très élevés fixés par la « MOUS habitat d'insertion ». Toutefois sur la période de mise en œuvre du protocole (2011 – 2020), la société a acquis 138 logements dont 12 issus du transfert SOLIHA LPD, la gérance ayant privilégié la croissance externe par le biais de prêts aidés et de subventions conformément aux engagements des financeurs.

Recommandation 2 : L'agence recommande la mise en place d'outils de pilotage d'activités et de suivi financier, prévus dans le cadre du protocole et non disponibles.

Le suivi et le contrôle de réalisation du protocole se sont avérés relativement déficients. A ce titre, l'association qui gère la société n'a pas été en mesure de présenter durant le contrôle de l'Agence, les tableaux de suivi d'activité sur la base d'indicateurs simples, leur réalisation étant toujours prévue dans le courant de l'année 2021. Le suivi financier prévisionnel⁴, à moyen et long termes fait toujours défaut dans l'attente de l'appropriation des nouveaux outils comptables.

SOLIHA BLI Loire précise que l'outil officiel d'analyse de la situation d'un organisme SOLIHA agréé, ACTIPACT fait l'objet d'une mise à jour chaque année. Un expert indépendant valide d'ailleurs les

³ Avec la commune de Saint-Etienne concernant les immeubles : 13 Rue du treyves, 16 montée du crêt de roc et 152 rue Bergson.

⁴ L'association ne dispose pas d'une projection financière prévisionnelle à dix ans, celle de la société présente une situation en matière d'exploitation correcte, analysant les impacts financiers des actions du plan d'action, en revanche l'approche relative au fonds de roulement long terme et de la dette n'existe pas de manière précise. Il s'agit d'une projection à trois ans à peine améliorée.

données enregistrées dans cette base et transmet un compte-rendu d'analyse de l'activité MOI de l'organisme intégrant plusieurs critères. En outre, un rapport annuel de gestion et d'activités précis est réalisé avec analyse des écarts. Des prévisionnels financiers à 10 ans des opérations sont réalisés par le biais de l'outil de gestion patrimoniale GPLI. Les investissements importants ont été réalisés sur la mise en place de nouveaux systèmes d'informations visant à changer le logiciel de gestion locative, logiciel comptable et de montage d'opérations. La société s'engage à mener un travail en lien avec la fédération nationale pour « chainer » l'outil de production MOI avec le nouveau applicatif comptable.

Les ressources propres de la société s'avèrent toujours très faibles, aucune augmentation de capital n'étant intervenue alors que le dispositif prévoyait la souscription de parts sociales par l'association grâce à l'affectation des fonds dédiés alimentés par le produit des cessions. L'association explique cela par le fait que les transferts se sont réalisés à perte. La situation financière de SOLIHA BLI présente toujours un caractère très tendu et l'association poursuit son soutien financier (cf. infra).

3.4 Évaluation générale de l'organisation et du management

SOLIHA BLI Loire s'insère dans l'organisation de SOLIHA LPD sous la dénomination « Pôle Maîtrise d'ouvrage d'insertion et Patrimoine » au sein du service Solidarité Insertion Habitat (SIH). Les compétences nécessaires à l'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion sont mises à disposition rémunérée par l'association dans le cadre d'une des conventions précitées. La cheffe de pôle est assistée d'un conducteur de travaux, une gestionnaire patrimoine et d'un agent technique polyvalent. Le pilotage des activités est assuré par la gérance de la société. Il y a lieu de se référer sur ce thème au rapport de contrôle de SOLIHA LPD n°2020-041.

3.5 Système d'information

Hébergé au sein du siège de SOLIHA LPD, la société dispose de son système d'information et ses équipements informatiques et bureautiques. Il y a lieu de se référer sur ce thème au rapport de contrôle de SOLIHA LPD n°2020-041.

3.6 Politique d'achat et commande publique

SOLIHA BLI Loire est un pouvoir adjudicateur. Depuis le 1er avril 2016, ses marchés sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 pris pour son application (code de la commande publique depuis le 1er avril 2019, consécutivement à la publication de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 pour la partie législative et du décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018 pour la partie réglementaire).

Le volume de la commande publique est cohérent avec sa taille et son domaine d'intervention. Le contrôle des marchés relatifs aux opérations étudiées au chapitre 4.3.2. a conduit à ne relever aucune anomalie en termes de procédures et de pièces constitutives des commandes de travaux.

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 Revue de l'information comptable

L'association SOLIHA LPD assure l'ensemble des tâches comptables de sa filiale sur les mêmes applicatifs et selon les mêmes règles que pour son propre compte, qui obéit pourtant à des dispositions réglementaires différentes.

Le commissariat aux comptes a certifié les comptes sans observation pour les exercices 2015 à 2019. Les rapports spéciaux 2017, 2018 et 2019 font état des conventions réglementées. Les sondages et vérifications effectués par l'Agence conduisent à relever un certain nombre d'erreurs d'imputation comptable et d'anomalies. L'AG s'est prononcée en faveur du renouvellement des mêmes commissaires aux comptes titulaire et suppléant, qui avaient préalablement fait connaître leur acceptation, pour une durée de six ans à compter des comptes 2018. L'organisme n'a effectué aucune publicité de cette offre de service.

Dans la mesure où SOLIHA LPD assure tous les travaux comptables de la société et que les mêmes travers sont observés dans les deux organismes, la revue de l'information comptable du rapport de l'association retrace les erreurs et anomalies observées dans la comptabilité de la société. A titre d'exemple parmi d'autres, l'analyse de la dette financière révèle des écarts entre la situation d'ouverture N et de clôture N-1 et le suivi des mouvements de l'actif immobilisé ne distingue pas les additions et changements de composants. La tenue de la comptabilité de programmes, obligatoire pour une société de production de logements sociaux active doit impérativement s'améliorer par la réalisation des fiches de suivi comptable et financier par opération retraçant les montants des financements prévisionnels, contractés et encaissés en fonction de leur nature (emprunts, subventions et fonds propres) et les dépenses comptabilisées et restant à payer ainsi la fiche de synthèse agrégeant les données des différentes opérations en les totalisant en opérations terminées soldées, terminées non soldées et en cours au 31 décembre de chaque exercice comptable.

La société précise qu'une formation spécifique sur la comptabilité de programme (fiches de suivi comptable et financier - FSCF) sera organisée en interne afin que les personnels concernés soient en mesure de comprendre les attendus et puissent suivre la réglementation en vigueur. Les FSCF sont d'ailleurs consignées chaque année dans ACTIPAT qui présente des opérations terminées et des opérations en cours.

Le diagnostic financier rétrospectif se fonde sur les données des balances comptables synthétisées par l'Agence puis rapprochées des comptes annuels approuvés par l'assemblée générale.

4.2 Analyse de l'exploitation

Les ratios mentionnés dans cette partie sont comparés, lorsque le rapprochement s'avère pertinent, aux médianes de référence des SA d'HLM de province de moins de 5 000 logements et quelques ratios de la Fédération SOLIHA.

4.2.1 Produits

Tableau 8 - Produits					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus du patrimoine locatif (Loyers en c/704 - C/706)	967,08	1 037,53	1 100,71	1 172,81	1 273,48
Produits des activités annexes (c/708)	7,31	11,30	1,71	4,73	14,56
	974,39	1 048,83	1 102,41	1 177,54	1 288,04

Sources : SOLIHA BLI Loire

Les produits d'activités, composés quasi-exclusivement de loyers progressent de 32 % en passant de 974 milliers d'euros en 2015 à 1 288 en 2019 soit un taux annuel moyen dynamique de l'ordre de 8 %.

SOLIHA BLI Loire perçoit chaque mois les produits locatifs des loyers encaissés sur les logements familiaux d'insertion et les redevances de la pension de famille et du dispositif d'hébergement Passerelle reversés par l'association-mère en vertu d'une convention spécifique. Le loyer annuel moyen par logement familial s'établit 3 402 euros, une valeur inférieure à la moyenne des organismes départementaux de SOLIHA agréés MOI, d'environ 4 000 euros.

Les revenus du patrimoine locatif souffrent d'un manque à percevoir lié à la vacance locative élevée et aux impayés importants. Si le quittancement (produits de loyers nets de récupération des charges locatives) s'accroît, le taux de recouvrement se révèle faible avec des valeurs de 68 % en moyenne annuelle versus 98 % pour la valeur de référence. Les créances locataires globales⁵ augmentent de 47 % entre 2015 et 2018 avant de refluer en 2019 (soit – 33 %). La société est d'ailleurs confrontée à un risque locatif préoccupant⁶, compte tenu de son incidence sur le résultat d'activité notamment.

Tableau 9- Subventions d'exploitation					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Subventions d'équilibre du Conseil départemental et de Saint-Etienne Métropole	22,47	11,51	13,08	89,01	12,32
Subventions prévues au Protocole ANPEEC - MOI	44,95	4,95	25,71	2,93	3,32
	67,42	16,46	38,79	91,94	15,64

Sources : SOLIHA BLI Loire

Les subventions d'exploitations perçues par la société s'inscrivent sur deux registres : subventions d'équilibre sur opération émanant du Conseil départemental dont la politique d'intervention ne prévoit plus l'octroi de prêts depuis plusieurs années et de Saint-Etienne Métropole, et des subventions programmées dans le protocole ANPEEC-MOI pour financer les opérations déficitaires, les remboursements de prêts anticipés et les frais liés au transfert de logements.

⁵ Les remarques formulées sur les désordres constatés en matière de classement des créances locatives par nature, leur provisionnement et les passages en pertes sont formulées dans le rapport de contrôle de SOLIHA LPD, gestionnaire des logements de SOLIHA BLI Loire.

⁶ Le coût du risque rapporté au quittancement représente 2,6 % pour une valeur de référence de 1,1 % en 2019. Rapporté à l'EBE, le coût du risque atteint en moyenne annuelle 8 % pour la référence de 2 %. L'effet combiné de la fluctuation des pertes sur créances irrécouvrables et de l'augmentation de la dotation pour dépréciation des créances avec un résultat en progression porte cet impact à 40 % versus 8 % pour la valeur référence.

4.2.2 Excédent brut d'exploitation

Tableau 10 - Formation de l'excédent brut d'exploitation (EBE)					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Revenus du patrimoine locatif	967,08	1 037,53	1 100,71	1 172,81	1 273,48
Écart de récupération de charges sur loyers	-	-	-	194,83	216,74
Produits des activités annexes	7,31	11,30	1,71	4,73	14,56
Péréquation RLS	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	974,39	1 048,83	1 102,41	1 372,37	1 504,78
Subvention d'exploitation	67,42	16,46	38,80	91,95	15,65
Produit des activités	1 041,80	1 065,29	1 141,21	1 464,31	1 520,43
Coût personnel (*)	-	-	-	-	-
Autres charges externes dont transferts (hors CGLLS)	- 399,66	- 286,29	- 303,27	- 364,39	- 452,94
Redevances baux emphytéotiques	- 10,94	- 10,89	- 10,91	- 34,33	- 71,22
Coût de gestion	- 410,60	- 297,18	- 314,18	- 398,72	- 524,16
Charges de maintenance (y.c régie)	- 306,04	- 202,00	- 172,46	- 330,14	- 331,89
Cotisation CGLLS	- 1,38	- 1,44	- 1,48	- 3,48	- 1,35
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 52,96	- 55,55	- 60,57	- 71,13	- 94,68
Créances irrécouvrables	- 25,49	- 11,16	- 28,17	- 6,48	- 19,10
Excédent brut d'exploitation	245,34	497,97	564,35	654,36	549,24
<i>en pourcentage du chiffre d'affaires</i>	<i>25,18%</i>	<i>47,48%</i>	<i>51,19%</i>	<i>47,68%</i>	<i>36,50%</i>
<i>Valeur de référence</i>	<i>57,55 %</i>	<i>56,80%</i>	<i>55,25 %</i>	<i>54,27%</i>	<i>55,12 %</i>

Sources : SOLIHA BLI Loire (*) Chargest incluses dans les prestations facturées par SOLIHA LPD

L'excédent brut d'exploitation (EBE) 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, la maintenance du patrimoine, la fiscalité et le coût des impayés.

L'excédent brut d'exploitation progresse de 124 % sous l'effet de l'accroissement régulier des revenus de son patrimoine locatif, en passant de 245 milliers d'euros en 2014 à 549 en 2019. L'EBE représente 36,5 % du chiffre d'affaires en 2019, enregistrant un fort retrait par rapport à 2018 (48 %) et 2017 (51 %). Les coûts de gestion augmentent même si, compte tenu de la progression des produits, ils représentent 34 % des produits d'activités en 2019 versus 39 % en 2015.

4.2.3 Coûts de gestion

Pour apprécier le niveau atteint par les coûts de gestion, l'Agence retient le coût de gestion normalisé. Mais en l'espèce, ce coût n'intègre pas de charges salariales dans la mesure où SOLIHA BLI Loire ne dispose pas de personnel en propre.

L'Agence invite la société à réduire ses coûts de gestion à l'instar de la situation observée en 2016 et 2017, le niveau atteint en 2019 étant trop élevé, cela afin de dégager davantage de ressources du cycle d'exploitation.

Tableau 11 - Coût de gestion normalisé					
	2015	2016	2017	2018	2019
Coût de personnel en k€ après déduction des coûts internes de la production immobilisée et stockée et tr	-	-	-	-	-
Autres charges externes en k€ après déduction cotisations Cglls et mutualisation	409,22	295,75	312,70	395,24	522,81
Coût de gestion normalisé en k€	409,22	295,75	312,70	395,24	522,81
Loyers	967,08	1 037,53	1 100,71	1 172,81	1 273,48
Coût de gestion normalisé / Loyers en pourcentage	42,31%	28,50%	28,41%	33,70%	41,05%
Nombre de logements et équivalent logement	295	300	299	372	372
Coût de gestion normalisé / Nombre de logements et équivalents logements en euro	1 387,18 €	985,82 €	1 045,82 €	1 062,47 €	1 405,40 €

Sources : SOLIHA BLI Loire

Sur la période susvisée, le coût de gestion normalisé augmente sur un rythme moyen annuel élevé de 7 %, particulièrement marqué en 2019 puisque les années 2016 à 2018 enregistrent un net repli. SOLIHA

BLI Loire doit veiller à contenir ses coûts de gestion, qui affectent l'EBE dans un contexte dont elle souligne le caractère difficile.

Tableau 12 - Autres charges externes

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Achats non stockés de matériel et fournitures	-	-	0,01	0,04	0,01
Crédits bail et baux longs termes	10,94	10,89	10,91	34,33	71,22
Primes d'assurances	22,56	23,10	28,27	27,97	40,04
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	72,21	20,90	35,80	17,00	35,36
Publicité, publications, relations publiques	0,06	0,07	0,25	0,23	0,47
Déplacements, missions et réceptions	3,66	4,97	4,74	-	0,82
Redevances de sous-traitance générale	258,29	228,39	194,36	214,83	262,19
Autres services extérieurs	33,83	4,52	34,11	56,69	58,54
Déduction pour cotisations CGLLS	- 1,38	- 1,44	- 1,48	- 3,48	- 1,35
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS	-	-	-	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	6,32	1,63	2,94	34,46	44,33
Redevances et charges diverses de gestion courante	2,73	2,76	2,79	13,16	11,18
Autres charges externes en k€	409,22	295,75	312,70	395,24	522,81

Sources : SOLIHA BLI Loire

Les autres charges externes fluctuent fortement autour d'une valeur moyenne de 387 milliers d'euros. Dans le détail, les primes d'assurances doublent presque en volume, en passant de 23 milliers d'euros en 2015 à 40 milliers d'euros en 2019, corrélativement à l'augmentation du parc locatif et à l'incidence de la sinistralité. Les autres postes en hausse concernent les impôts et taxes et les frais des baux long terme qui intègrent en 2019 ceux du foyer logements « Les Lauriers » notamment. Toutefois, ces derniers sont compensés par des produits locatifs. Comparativement au coût moyen de gestion calculé⁷ par la Fédération SOLIHA, d'un montant de 1 380 euros en 2018, celui de la société s'inscrit en-deçà à 1 062 milliers d'euros ; mais ce dernier n'intègre pas de charges salariales.

La société relève une hausse d'environ 128 milliers d'euros entre 2018 et 2019 (Tableau 12 « Autres charges externes ») et des loyers internes (Tableau 11 « Coût de gestion normalisé ») de près de 100 milliers d'euros sur la même période. Sans connaître le détail du reclassement par compte opéré lors de la consolidation faite par l'Agence en recettes et en charges, il semble que le périmètre des produits 2019 soit sous-évalué et devrait être supérieur au 1 273 milliers d'euros. Le coût de gestion normalisé serait alors de 37,0 % et non plus de 41,0%, un montant à rapprocher de celui de 2018 (33,7 %). L'évolution des autres charges externes intègre l'impact haussier important des quatre dispositifs créés dans le bâtiment des Lauriers avec une occupation quasi pleine en première année. Les coûts de gestion étant un des sujets de préoccupation de sa direction et de sa gouvernance, la société relève que la hausse constatée résulte principalement de l'accroissement de périmètre d'intervention ainsi que des charges non récurrentes relatives aux différents audits de la procédure de prévention CGLLS.

L'Agence procède à un simple reclassement des données comptables par type de charges et des produits afin de produire des ratios d'analyse financière et ne modifie aucunement les données des balances comptables transmises sous format numérique par l'organisme. Les anomalies constatées le cas échéant, résultent des imputations comptables opérées par le service comptable de l'association.

Les prestations facturées par SOLIHA LPD au titre des différentes conventions sont imputées à tort au compte c/604 « Achats prestations de service ». Dans ce cas précis, l'agence a opéré le retraitement de

⁷ Sur la base de 29 organismes départementaux MOI

ces charges en les imputant au compte c/628 « Redevances de sous-traitance générale ». Toutefois, le caractère forfaitaire de la facturation des prestations de gestion administrative, comptable et financière de SOLIHA LPD ne permet pas d'identifier les coûts de personnel ; ces derniers n'ont pu être retraités dans l'analyse de ce poste de charges.

SOLIHA BLI Loire prévoit de retenir le principe d'une imputation des conventions sur un compte non existant actuellement dans son plan comptable général : 628 « Redevances de sous-traitance générale » dédié aux prestations administratives, comptables et financières de SOLIHA Loire Puy de Dôme.

4.2.4 Maintenance

Les dépenses de maintenance comprennent les charges d'entretien courant (non récupérables sur charges locatives), celles de gros entretien éligibles ou non à la provision pour gros entretien (PGE, les celles relatives aux changements de composants comptabilisées en immobilisations s'y ajoutent pour restituer le coût global d'intervention sur le parc locatif.

Montants en milliers d'euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Cumul
Charges d'exploitation liée aux immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	8,11	8,11
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	- 58,44	80,25	87,21	226,90	214,16	550,07
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	206,98	121,75	85,25	103,24	109,23	626,44
Coût de la maintenance	148,54	202,00	172,46	330,14	331,49	1 184,62
Additions et remplacements de composants	247,13	374,88	46,06	63,34	61,19	792,61
Coût total d'intervention sur le parc	395,67	576,88	218,52	393,48	392,68	1 977,23
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	295	300	295	372	372	
Coût de la maintenance au logement en euros (4)	503,52	673,32	584,60	887,48	891,11	
Loyers (5)	967,08	1 037,53	1 100,71	1 172,81	1 273,48	
Coût de la maintenance / Loyers	15,36%	19,47%	15,67%	28,15%	26,03%	
Coût d'intervention sur le parc au logement	1 341,26	1 922,93	740,74	1 057,73	1 055,60	

Sources : SOLIHA BLI Loire

Sur la période, la société a injecté 1 185 milliers d'euros pour assurer la maintenance de son parc locatif, soit 237 milliers d'euros en moyenne annuelle. Le coût de maintenance s'établit à 331 milliers d'euros en 2019 versus 149 milliers en 2015, soit une augmentation de 122 % impactant essentiellement les deux derniers exercices qui concentrent d'ailleurs l'effort de dotation de la PGE. En 2019, le coût de maintenance représente 891 euros par logement, ce qui est un montant extrêmement élevé, et 26 % des loyers versus 504 euros et 15 % en 2015. Le ratio de l'effort de maintenance s'inscrit au-dessus des médianes de référence, respectivement de 627 € et 13,4 % en 2019, mais aussi du ratio publié par la Fédération SOLIHA de 580 euros en 2019, et 610 euros en 2018.

Le coût total d'intervention sur le parc intégrant les additions et remplacements de composants fluctue autour d'une valeur moyenne de 395 milliers d'euros, en fonction de la programmation technique qui retient un niveau important en début de période (12 opérations en 2015 et 15 en 2016). La société a injecté 1 977 milliers d'euros dans ces dépenses immobilisées. Le coût d'intervention au logement atteint 1 055 euros en 2019 versus 1 341 euros en 2015.

4.2.5 Autres charges

Les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) s'élèvent 95 milliers d'euros en 2019 versus 53 milliers en 2015 et une valeur moyenne annuelle de 37,2 milliers d'euros. Le calcul du ratio au logement n'apparaît pas pertinent compte tenu de la grande diversité d'usage du patrimoine de la société. Le montant de ces charges est atténué par des dégrèvements comptabilisés en produits exceptionnels de

gestion, générés par la mise en œuvre de travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité dont le montant fluctue selon les années entre 15,8 milliers d'euros en 2017, 2,8 milliers d'euros en 2018 et 1,8 milliers d'euros en 2019.

La société est assujettie pour ses logements sociaux aux cotisations de la CGLLS qui s'élèvent à un millier d'euros en 2019, un montant inférieur à celui de l'exercice précédent de 3,5 milliers d'euros. Sur la période susvisée, cette charge représente un montant annuel moyen de 1,8 millier d'euros.

4.2.6 Capacité d'autofinancement, résultats

La capacité d'autofinancement (CAF), indicateur de l'activité révèle le flux potentiel de trésorerie de l'association, c'est-à-dire l'ensemble des charges décaissables et des produits encaissables à l'exception de ceux relatifs aux cessions d'immobilisations.

Tableau 14 - Formation de la capacité d'autofinancement					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Excédent brut d'exploitation	245,34	497,97	564,35	654,36	549,24
Autres charges d'exploitation	-	-	-	-	-
Autres produits d'exploitation	14,28	9,50	9,59	10,18	14,35
Intérêts sur financements locatifs	- 145,99	- 157,08	- 129,80	- 120,71	- 126,62
CAF courante	113,63	350,39	444,14	543,83	436,97
En % du chiffre d'affaires	11,66%	33,41%	40,29%	39,63%	29,04%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>38,16%</i>	<i>39,83%</i>	<i>40,33%</i>	<i>40,71%</i>	<i>39,79%</i>
Valeurs de référence					
Produits financiers divers	15,19	14,31	13,34	12,44	11,51
Autres charges d'intérêts	- 3,68	- 3,78	- 4,70	- 1,58	- 2,83
Autres charges financières	-	-	-	-	-
Autres produits et charges exceptionnels	2,37	152,45	-	-	468,47
Impôts sur les sociétés	-	-	-	-	-
CAF brute	127,53	513,45	452,79	554,70	914,13
En % du chiffre d'affaires	13,09%	48,95%	41,07%	40,42%	60,75%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>39,51%</i>	<i>40,52%</i>	<i>41,64%</i>	<i>41,20%</i>	<i>41,27%</i>
Remboursement des emprunts locatifs	- 386,54	- 435,10	- 517,27	- 479,17	- 447,61
Autofinancement net	- 259,01	78,35	64,48	75,53	466,52
Ratio d'autofinancement (en %) du chiffre d'affaires	-26,58%	7,47%	-5,85%	5,50%	31,00%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>13,95%</i>	<i>15,88%</i>	<i>10,98%</i>	<i>9,82%</i>	<i>10,32%</i>

Sources : SOLIHA BLI Loire

La CAF courante atteint 437 milliers d'euros en 2019 versus 114 milliers en 2014, enregistrant une forte augmentation de près de 283 % sur la période, subséquente à celle de l'EBE (cf. supra). La CAF brute progresse fortement, en passant de 128 milliers d'euros en 2015 à 914 en 2019. Toutefois, ce constat doit être pondéré par l'importance du solde positif⁸ des produits et charges exceptionnels dans sa composition (cf. supra). Le ratio de profitabilité (CAF courante rapporté au CA) s'améliore en rejoignant la valeur de référence en 2017 et 2018, mais marque le pas en 2019. Il atteint 29 % en 2019 versus 12 % en 2015 et atteint 31 % en moyenne annuelle soit schématiquement un petit tiers du chiffre d'affaires pour autofinancer le développement. La CAF brute ne permet pas de couvrir le remboursement en capital des annuités de la dette chaque année.

La surveillance du niveau d'autofinancement, c'est-à-dire le ratio de la CAF brute minorée du remboursement des seuls emprunts locatifs rapporté au chiffre d'affaires, n'est obligatoire que pour les organismes de logement social. Néanmoins, son calcul livre une valeur positive de 31 % en 2019 en net

⁸ Lié notamment à de produits d'indemnisation de sinistres à Dargoire et Saint Etienne

redressement, mais totalement lié au volume du solde de charges et produits exceptionnels sans lesquels l'autofinancement net serait négatif (- 1,95 milliers d'euros).

Tableau 15 - Constitution du résultat net comptable					
<i>Montants en milliers d'euros</i>					
	2015	2016	2017	2018	2019
Résultat d'exploitation	- 129,45	168,96	- 133,41	6,44	- 196,61
Résultat financier	- 134,48	- 146,55	- 121,16	- 109,85	- 117,94
Résultat courant	- 263,91	22,40	- 254,57	- 103,40	- 314,55
Résultat exceptionnel	169,40	336,70	356,88	202,36	458,77
Résultat net comptable avant impôts	- 94,51	359,10	102,31	98,96	144,22
Impôt sur les sociétés	-	-	-	-	-
Résultat net comptable après impôts	- 94,51	359,10	102,31	98,96	144,22

Sources : SOLIHA BLI Loire

Le résultat d'exploitation de la société présente un déficit quasi-constant à l'exception notable de celui de 2016 et dans une moindre mesure en 2018. Sans les reprises de provisions et de dépréciations d'exploitation, l'EBE ne suffit pas à couvrir les dotations aux amortissements du parc locatif et celles relatives aux provisions de gros entretien (sauf en 2016). La provision pour gros entretien (PGE) est abondée chaque année de manière croissante de 99 milliers d'euros en 2015 à 281 en 2019, dans la mesure où la société ne peut solliciter de financement MOI pour la maintenance de l'existant. Le calcul de la PGE s'effectue depuis 2016 sur la base du programme pluriannuel de travaux quinquennal.

Le résultat financier est structurellement déficitaire (-118 milliers d'euros en 2019 versus - 134 milliers en 2015, valeur moyenne de - 126 milliers d'euros), compte tenu du volume des intérêts d'emprunts locatifs en regard du revenu des produits financiers, le corollaire du niveau d'endettement propre à l'activité de bailleur social mais néanmoins d'un niveau particulier pour la société compte tenu des conditions d'emprunts plus défavorables que celles rencontrées dans le domaine du logement social.

Dans ce contexte, le résultat courant observe des variations plus fortes encore et livre un déficit quasi permanent de 308 milliers d'euros fin 2019 versus 264 milliers en 2015. Seul, l'exercice 2016 s'inscrit en positif à 22 milliers d'euros.

Le résultat exceptionnel, fluctuant par nature, atteint 459 milliers d'euros en 2019 versus 169 en 2014. En 2017, la cessions d'actifs immobilisés (cinq logements à Saint-Etienne) dégage une moins-value. En 2016, le solde de produits et charges exceptionnels résulte d'un produit exceptionnel de gestion de 152 milliers d'euros tandis que le solde de 2019 de 468 milliers d'euros combine un transfert exceptionnel de 442 milliers d'euros, un produit de gestion de 61 milliers d'euros et du transfert de subvention de 35 milliers d'euros de subvention. De manière générale sur la période susvisée, le résultat exceptionnel améliore très notablement le résultat net de l'exercice en particulier les années où le résultat d'exploitation est déficitaire.

La société n'acquies pas l'impôt sur les sociétés, aucune activité n'y étant assujettie. Le résultat net comptable d'un niveau très modeste, fluctue fortement autour d'une valeur moyenne de 122 milliers d'euros impactée par le déficit d'exploitation enregistré en 2015 de 94 milliers d'euros malgré le niveau atteint par celui de 2016.

4.2.7 Rentabilité

Tableau 16 - Rentabilité des activités					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Actif locatif brut	20 492,19	21 952,90	22 052,58	23 257,21	23 272,87
Transfert subventions	177,84	258,18	366,55	211,19	283,65
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	245,36	497,96	564,35	654,37	549,24
Taux de rentabilité économique [(EBE+Subv Rt)/Actif brut]	2,07%	3,44%	4,22%	3,72%	3,58%
<i>Valeur de référence des SA de province de - 5000 logements</i>	4,02%	3,94%	3,75%	3,66%	3,42%
Actif locatif brut	20 492,19	21 952,90	22 052,58	23 257,21	23 272,87
Endettement	8 046,41	8 596,23	7 925,72	8 053,07	7 718,46
Résultat comptable	- 94,52	359,08	102,32	98,95	144,22
Taux de rentabilité SIEG [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]	-0,76%	2,69%	0,72%	0,65%	0,93%
<i>Valeur de référence des SA de province de - 5000 logements</i>	2,04%	2,09%	2,07%	2,05%	1,73%

Sources : SOLIHA BLI Loire

La performance économique de la société s'améliore, s'inscrivant dans les valeurs de référence. Le taux de rentabilité atteint 3,6 % en 2019 versus 2,1 % en 2015 et fluctue autour d'une valeur moyenne de 3 % en fonction des fortes variations de l'EBE, de la progression de l'actif et de la remontée des subventions amorties en haut de bilan. Le taux de rentabilité SIEG, qui s'apprécie en rapportant le résultat comptable sur l'actif locatif brut net de l'endettement, s'avère en revanche pour l'essentiel extrêmement faible.

4.3 Analyse de la situation financière

Le bilan fonctionnel reflète la situation patrimoniale de l'organisme à la fin de chaque exercice. Il fait notamment apparaître le fonds de roulement net global (FRNG), qui résulte de la différence entre les ressources stables et les emplois immobilisés. Il constitue un indicateur de la solidité de la situation financière de la société.

4.3.1 Fonds de roulement net global et situation à terminaison des opérations

Tableau 17 - Fonds de roulement net global & Fonds de roulement net global à terminaison des opérations					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Capital et réserves	1 101,07	1 006,55	1 365,64	1 467,96	1 566,91
+/- Résultat d'exploitation	- 94,52	359,08	102,32	98,95	144,22
+ Subventions	6 878,78	6 755,29	6 655,09	6 547,26	6 313,16
Capitaux propres	7 885,33	8 120,92	8 123,05	8 114,17	8 024,29
+ Provisions pour risques et charges	791,62	551,82	642,45	732,24	871,27
+ Provisions pour gros entretien	8,51	10,57	96,83	108,21	199,68
+ Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	4 435,25	4 843,80	5 285,31	5 831,51	6 248,40
Ressources propres	13 120,71	13 527,11	14 147,64	14 786,13	15 343,64
+ Dettes financières	8 059,26	8 596,23	7 925,72	8 053,07	7 718,46
Ressources stables	21 179,97	22 123,34	22 073,36	22 839,20	23 062,10
- Immobilisations d'exploitation brutes	- 20 492,19	- 21 952,90	- 22 052,58	- 23 257,21	- 23 272,87
FRNG économique	687,78	170,44	20,78	- 418,01	- 210,77
- Immobilisations financières	- 0,51	- 0,51	- 0,51	- 0,51	- 0,51
FRNG net global	687,27	169,93	20,27	- 418,52	- 211,28
Subventions restant à notifier					-
Emprunts restant à encaisser					-
Dépenses restant à comptabiliser					- 331,19
Neutralisation des emprunts relais					-
Neutralisation opérations préliminaires					-
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations					- 542,47

Sources : SOLIHA BLI Loire

Les capitaux propres progressent faiblement de 139 milliers d'euros (1,8 %) alors que les capitaux et réserves s'accroissent de plus de 42 %, ce qui s'explique par la faiblesse des résultats comptables notamment le déficit de 2015 et la diminution régulière du compte de subventions. Les ressources propres s'accroissent régulièrement de 17 % en passant de 13 121 milliers d'euros en 2015 à

15 344 milliers en 2019, essentiellement du fait de la forte progression des provisions de gros entretien, quasi-inexistantes en début de période et de leur remise à niveau à partir de 2017. Toutefois, ce niveau de PGE apparaît encore peu élevé. Les amortissements et provisions sur actif immobilisé s'accroissent très régulièrement, suivant en cela l'augmentation du patrimoine. Augmentées des dettes financières qui fluctuent autour d'une valeur annuelle moyenne de 8 171 milliers d'euros, les ressources stables augmentent de 3 % en passant de 21 180 milliers d'euros en 2015 à 23 062 en 2019. L'actif immobilisé brut s'accroît de 14 % en passant de 20 462 milliers d'euros à 23 273 en 2019.

Hors immobilisations financières stables mais modestes, le FRNG ne cesse de se réduire, en passant de 688 milliers d'euros en 2015 à 20 milliers d'euros en 2017 et devenant même négatif en 2018 (- 419 milliers d'euros) et en 2019 (- 211). Cette situation s'avère critique, la société finançant ses emplois de court terme par des ressources de long terme (cf. BFR). Il y a lieu de relever l'une des conclusions de l'audit patrimonial réalisé dans le cadre de la convention CGLLS, qui souligne la surestimation de la valeur du patrimoine. Réglementairement, le montant des actifs immobilisés enregistrés au bilan prend en compte le prix d'acquisition des biens immobiliers additionné du coût des travaux d'amélioration (composants). Le FRNG 2019 est négatif tandis qu'il est positif de 2 300 € par logement au niveau du référentiel de la Fédération SOLIHA.

L'analyse de la comptabilité de programmes relève deux opérations en cours fin 2019 à Saint-Etienne (tranche 4) et Sury-le-Comtal, pour lesquels les financements externes sont encaissés et une partie des dépenses comptabilisées, livrant un besoin d'autofinancement cumulé à terminaison de 311,2 milliers d'euros qui dégrade encore le FRNG, avec une situation à terminaison des opérations de - 542 milliers d'euros.

4.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement et trésorerie

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

Tableau 18 - Besoin en fonds de roulement						
Montants en milliers d'euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	
Produits constatés dont ANPEC différentiel	- 218,33	- 194,12	- 185,13	- 178,06	- 153,05	
Créances locataires	285,10	394,23	367,33	417,67	314,42	
Subventions à recevoir	62,30	62,30	23,03	23,03	23,03	
Autres actifs réalisables	1 772,07	1 144,82	883,75	741,22	556,88	
Dettes sur immobilisations	-	-	1,63	-	-	
Dettes d'exploitation et autres	- 983,91	- 840,40	- 812,12	- 1 173,45	- 983,68	
Besoin (+) ou Ressources (-) en fonds de roulement	917,23	566,83	275,23	-169,59	-242,40	

Sources : SOLIHA BLI Loire -

Jusqu'en 2017 inclus, le bas de bilan dégage un besoin en fonds de roulement qui se réduit fortement en passant de 917 milliers d'euros en 2015 à 275 milliers en 2017 et à l'inverse, une ressource en fonds de roulement de 170 milliers d'euros en 2018 et de 242 milliers en 2019. Fin 2019, le cycle d'exploitation se caractérise principalement, en emplois par des actifs réalisables, des subventions à recevoir et des créances locataires (en augmentation de 10 % sur la période) et en ressources, par les dettes fournisseurs.

Tableau 19 - Trésorerie					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Encours des valeurs mobilières de placement et disponibilités	- 134,01	- 300,30	- 161,48	- 156,59	131,35
Concours bancaires	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements	- 95,94	- 96,59	- 93,48	- 92,34	- 100,74
Trésorerie nette	- 229,95	- 396,89	- 254,96	- 248,93	30,61
Report des immobilisations financières	0,51	0,51	0,51	0,51	0,51
Trésorerie potentielle	-229,44	-396,38	-254,45	-248,42	31,12

Sources : SOLIHA BLI Loire

La trésorerie nette apparaît structurellement négative avec une valeur moyenne de - 283 milliers d'euros à l'exception de l'exercice 2019 (31 milliers d'euros). Cet agrégat très faible révèle avec un FRNG en diminution constante la fragilité de la structure financière et une situation très tendue. La trésorerie potentielle n'améliore que peu la trésorerie nette, compte tenu de la modestie des immobilisations financières. La société ne recourt pas à des concours bancaires, sauf exceptionnellement dans le cadre du préfinancement de l'opération La Sablière à Saint-Etienne.

Pour renforcer sa trésorerie, la société a bénéficié d'un prêt⁹ de 152 449 euros octroyé par SOLIHA LPD en juin 2015 sur une durée de douze mois et reconduit pour un an en juin 2016, compte tenu de son impossibilité à honorer le remboursement. Le 31 mai 2017, l'association a renoncé temporairement à recouvrer sa créance par le biais d'une convention de « retour à meilleure fortune » définie comme étant le remboursement en trois versements annuels successifs, dès lors que le niveau des réserves atteindrait 1 600 milliers d'euros, la société devant y affecter chacun des reports à nouveau. Le montant des réserves de 1 607,7 milliers d'euros après l'affectation du résultat net comptable 2019 lors de l'approbation des comptes annuels au printemps 2020 devait déclencher la demande de remboursement du premier tiers du prêt consenti. Le 29 mars 2021, SOLIHA BLI Loire a procédé au remboursement partiel de sa dette par virement bancaire de 7 739 euros, soit une quotité de 5,07 % et non du tiers prévu ce qui révèle la faiblesse de la situation de la société.

4.4 Investissements et modalités de financement

La structure de financement des opérations de développement retient des montages exclusivement financés par des apports externes (emprunts et subventions), sauf lorsque l'opération s'avère trop importante, à l'instar de l'opération de la Sablière (2016-2018) pour laquelle la société a contracté un prêt relai avant mise en place des financements définitifs.

En revanche, les travaux de maintenance sur le patrimoine existant sont financés sur fonds propres sauf lorsque que l'importance de ceux-ci nécessite de présenter une demande de financement au titre d'une opération nouvelle pour recueillir un financement en ANAH MOI. Dans l'hypothèque d'un refus, le bien est alors cédé.

Sur la période 2016-2019, l'analyse des flux de trésorerie montre que la capacité d'autofinancement brute (786 milliers d'euros) se révèle insuffisante pour rembourser le capital de la dette (1 756 milliers d'euros). Pour financer l'effort d'investissement de 2 311 milliers d'euros (dont 25 milliers pour le foncier, 2 100 milliers pour les opérations d'acquisition-amélioration et 186 milliers d'euros pour assurer

⁹ Cumulant plusieurs avances successives.

la maintenance du parc existant) la société a mobilisé 1 556 milliers d'euros d'emprunts, 566 milliers d'euros de subventions et le produit de la seule cession d'actifs de 311 milliers d'euros intervenue à perte en 2017.

4.5 Analyse de la dette

4.5.1 Encours de la dette

Tableau 20 - Evolution de la dette financière					
Montants en milliers d'euros					
	2015	2016	2017	2018	2019
Endettement ouverture	6 331,57	8 038,44	8 595,67	7 816,21	8 432,24
Nouveaux emprunts	2 122,57	1 001,59	49,07	716,03	24,06
Remboursement en capital (à échéance et par anticipa	394,88	443,80	719,02	479,17	737,84
Endettement clôture (comptes 164 - 168)	8 059,26	8 596,23	7 925,72	8 053,07	7 718,46
Différence KRD d'ouverture N / clôture N-1 (*)	0,00	- 20,82	- 0,57	- 109,50	- 379,17
Variation capital restant dû	/	536,97	- 670,52	127,35	- 334,61
Ressources Stables clôture	21 179,97	22 123,34	22 073,36	22 839,20	23 062,10
Variation capital restant dû / Ressources stables	/	2,43%	- 3,04%	0,56%	- 1,45%
Valeurs de référence	1,94%	1,75%	1,69%	1,47%	1,43%

corrigée.xlsx

L'encours de la dette, de 7 718 milliers d'euros au 31 décembre 2019, enregistre une variation (réalisations nettes de tous remboursements) négative de 341 milliers d'euros (- 4 %) par rapport à fin 2015 (6 059 milliers d'euros). Les nouveaux emprunts représentent 3 913 milliers d'euros sur la période susvisée soit la moitié de l'encours fin 2019. Leur mobilisation s'avère très variable d'une année sur l'autre, avec un volume élevé en 2015 et très faible en 2017 et 2019, révélant la progression très inégale de la politique d'investissement.

L'analyse du portefeuille d'emprunts contractés montre la détention de 173 contrats (par ordre décroissant du volume du capital restant dû) :

- ▶ CDC (53 % du volume) pour 4 062 milliers d'euros au taux moyen de 0,7 %, à l'exception toutefois d'un prêt d'acquisition amélioration des logements rue Couturier à Saint-Etienne (4,2 % sur 20 ans), sur une durée moyenne de 40 ans ;
- ▶ Crédit Mutuel (30 %), pour un montant de 2 322 milliers d'euros sur une durée moyenne de 18 ans et un taux moyen de 2,7 %, compte tenu de l'existence de 11 emprunts souscrits entre 2006 et 2011 au taux compris entre 3,7 % et 5,6 % sur 25 ans. Le caractère onéreux de ces emprunts, représentant encore 927 milliers d'euros courant encore pour certains jusqu'en 2036, justifierait de renégocier les conditions desdites contrats. La société précise qu'une renégociation de cet encours bancaire sera mise en œuvre.
- ▶ Action Logement (8,8 %) pour 678 milliers d'euros au taux de 1 % sur durée de 20 à 30 ans,
- ▶ Caisse d'Épargne (7,5 %) pour deux opérations en 2018 et 2019 dont essentiellement celle du foyer-logement « Les Lauriers », sur 18 et 20 ans au taux moyen de 1,7 % ;
- ▶ Crédit coopératif (1 %) pour une opération à Chalmazel de 101 milliers d'euros au taux de 5,3 % et un capital restant dû de 76 milliers d'euros.

4.5.2 Annuités locatives

L'Agence relève que les annuités locatives pèsent fortement sur l'exploitation, avec un taux moyen de 54 % des loyers et invite la société à maîtriser son endettement comme le montre le résultat obtenu en 2019 avec un taux de 45 %.

Tableau 21 - Evolution des annuités locatives

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Remboursement des emprunts locatifs (*)	385,85	435,09	517,27	479,17	447,61
Charges d'intérêts	144,31	159,69	136,49	122,39	126,62
Annuités emprunts locatifs	530,16	594,78	653,76	601,56	574,23
Loyers de l'exercice	967,08	1 037,53	1 100,71	1 172,81	1 273,48
Annuités emprunts locatifs / Loyers	54,82%	57,33%	59,39%	51,29%	45,09%
<i>Valeurs de référence</i>	45,02%	45,27%	44,97%	44,70%	45,25%

Sources : SOLIHA BLI Loire (*) hors remboursements anticipés en 2016, 2017, 2019

Avec un montant de 574 milliers d'euros en 2019 versus 530 en 2015, les annuités d'emprunts locatifs augmentent de 8 % sur la période. Rapportées aux loyers, le taux diminue régulièrement depuis 2017, pour atteindre une valeur conforme à celles de référence (45) %.

4.5.3 Indépendance financière

Tableau 22 - Analyse de la dette et indépendance financière

Montants en milliers d'euros

	2015	2016	2017	2018	2019
Endettement (1)	8 059,26	8 596,23	7 925,72	8 053,07	7 718,46
Capacité d'autofinancement courante	113,63	350,39	444,14	543,83	436,97
Endettement / CafC	70,93	24,53	17,85	14,81	17,66
<i>Valeurs de référence</i>	17,52	18,50	17,39	18,04	19,49
Trésorerie (2)	- 229,95	- 396,89	- 254,96	- 248,93	30,61
Endettement net de la trésorerie (3) = (1)-(2)	8 289,21	8 993,12	8 180,68	8 302,00	7 687,85
Endettement net de la trésorerie / Cafc	74,97	26,80	18,99	15,72	17,52
<i>Valeurs de référence</i>	16,73	16,88	15,67	16,35	17,52
Valeur nette comptable du parc locatif	16 066,27	17 119,14	16 772,18	17 451,18	17 041,93
Amortissement du parc locatif	4 408,68	4 818,09	5 263,72	5 789,35	6 190,27
VNC/Amortissement du parc locatif	27,44%	28,14%	31,38%	33,17%	36,32%
<i>Valeurs de référence</i>	28,58	26,07	26,60	26,03	26,16
Ressources propres	13 120,71	13 527,11	14 147,64	14 786,13	15 343,64
Ressource stables	21 179,97	22 123,34	22 073,36	22 839,20	23 062,10
Taux des ressources propres sur ressources stables	61,95%	61,14%	64,09%	64,74%	66,53%
<i>Valeurs de référence</i>	52,40%	53,03%	53,16%	54,00%	54,40%
Taux moyen de la dette (Charges Intérêts/(Endettement ouverture + Endettement clôture)/2)	2,03%	1,89%	1,57%	1,52%	1,57%
<i>Valeurs de référence</i>	2,19%	1,87%	1,63%	1,52%	1,51%

Sources : SOLIHA BLI Loire

La capacité de désendettement permet d'apprécier la faculté de la société à rembourser l'ensemble de sa dette en calculant le nombre d'années qu'il lui faudrait, en théorie, pour se désendetter si elle consacrait l'intégralité de sa CAF courante à cet unique objectif. Le ratio de l'endettement sur la CAF courante se réduit fortement, en passant de 71 ans en 2015 à 18 ans 2019. L'endettement net de la trésorerie rapporté au même agrégat se réduit selon le même linéaire sous l'effet combiné de l'amélioration de la CAF en fin de période et de celle très relative de la trésorerie, qui accroît l'endettement compte tenu de son caractère négatif jusqu'en 2018. Ces ratios s'inscrivent néanmoins en-dessous de la durée résiduelle de vie des actifs de 36 ans en 2019, ne majorant pas le risque de solvabilité.

Le taux d'indépendance financière s'améliore, en passant de 62 % en 2015 à 67 % en 2019, mais cette évolution favorable résulte de la difficulté de la société pour mobiliser des financements compte tenu de sa situation financière dégradée.

Le taux moyen de la dette s'inscrit globalement dans les valeurs de référence.

En conclusion, la rentabilité de la société s'améliore toutefois une meilleure maîtrise des charges d'exploitation devrait conforter la capacité d'autofinancement. Pour cela, la société peut s'appuyer sur les gains organisationnels préconisés par la démarche de prévention CGLLS.

La société présente une situation financière fragile, avec une trésorerie structurellement négative qui freine le développement de la production MOI. La structure financière s'est fortement dégradée par manque de ressources propres et l'étroitesse de sa surface financière. Le fonds de roulement net global négatif en 2018 et 2019 ne permet pas d'offrir des perspectives favorables à long terme pour assurer sereinement une production de nouveaux logements. Cette érosion doit conduire la société et l'association mère, actionnaire de référence qui soutient financièrement sa filiale depuis toujours, à s'interroger sur la décision à prendre pour doter la structure MOI des moyens nécessaires à son fonctionnement.

La réalisation du plan de cessions adopté en 2019 qui produit ses premiers résultats en 2020, devrait progressivement libérer les ressources nécessaires au développement et à la maintenance du parc locatif.

Le rapport de contrôle de SOLIHA LPD présente un diagnostic financier rétrospectif du « groupe » par agrégation des données, l'Agence n'ayant pas eu accès à une présentation des comptes consolidés

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 Analyse de la politique patrimoniale

Numériquement, près de la moitié du patrimoine actuel de la société a fait l'objet d'une acquisition au cours des cinq premières années de son existence, durant lesquelles la société a consenti un effort d'investissement important. La production s'est ensuite inscrite dans le cadre des objectifs conventionnels de la MOUS Habitat d'insertion, comme le prévoyait d'ailleurs le protocole de consolidation ANPEEC-MOI qui visait à pérenniser les activités de maîtrise d'ouvrage, sans qu'elle y parvienne toutefois. Elle a financé les projets en injectant le volume de fonds propres nécessaire au préfinancement des travaux réalisés sur la période 2012 – 2015. Depuis, sa situation financière ne lui permet que très difficilement d'accroître son parc locatif. Le plan d'action approuvé lors du CS du 28 juin 2016 réduisait singulièrement l'activité de la société : diminution significative de la production nouvelle, sauf quelques opérations répondant aux objectifs conventionnels étudiées au cas par cas ; diminution significative des travaux en entretien courant et gros entretien y compris immobilisés ; arrêt de la mise de fonds propres ; réactualisation du ratio du montage des opérations ; exclusion de toute acquisition en copropriétés dégradées et secteurs détendus ; vente de patrimoine sur la base d'un plan pluriannuel ; mise en place d'un plan de lutte contre la vacance et les impayés ; limitation stricte des frais de contentieux ; révision de la politique d'attribution dans le respect de la réglementation.

Le pôle « maîtrise d'ouvrage – patrimoine » assure la maîtrise d'ouvrage des opérations ainsi que la maintenance de son parc et celui de l'association-mère.

5.1.1 Stratégie patrimoniale

L'intervention de la société s'inscrit dans les orientations du plan de patrimoine de SOLIHA LPD. Après le diagnostic initial réalisé par un prestataire en 2010, l'actualisation s'est opérée en interne au fil de l'eau et au moyen d'un outil de planification et de programmation financière, le « GPLI » (pour gestion patrimoniale des logements d'insertion), développé par la Fédération SOLIHA. Le plan de gestion patrimoniale, établi en 2015, sert à programmer les interventions techniques sur le parc existant et le suivi opérationnel des travaux au fil de l'eau. En 2018, la dernière actualisation réalisée dans le cadre de la procédure de prévention CGLLS retient, pour les dix prochaines années, la réhabilitation et la requalification des logements des deux parcs puisque SOLIHA LPD détient toujours en propre 80 logements, soumis à une sur-usure compte tenu du contexte d'occupation des logements par des ménages en grande difficulté relevant exclusivement des dispositifs prioritaires d'accès au logement. Elle retient également le développement d'opérations d'habitats spécifiques qualitatives en lien avec les partenaires, répondant à un besoin identifié et privilégiant le montage à partir d'un bail à réhabilitation et le financement des opérations en ANAH MOI

5.1.2 Convention d'utilité sociale

La société n'est pas assujettie à la contractualisation d'une convention d'utilité sociale.

5.2 Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 23 - Evolution du patrimoine locatif entre 2015 à 2019									
	Parc au 1er janvier	Construction	AEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	276			19				295	6,88%
2016	295			5				300	1,69%
2017	300				5			295	-1,67%
2018	295			73				372	26,10%
2019	372							372	0,00%
Total		-	-	97	5	-	-		8,25%

Sources : Données SOLIHA BLI Loire - Nombre logements BLI.xlsx
 2017 - Cession cinq logements à Saint-Etienne rue Louis Soulié
 2018 - Acquisition du foyer logements "Les Laurriers" rue Jean Partot Saint-Etienne : 72

Entre 2015 et 2019, la société a réalisé 13 opérations, dont 12 représentant un total de 25 logements familiaux et une constituée par un foyer-logements de 72 unités partitionné en quatre structures d'accueil et d'hébergement, soit un taux d'évolution annuel moyen net des cessions de 8,25 %.

Les projets réalisés courant 2020 et prévus à court terme retiennent une opération dite « d'habitat inclusif pour adultes avec troubles autistiques » en lien avec la société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre (SOLIFAP) et l'association des PEP 42 ainsi qu'un immeuble de six logements en financement ANAH MOI et une pension de famille au Coteau dans la Loire. Trois projets dans le département du Puy-de-Dôme portent sur un logement de type T4 à Lezoux (en bail à construction) et deux à Clermont-Ferrand (en bail à réhabilitation).

SOLIHA BLI Loire a développé ces dernières années des opérations conformes au référentiel régional de SOLIHA MOI sur la performance énergétique des logements disposant d'un label. Néanmoins, le pôle MOI – Patrimoine constate que les opérations livrées dans ce cadre vieillissent mal après quelques années de service du fait d'un usage inadapté des équipements par les locataires (suroccupation des logements et sur-usure). La société cite volontiers sur ce sujet l'étude sur la précarité énergétique conduite par le PUCA¹⁰ (Plan Urbanisme Construction Architecture) qui souligne les surcoûts d'entretien et de maintenance de ces logements (cf. § 4.2.4), dont l'incidence pèse sur les charges locatives et le taux d'effort des ménages. Dès lors, SOLIHA BLI Loire a fait le choix de procéder à des réhabilitations sur la base d'équipements simples d'utilisation n'entraînant pas de charges importantes en termes de maintenance, l'objectif visant à atteindre une performance énergétique égale *a minima* la classe C du DPE en assurant la mise en œuvre d'une isolation des planchers hauts et bas, des murs périphériques, la pose de menuiseries double vitrage et de chaudières à condensation avec thermostat.

5.2.2 Interventions sur le parc existant

En matière de requalification et de réhabilitation des parcs, le plan décline deux axes majeurs : la maîtrise des dépenses d'énergie et la réduction de la précarité énergétique des usagers ainsi que la

¹⁰ Organisme interministériel de recherche et d'expérimentation placé sous la tutelle des ministères de la Cohésion des territoires, de la Transition écologique et solidaire, de la Culture, et de la Recherche. Le PUCA développe des programmes de recherche incitative

requalification des parties communes. L'Agence relève toutefois que la classification DPE des deux parcs (cf. rapport de contrôle SOLIHA LPD) qui souligne leur caractère énergivore, restitue mal cette priorité.

La société précise que l'offre nouvelle respecte scrupuleusement l'atteinte d'objectifs de performance énergétique. Tous les diagnostics immobiliers n'ont pas forcément été mis à jour à la suite des réhabilitations. Un travail d'actualisation des DPE est en cours ainsi que la mise en œuvre de réhabilitations thermiques (Villars, Paul Bert, ...). Depuis 2016, tous les logements mis en location ont des diagnostics valides et les irrégularités sont systématiquement levées.

Durant la période susvisée, les interventions réalisées sur le parc locatif de la société ont généré un montant global de dépenses de 2 324 milliers d'euros. 2 132 milliers d'euros ont concerné des dépenses de gros entretien dont 671 milliers d'euros imputés sur la PGE et 1 462 milliers enregistrées en investissements. Sur ce total, les aides sont intervenues à hauteur de 302 milliers d'euros soit 14 % des dépenses de gros entretien (information non connue pour 2018). Il s'est agi de réhabiliter certains logements, de changer des toitures, chaudières ou autres équipements, de traiter les parties communes. En 2019, le coût d'intervention ressort à 2 000 euros par lot et 1 060 euros hors montage de l'opération, aucune dépense d'entretien courant n'a été engagée. Aucun changement de surface n'est intervenu dans le cadre des travaux de réhabilitation lourde ; ces derniers n'ont pas donné lieu à révision du classement DPE.

Les axes du plan de stratégie patrimoniale déclinent également des actions pour assurer la remise en état des logements à chaque changement de locataires, incluant le contrôle et la reprise de la plomberie (joints, flexibles...) et de l'installation électrique pour corriger les anomalies, la réfection des peintures et des sols en fonction de leur état. Le dispositif locatif intègre, en théorie, un pré-état des lieux afin d'anticiper les constatations de l'état de lieux de sortie mais sa mise en œuvre n'est pas automatique. Lorsque des travaux de gros entretien s'avèrent nécessaires, la responsable MOI communique le montant de l'enveloppe budgétaire prévue en programmation PGE au conducteur de travaux, qui procède à une première estimation pour la soumettre à son arbitrage qui détermine l'orientation de l'intervention à prévoir : mise en œuvre des travaux en interne par l'ouvrier polyvalent ou à l'externe avec recours à une entreprise. Si le logement nécessite une réhabilitation lourde, la responsable MOI étudie la possibilité de mobiliser de nouveaux financements et requalifie la destination du bien pour le cas échéant le céder.

5.2.3 Accessibilité et adaptation du parc

La problématique du vieillissement de la population est un axe fort d'intervention et de développement des missions de SOLIHA LPD, qui s'est notamment mobilisée pour conduire des opérations de sensibilisation des publics au travers d'initiatives innovantes tel que « Le truck mobilité ».

Les demandes d'adaptation de logements faites par l'usager et/ou leur accompagnant social (CESF, tuteur) sont traitées au fil de l'eau. Certaines demandes peuvent être accompagnées du diagnostic d'un ergothérapeute, et certaines situations faire l'objet de concertations partenariales afin de déterminer l'opportunité d'un maintien dans les lieux ou le relogement dans un logement adapté PMR. La demande d'adaptation d'un logement est transmise au service ARH, qui réalise l'étude technique et le montage financier. Les travaux d'adaptation sont subventionnés pour partie, le reste à charge payé par le propriétaire du logement. En fin d'année, des demandes de dégrèvement de taxe foncières sont

sollicités en contrepartie de l'investissement fourni. L'association déclare détenir une bonne connaissance du caractère adapté ou adaptable des logements lui appartenant ou à SOLIHA BLI. SOLIHA LPD a conclu des conventions avec de nombreux partenaires institutionnels et sociaux (CARSAT¹¹, CCAS¹² de Saint-Etienne, Département, ANAH).

5.2.4 Exploitation du parc

L'exploitation du parc de la société est assurée par le gestionnaire SOLIHA LPD qui externalise des prestations d'entretien des parties communes et des équipements de chauffage et n'emploie pas de gardiens d'immeubles. En outre, le service locatif de l'association réalise l'ensemble des missions relevant de la sécurité des parcs locatifs.

5.2.5 Démolitions

En 2020, est intervenue la démolition de deux logements individuels sinistrés à la suite d'un incendie survenu en 2018 et situés 2 & 4 route de Givors à Dargoire. La recette consécutive à l'indemnisation perçue (378 204 euros) nette de la démolition s'élève à 151 milliers d'euros. Le terrain sera conservé en réserve foncière et une partie louée à un opérateur téléphonique pour le déploiement de son réseau (2 500 euros hors taxes annuel).

La seconde opération concerne une barre d'immeuble de 32 logements « La Ronze » à Saint-Jean-Bonnefonds, mais SOLIHA BLI Loire n'en assumera pas la charge. Le projet prévoit qu'EPORA¹³ achète le bien immobilier libre de toute occupation, puis procède à la démolition au titre du portage foncier tandis l'association assure le relogement des locataires sur la base d'un coût estimé à 3,5 milliers d'euros qui se réduit au fil du temps puisqu'ils ne sont plus que huit locataires de droit commun à être encore dans leurs logements. Les négociations portent encore sur le prix de cession du bien immobilier ; la subvention accordée par la CDC pour la démolition s'élevant à 5 milliers d'euros par logement démoli. Lors de la réunion de clôture du contrôle, l'association souligne la lourdeur de la charge constituée par cet immeuble totalement vacant, en attente d'acquisition par le preneur du foncier.

5.2.6 Ventes

Tableau 24 - Etat des ventes de logements									
Numéro lot	Commune	Adresse	Nombre de logements	Conventionnement	Prix de cession	Estimation France Domaine	Acquéreur	Date de la cession	
1040	SAINT ETIENNE	6 rue Louis Soulié	COLLECTIF	5	ANAH	311 104,74	non concerné	Saint Étienne Métropole	13/01/2017
						311 104,74			
107	SAINT ETIENNE	60 rue de la Mulatière	COLLECTIF	9	PLAI	303 800,00	580 000,00	Carré foncier chapal	01/04/2020
100	SAINT ETIENNE	18 rue de l'esneigne Roux	INDIVIDUEL	1	PLAI	34 300,00	55 000,00		
105	SAINT ETIENNE	32 rue du champrond	COLLECTIF	5	PLAI	131 400,00	180 000,00		
600	LE CHAMBON FEUGEROLLES	2 rue James Jackson	COLLECTIF	3	ANAH	92 500,00	non concerné		
Total				23		873 105 €			

Sources : Données SOLIHA BLI Loire

¹¹ Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail

¹² Centre communal d'action sociale

¹³ Etablissement public foncier de la région Rhône Alpes Auvergne

apparaissent corrects puisqu'ils s'établissent à 1 699,61 euros au m² de surface utile pour le programme neuf de deux maisons à Roche la Molière réalisé en 2015 et à 1 484 euros au m² de surface utile en valeur moyenne d'opération mixte PLAI et ANAH de Saint-Etienne.

Globalement, la technicité du service de maîtrise d'ouvrage permet à SOLIHA BLI de produire des logements d'insertion de nature variée pour répondre aux besoins de la population ciblée, et cela à des coûts assez satisfaisants en s'appuyant sur les financeurs qui la soutiennent depuis plusieurs années.

6. ANALYSE PREVISIONNELLE

La société réalise son étude prévisionnelle à partir d'un outil de la Fédération, qui projette l'activité sur dix ans. Le modèle économique retient les deux pistes traditionnelles du « groupe » : la constitution d'une offre nouvelle adaptée aux publics visés sur la base d'opération d'acquisition-amélioration en bail emphytéotique de manière privilégiée pour éviter la charge foncière et la poursuite de la politique de rénovation du patrimoine existant, qui s'effectue dans le cadre de l'évaluation constante des équilibres financiers. Les montages des programmes prévoient la couverture intégrale des débours par l'emprunt et les aides des différents partenaires financiers, la société ne mobilisant ses fonds propres qu'en phase de travaux.

Les hypothèses macroéconomiques retenues dans le cadre de cet exercice prévisionnel ne sont pas communiquées. Si la société affiche une prévision à dix ans, les données tangibles ne concernent que la période 2019 – 2022. Les objectifs du plan à moyen terme prennent en compte la production annuelle de dix nouveaux logements financés en PLAI-A ou ANAH MOI, mais l'enveloppe financière n'est pas mentionnée. Cet objectif quantifié paraît cohérent avec la production réalisée entre 2015 – 2019, qui relève 13 opérations pour un total de 97 logements, dont 72 toutefois dans une seule opération « foyer-logement » ce qui fausse la perspective.

L'exercice de la prévision financière à dix ans devrait être amélioré afin de donner à ses associés et financeurs un éclairage précis de sa capacité à mobiliser des financements pour réaliser ses programmes de logements d'insertion.

Si les éléments transmis en matière d'exploitation permettent d'appréhender la projection, avec réserve toutefois puisqu'ils sont incomplets et reconduits de manière linéaire de 2023 à 2028, la structure financière et la dette prévisionnelle manquent d'éclairage. La société ne mesure que l'impact financier de son plan d'action sur ses résultats. De plus, cet exercice de projection financière doit être actualisé après chaque clôture de comptes annuels de manière à faire évoluer efficacement le programme d'actions.

La société précise que le travail a été mené en partenariat avec un cabinet spécialisé en 2021. La première version d'un prévisionnel à 10 ans a fait l'objet d'une présentation au conseil de surveillance du 21 janvier 2022.

Pour soutenir cette programmation et renforcer la structure financière, la société prévoit de céder 36 logements conventionnés à des bailleurs sociaux dont 11 opérations déficitaires. Les informations disponibles permettent de dresser les hypothèses suivantes dont les coûts des charges au logement :

Hypothèses									
Année	Nombre de logements	Loyers en milliers d'euros	Loyers par logement en euro	Coût de gestion par logement en euro	Coût total entretien du parc par logement en euro	CAF Courante en millier d'euros	Endettement en milliers d'euros	Endettement / CAF Courante en année	Annuités emprunts locatifs / Loyers
2015	295	967	3 278	1 393	504	114	8 059	70,7	55,75%
2016	300	1 038	3 460	1 370	673	350	2 596	7,4	58,17%
2017	295	1 101	3 732	1 393	585	444	7 925	17,8	77,23%
2018	372	1 173	3 153	1 105	887	544	8 053	14,8	51,29%
2019	372	1 273	3 422	1 105	891	437	7 718	17,7	67,88%
Moyenne 2015 - 2019	327	1 110	3 409	1 273	708	378	6 870	25,68	62,06%
2020	322	1 419	4 406	1 124	552	521	7 718	14,8	nc
2021	335	1 437	4 288	1 093	518	533	7 079	13,3	nc
2022	345	1 455	4 216	1 075	562	522	6 661	12,8	nc
2023	355	1 473	4 148	1 056	701	475	3 548	7,5	nc
2024	365	1 491	4 085	1 038	1 126	322	3 548	11,0	nc
2025	375	1 510	4 026	1 024	1 141	313	3 548	11,3	nc
2026	385	1 529	3 970	1 010	852	422	3 548	8,4	nc
2027	395	1 548	3 918	742	709	580	3 548	6,1	nc
2028	405	1 567	3 869	983	662	501	3 548	7,1	nc
Moyenne 2019 - 2029	365	1 343	3 693	915	682	419	4 750	10	
Variation	11,59%	20,92%	8,32%	-28,16%	-3,62%				

Sources : données SOLIHA BLI Loire

Ces hypothèses révèlent une augmentation du loyer au logement de l'ordre de 8 % ainsi qu'une diminution des coûts de gestion. Les informations relatives au calcul de la CAF courante et à l'endettement sont trop succinctes pour donner sens à l'évolution de l'endettement.

6.1 Analyse de l'exploitation

Exploitation prévisionnelle au fil de l'eau										
En milliers d'euros	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	Réalisé	Prévision								
Nombre de restitution de logement dans l'année (fin de baux)										
Nombre de logements au fil de l'eau (valeur 31 décembre de l'année)		293	293	293	293	293	293	293	293	293
+ Nombre de logements projections identifiées (du plan d'action)			7							
+ Nombre de logements projections non identifiées (du plan d'action)			6	10	10	10	10	10	10	10
- Nombre de logements projections de sorties (du plan d'action)			-50							
Nombre de logements Prévisions consolidées à 10 ans (Plan d'action)	372	322	335	345	355	365	375	385	395	405
Loyers quittancables (logts)	1 490	1400	1418	1435,727	1453	1472	1490	1509	1528	1546
Autres loyers (garages, park, commerces)	15	18,33	18	18	19	19	20	20	20	20
Redevances (foyers)										
Autres contributions	15	14,87	15	15	15	15	16	16	16	16
Vacance financière		-163	-164,8	-166	-169	-171	-173	-175	-178	-180
Total des produits d'exploitation	1 520	1270	1287	1303	1319	1335	1352	1369	1386	1404
Charges sur logements vacants		17	17	17	17	17	18	18	18	19
Impayés + frais de contentieux		106	107	109	110	111	113	114	116	117
Maintenance	332	178	174	194	249	411	428	328	280	268
Taxes foncières	95	86	90	91	93	94	97	97	99	101
Frais de gestion	572	362	366	371	375	379	384	389	293	398
Total des charges d'exploitation	971	749	754	781	844	1 013	1 039	947	806	903
Excédent brut d'exploitation	549	521	533	522	475	322	313	422	580	501
Marge Locative		522	533	521	475	322	213	422	479	500
Annuité locative initiale		656	535	481	456	421	404	403	362	349
Annuité intervention maintenance proj.		22	35	40	45	53	59	66	68	72
Annuité réhabilitations particulières										
Total des annuités	574	678	570	520	502	474	463	470	430	421
Autofinancement courant	- 1	-156	-37	0	-27	-152	-150	-48	48	80
Fonds propres injectés dans les interventions de maintenance		23	17	15	22	54	41	35	24	23
Autofinancement net (*)	- 1	-180	-54	-15	-49	-206	-191	-82	24	56

Sources : Données SOLIHA BLI Loire -

(*) Autofinancement retraité solde produits et charges exceptionnels en 2019

En première approche, la prévision présente en 2020 un nombre de logements et des produits d'exploitation inférieurs à la situation observée fin 2019. Entre 2020 et 2028, les produits d'exploitation progresseraient de 11 %. Les coûts de gestion prévisionnels qui augmenteraient de 7 %, s'inscrivant autour d'une valeur moyenne de 369 milliers d'euros, seraient inférieurs à ceux de 2019 et des exercices antérieurs. Les charges de maintenance observeraient une croissance de 51 % entre 2020 et 2028 soit une évolution de plus de 6 points en moyenne annuelle, fluctuant autour d'une valeur moyenne de

279 milliers d'euros versus 332 milliers d'euros réalisés en 2019. Les taxes foncières augmenteraient de 17 % du fait de la croissance du parc. Dans ce contexte, l'EBE fluctuerait autour d'une valeur de 465 milliers d'euros se réduisant toutefois en fin de période. L'autofinancement progresserait fortement en passant de – 180 milliers d'euros en 2020 à 56 en 2028 et deviendrait positif les deux dernières années de la projection. Sur la base de l'analyse des impacts financiers de son programme d'action, la société détermine que le résultat net passerait de 119 milliers d'euros en 2020 à 219 milliers d'euros en 2028. Toutefois, sa simulation retient un résultat net comptable déficitaire de – 50 milliers d'euros en 2019 alors que les comptes livraient une valeur très supérieure de 144 milliers d'euros.

6.2 Analyse de la situation financière

La prévisionnelle fournie par la société ne permet de dresser une situation du fonds de roulement long terme.

6.3 Analyse de la dette

Les éléments de la dette prévisionnelle transmis ne permettent pas de la projeter à long terme.

En conclusion, la société doit progresser dans l'exercice de projection financière pour être en mesure d'informer correctement ses actionnaires et partenaires financiers.

ANNEXES DU RAPPORT

I. Composition du Conseil de surveillance au 1er février 2021

RAISON SOCIALE : SOLIHA BLI Loire – Solidaires pour l'Habitat

SIEGE SOCIAL : 2, Rue Aristide Briand et de la paix 42000 SAINT ETIENNE - Tél : 04.77.43.08.83

GERANTE : Mme LAURENT Delphine

COMMISSAIRE AUX COMPTES : Mme LAYES VALERIE

CAPITAL SOCIAL :		94 000,00 EUROS EN 615 PARTS DE 142.85EUROS	
SOLIHA LOIRE PUY-DE-DOME (association)	450 parts	68 780,49	73,17%
LE TOIT FOREZIEN (SCIC)	150 parts	22 926,83	24,39 %
GROUPEMENT POUR LA DIVERSITE DE L'HABITAT (association)	15 parts	2 292,68	2,44 %



CONSEIL DE SURVEILLANCE	
Membres	Représentants des personnes morales
M GIRAUD Guy	Président SOLIHA Loire Puy de Dôme, Président FNAIM
M. BONNEVILLE René	TOIT FOREZIEN, Représentant de l'organisme
M. CELLARD André	Vice-Président SOLIHA Loire Puy de Dôme, Notaire honoraire
Mme LAURENT Delphine	SOLIHA BLI Loire, Gérante
Mme Françoise RICHTER	Co-présidente de l'association CLAIRVIVRE WOGENSKY

EFFECTIFS AU 31 DECEMBRE 2019	Cadres : Aucun Maîtrise : Aucun Employés : Aucun	Effectif total : Aucun
--------------------------------------	---	-------------------------------

